

Årsredovisning för
CPOE Crest AB

559306-0725

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-16
Underskrifter	17

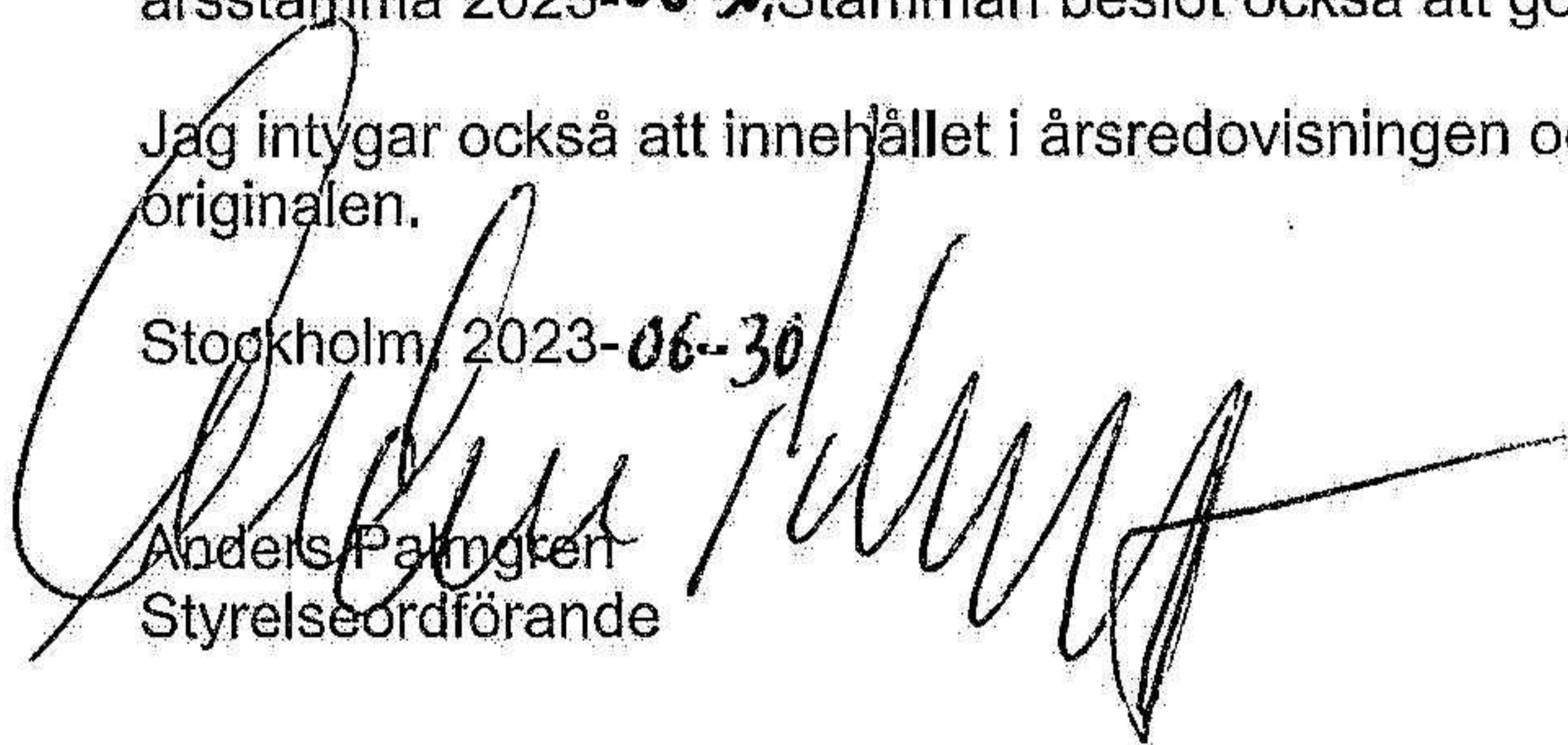
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CPOE Crest AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-~~06-30~~. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm, 2023-06-30

Anders Palmgren
Styrelseordförande



Årsredovisning för
CPOE Crest AB
559306-0725

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassafflödesanalys	7
Noter	8-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för CPOE Crest AB (559306-0725), avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Verksamhetens art och inriktning

CPOE Crest AB (559306-0725) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast och lös egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

CPOE Crest AB äger fastigheten Ljungby Slipstenen 2. Byggnaden består av hyreslokaler.

