

Årsredovisning för
PropCo CCPEPF Center Syd AB

556699-0080

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i PropCo CCPEPF Center Syd AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-28. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2022-06-28

Kean Hird
Styrelseordförande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för PropCo CCPEPF Center Syd AB, 556699-0080 får härmed avge årsredovisning för perioden 2021-01-01 - 2021-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under december 2019 uppstod ett nytt virus (Covid -19) i Kina som sedan spreds till hela Asien och senare i resten av