Ägarförhållanden

CPOE Crest AB är ett helägt dotterbolag till GNSWE Core Plus Holding IV AB (org.nr 559378-6642) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

GNSWE Core Plus Holding IV AB (org.nr 559378-6642) förvärvade den 1 juli 2022 CPOE Crest AB. I samband med förvärvet bytte bolaget namn till CPOE Crest AB från Infrahubs 5 AB. Bolaget har under året haft omfattande arbeten med att färdigställa fastigheten. Fastigheten färdigställdes under våren och därefter har också fastigheten driftsatts och fastighetens hyresgäst flyttat in i sina lokaler.

År 2022 har varit ett omvälvande år. Efter en flerårig Covid-19 pandemi har 2022 präglats av krig i Ukraina, hög inflation och stigande räntor. Bolaget har inte påverkats i väsentlig utsträckning av detta då bolaget har fast ränta på sina lån och hyresgästerna till största del har egna abonnemang för el, värme, vatten och andra mediakostnader.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

	Belopp i kkr	
	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	8 564	-
Resultat efter finansiella poster	-3 693	-90
Balansomslutning	213 078	109 308
Soliditet % (1)	6,4	0

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

CPOE Crest AB
559306-0725

2(17)

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

<i>belopp i kr</i>	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	23 395 058
årets resultat	-9 820 674
	<hr/>
	13 574 384
i ny räkning överförs	13 574 384
	<hr/>
	13 574 384

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

2023071024484

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-03-08- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	4	8 564 002	-
		8 564 002	-
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-630 544	-
Övriga externa kostnader	6,7	-2 182 130	-89 742
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10,11	-2 884 386	-
Rörelseresultat		2 866 942	-89 742
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	59	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-6 559 909	-
Resultat efter finansiella poster		-3 692 908	-89 742
Resultat före skatt		-3 692 908	-89 742
Skatt på årets resultat	9	-6 127 766	-
Årets resultat		-9 820 674	-89 742

2023071024485

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	203 850 822	4 929 430
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 650 137	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	82 220 693
		<u>205 500 959</u>	<u>87 150 123</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>205 500 959</u>	<u>87 150 123</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		170 866	-
Fordringar hos koncernföretag		-	89 800
Övriga fordringar		5 667 854	20 185 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		332 849	-
		<u>6 171 569</u>	<u>20 275 142</u>
Kassa och bank		<u>1 405 142</u>	<u>1 882 684</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 576 711</u>	<u>22 157 826</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>213 077 670</u>	<u>109 307 949</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		23 395 058	89 800
Årets resultat		-9 820 674	-89 742
		<u>13 574 384</u>	<u>58</u>
Summa eget kapital		<u>13 599 384</u>	<u>25 058</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter	12	5 314 941	-
		<u>5 314 941</u>	<u>-</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	56 821 579	-
Skulder till koncernföretag	13	129 735 176	62 717 022
		<u>186 556 755</u>	<u>62 717 022</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		31 294	46 525 869
Skulder till koncernföretag		5 438 816	-
Skatteskulder		837 825	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 298 655	40 000
		<u>7 606 590</u>	<u>46 565 869</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>213 077 670</u>	<u>109 307 949</u>

2023071024487

Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2021-03-08	-	-	-	-
Inbetalt Aktiekapital	25 000			25 000
Aktieägartillskott, erhållna		89 800		89 800
Årets resultat			-89 742	-89 742
Utgående eget kapital 2021-12-31	25 000	89 800	-89 742	25 058
Ingående eget kapital 2022-01-01	25 000	89 800	-89 742	25 058
Balanserat resultat		-89 742	89 742	
Årets resultat			-9 820 674	-9 820 674
Aktieägartillskott, erhållna		23 395 000		23 395 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	25 000	23 395 058	-9 820 674	13 599 384

202307102488

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-03-08- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		2 866 942	-89 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		2 884 386	
		5 751 328	-89 742
Betald ränta		-6 373 828	-
Erhållen ränta		59	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-622 441	-89 742
Ökning(-)/Minskning (+) av hyresfordringar		-170 866	-
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		13 788 753	-20 275 142
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-46 494 575	46 525 869
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		7 113 655	40 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-26 385 474	26 200 985
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materialla anläggningstillgångar		-121 235 222	-87 150 123
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-121 235 222	-87 150 123
Finansieringsverksamheten			
Inbetalt aktiekapital		-	25 000
Erhållna aktieägartillskott		23 395 000	89 800
Amortering av lån		-62 717 022	-
Upptagna lån		186 465 176	62 717 022
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		147 143 154	62 831 822
Årets kassaflöde		-477 542	1 882 684
Likvida medel vid årets början		1 882 684	-
Likvida medel vid årets slut		1 405 142	1 882 684

2023071024489

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

CPOE Crest AB, organisationsnummer 559306-0725, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och företagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman.

Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har ändrat sin redovisningsprincip från K3 till RFR 2 under räkenskapsåret 2022. Ändring av redovisningsprincip har inte medfört någon effekt på jämförelseårets siffror.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Företaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation *RFR 2. Redovisning för juridiska personer*.

Rekommendationen innebär att företaget 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 tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. De nedan angivna redovisningsprinciperna för företaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i företagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen (1995:1554).

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2022

Inga ändringar av standarder och tolkningar har haft någon väsentlig effekt på företagets redovisning.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av företaget

Inga kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms få någon väsentlig effekt på företagets redovisning.

Förutsättningar vid upprättande av företagets finansiella rapporter

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i företaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste krona. Företagets redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av företagets finansiella rapporter sammanfattas nedan.

Klassificering av tillgångar och skulder

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i företagets ägo även om avtalet kan löpa på ett flertal år. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt.

Företaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 och redovisar samtliga leasingavtal som operationella.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Övriga kostnader

Övriga kostnader utgörs av företagsspecifika kostnader för bland annat företagsadministration. Därutöver ingår kostnader för administration av gemensam art såsom revision, upprättande av årsredovisning, IT med mera.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. För ytterligare information se redovisningsprinciper för förvaltningsfastigheter.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader för att uppta lån.

Redovisning av lånekostnader

Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden.

Ersättning till anställda

Företaget har inte haft någon anställd personal under året.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit förs även justering av 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. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på 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.

Transaktioner med närstående

Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga priser.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är huruvida åtgärden innebär en förbättring jämfört med standarden före åtgärdens genomförande. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Vid den efterföljande värderingen redovisas förvaltningsfastigheter till upplupet anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen. Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Byggnader	50 år

Nedskrivning

De redovisade värdena på företagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och er finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel samt kundfordringar. På skuldsidan återfinns skulder till kreditinstitut, skulder till koncernföretag samt leverantörsskulder.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när företaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i företaget som juridisk person, utan företaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I företaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Bokningar av reserveringar för förväntad kreditförlust baseras på företagets bedömningar utifrån framåtblickande faktorer.

För hyresfordringar som är förfallna med mer än 90 dagar görs en individuell bedömning om huruvida dessa kommer att generera inbetalningar och därefter görs en reservering om hela eller delar av fordringen om bedömningen är att så behövs.

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Företaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att rörelseresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens kassaflöden. Kassaflödesanalysen ska utvisa företagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 10 Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Finansiell riskhantering

Företaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Företagets riskexponering ska vara begränsad vad val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till ofördelaktiga villkor. Genom att ha tillgång till många kreditgivare och kreditkällor begränsas finansierings- och refinansieringsrisken.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Varje månad upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på företagsnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Företagets likvida medel uppgick per den 31 december 2022 till 1 405 tkr (1 883 tkr).

Ränterisk

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Ränterisk avser risk för att förändringar i ränteläget påverkar företagets upplåningskostnad. Ränterisk kan dels bestå av förändring i fastigheternas verkliga värde, dvs en prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, det vill säga en kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisrisken.

Hantering av företagets ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. För att begränsa risken utvärderar företaget löpande bland annat räntetäckningsgraden. Varje kvartal upprättas även interna prognoser för räntan de kommande tolv månaderna. Syftet med prognoserna är att analysera hur förändringar i marknadsräntan påverkar företaget.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på företagets resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Valutarisken är mycket begränsad, då företaget inte har några tillgångar eller skulder i utländsk valuta.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att endast kreditvärdiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Risken att företagets hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålles för kundfordringar utgör en kundkreditrisk. Företagets hyresgäster kreditkontrolleras varvid information om deras finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig hyresgäst.

Bankgarantier, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för hyresgäster med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa hyresgästernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena av 8 062 tkr. Företaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Not 4 Hyresintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-03-08- 2021-12-31
Hyresintäkter från uthyrning av lokaler	8 564 011	-
Summa	8 564 011	-

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

2023	11 525 000	-
2024	11 525 000	-
2025	11 525 000	-
2026-	72 991 667	-
Summa	107 566 667	-

Not 5 Fastighetskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Driftkostnader	-493 782	-
Reparation och underhåll	-111 762	-
Fastighetsskatt	-25 000	-
Summa	-630 544	-

Not 6 Övriga externa kostnader

Företaget har under året inte haft någon anställd person.

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-03-08- 2021-12-31
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdrag	120 000	-
<i>PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	-	20 000

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar 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 8 Finansnetto

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-03-08- 2021-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter, finansiella tillgångar	59	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	59	-
Räntekostnader lån*	-1 874 630	-
Räntekostnader, koncernföretag	-4 685 279	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	-6 559 909	-

*Inklusive periodiserade uppläggningskostnader

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Företaget tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Företaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Företaget har bedömt att förväntade kreditförluster inte varit av väsentlig karaktär, varav ingen reservering har gjorts.

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-03-08- 2021-12-31
Aktuell skatt		
Periodens skattekostnad	-812 825	-
Summa aktuell skatt	-812 825	-
Uppskjuten skatt		
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-5 314 941	-
Summa uppskjuten skatt	-5 314 941	-
Total redovisad skatt	-6 127 766	-

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-03-08- 2021-12-31
Resultat före skatt	-3 692 908	-89 742
Nominell skatt 20,6 % på resultat före skatt	760 739	18 487
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-5 518	-
Ej avdragsgilla räntekostnader, netto	-996 989	-
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-5 885 998	-
Ej bokad skatt	-	-18 487
Redovisad effektiv skatt	-6 127 766	-

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Nyanskaffningar	1 762 400	-
	1 762 400	-
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-112 263	-
	-112 263	-
Redovisat värde vid årets slut	1 650 137	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 929 430	4 929 430
-Omklassificeringar från projekt	82 220 693	-
-Investeringar	119 472 822	-
Vid årets slut	206 622 945	4 929 430
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-2 772 123	-
Vid årets slut	-2 772 123	-
Redovisat värde vid årets slut	203 850 822	4 929 430
Varav mark	7 689 805	4 929 430

För upplysningsändamål görs årligen en extern värdering för företagets förvaltningsfastigheter. Externa värderingar har under 2022 utförts av Jones Lang LaSalle IP, Inc. företaget har till värderarna lämnat information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och underhållsplaner.

Per den 31 december 2022 uppgick det verkliga värdet för företagets förvaltningsfastigheter till 246 000 tkr +/- 10% . Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga har uppskattats. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämt restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, vid behov anpassad för fastigheter med längre hyresavtal.

Not 12 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	-	-
Skatteeffekt skillnad bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	-5 314 941	-
Skatteskulder	-5 314 941	-
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	-5 314 941	-

Not 13 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	62 556 704	62 717 022
Tillkommande skulder	186 717 073	-
Avgående skulder	-62 717 022	-
Summa	186 556 755	62 717 022

I tabellen ovan framgår företagets långfristiga skulder. Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 129 735 tkr (0 tkr).

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda Säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	138 000 000	-
Summa ställda säkerheter	138 000 000	-

Not 15 Transaktioner med närstående

CPOE Crest AB har under året haft transaktioner med koncernbolagen GNSWE Core Plus Holding IV AB. Per balansdagen hade CPOE Crest AB fordringar/skulder mot dessa bolag om totalt 136 MSEK. Inga inköp eller försäljningar har skett till närstående bolag. Det har inte förekommit några transaktioner med ledande befattningshavare och styrelse under året. I övrigt har inga transaktioner ägt rum mellan koncernen och närstående som påverkat koncernens ställning och resultat.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

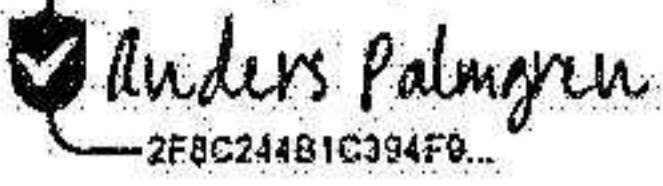
Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut. Det råder stor osäkerhet kring hur kriget i Ukraina kommer att utveckla sig. Bolaget har inte påverkats väsentligt av detta ännu, men det är för tidigt för att säga hur bolaget kommer att påverkas framgent. Bolaget följer utvecklingen noga.

CPOE Crest AB
559306-0725

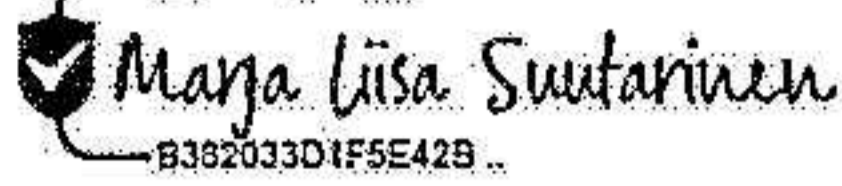
17(17)

Underskrifter

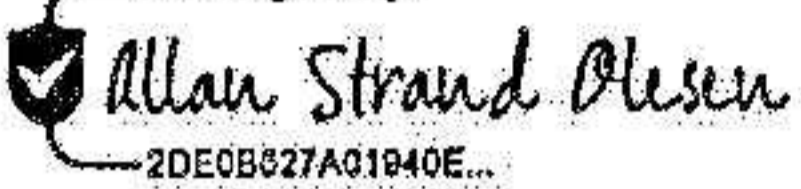
Stockholm den dagen vår elektroniska signatur anger

DocuSigned by:

2F8C244B1C394F9...

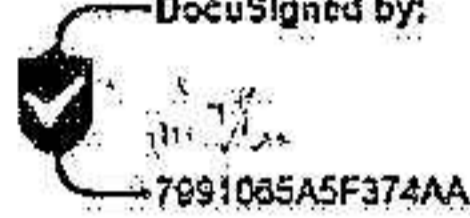
Anders Palmgren
Styrelseordförande

DocuSigned by:

B392033D1F5E42B...

Marja Liisa Suutarinen
Styrelseledamot

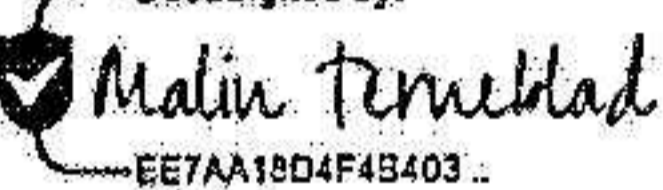
DocuSigned by:

2DE0B927A01840E...

Allan Strand Olesen
Styrelseledamot

DocuSigned by:

7991065A5F374AA...

Daniel Tallqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen vår elektroniska signatur anger
Deloitte AB

DocuSigned by:

EE7AA18D4F4B403...

Malin Terneblad
Auktoriserad revisor

2023071024499

Certificate Of Completion

Envelope Id: 5FD197D78E974DEAAA206DD91E520F3E

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: ÅR CREST.pdf

Contract ID (Document Management): 0

Source Envelope:

Document Pages: 22

Signatures: 6

Certificate Pages: 3

Initials: 0

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:

Mathias Benckert

Jakobsbergsgatan 16

Stockholm

new city, Stockholm SE-111 44

mathias.benckert@genesta.se

IP Address: 146.247.171.190

Record Tracking

Status: Original

6/29/2023 2:53:16 PM

Holder: Mathias Benckert

mathias.benckert@genesta.se

Location: DocuSign

Signer Events

Allan Strand Olesen

Allan.Strand-Olesen@genesta.dk

Partner

Genesta Property Nordic

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by: Allan Strand Olesen

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 83.88.147.134

Timestamp

Sent: 6/29/2023 3:03:01 PM

Viewed: 6/29/2023 11:02:25 PM

Signed: 6/29/2023 11:02:35 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Provider Location: https://ps-ws.ds.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1

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: MitID

Transaction Unique ID: f8066e78-2448-5c01-9277-1f2ed6d4ae78

Country or Region of ID: DK

Result: Passed

Performed: 6/29/2023 10:59:57 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Anders Palmgren

anders.palmgren@genesta.se

Director

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by: Anders Palmgren

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 217.213.114.40

Sent: 6/29/2023 3:03:02 PM

Viewed: 6/29/2023 3:20:57 PM

Signed: 6/29/2023 3:21:23 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Provider Location: https://ps-ws.ds.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

Authentication Details

2023071024504

2023071024505

Signer Events

Signature

Timestamp

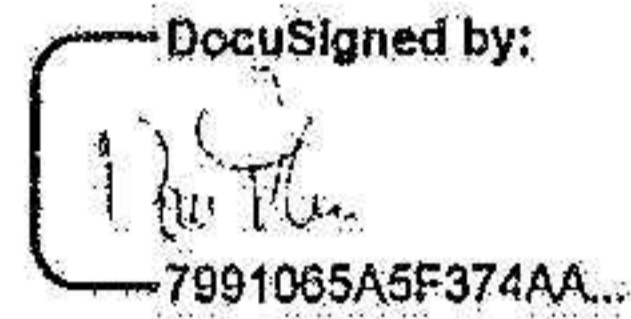
Identity Verification Details:

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1
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: 2da9b60f-dfc8-5333-ad30-7387e07ee72d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/29/2023 3:20:44 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Daniel Tallqvist
daniel.tallqvist@genesta.se
Manager
Genesta Property Nordic
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate



Sent: 6/29/2023 3:03:02 PM
Viewed: 6/29/2023 3:26:14 PM
Signed: 6/29/2023 3:26:27 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.213.65.154

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/nowauth/psm/tsp/sign/psm-docusig
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - n/2PSIGAES/SERVID02 SI1

Authentication Details

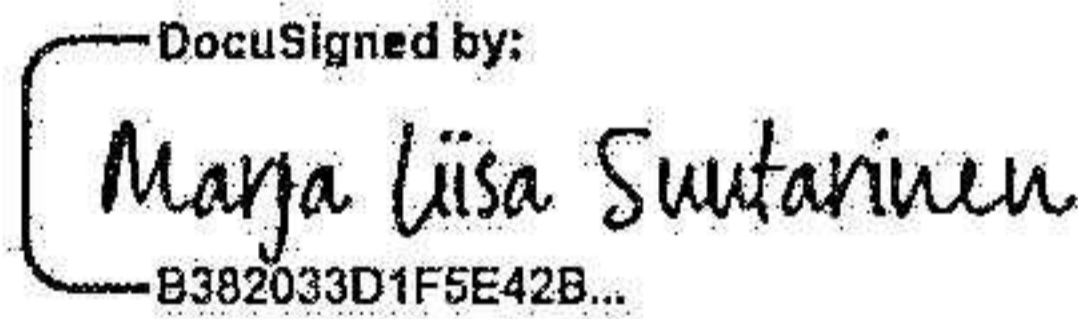
Identity Verification Details:

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1
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: 7ba217ea-8a53-55c7-b891-6b7bab8db878
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/29/2023 3:25:56 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Marja Liisa Suutarinen
marjaliisa.suutarinen@genesta.fi
Manager
Genesta Property Nordic Finland
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate



Sent: 6/29/2023 3:03:03 PM
Viewed: 6/29/2023 5:26:21 PM
Signed: 6/29/2023 5:26:37 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.76.37.11

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/nowauth/psm/tsp/sign/psm-docusig
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - n/2PSIGAES/SERVID02 SI1

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1
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: Finnish Bank eIDs (FTN)
Transaction Unique ID: 69bcba38-d5fa-56fb-be06-d9b455870256
Country or Region of ID: FI
Result: Passed
Performed: 6/29/2023 5:26:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

2023071024506

Signer Events

Malin Terneblad
mterneblad@deloitte.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:
Malin Terneblad
EE7AA18D4F4B403...

Timestamp

Sent: 6/29/2023 11:02:38 PM
Viewed: 6/30/2023 9:13:18 AM
Signed: 6/30/2023 9:17:43 AM

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 163.116.168.119
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: e9ac628c-a4a2-4bfb-aa2d-fc64652c73a1
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: 6b5eeb2c-f8a5-5ab7-881c-d4bc7a42e91b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/30/2023 9:13:00 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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

Erik Wallander
ewallander@deloitte.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Status

COPIED

Timestamp

Sent: 6/29/2023 3:03:03 PM
Viewed: 6/29/2023 3:32:13 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Envelope Sent Hashed/Encrypted
Certified Delivered Security Checked
Signing Complete Security Checked
Completed Security Checked

Timestamps

6/29/2023 3:03:03 PM
6/30/2023 9:13:18 AM
6/30/2023 9:17:43 AM
6/30/2023 9:17:43 AM

Payment Events

Status

Timestamps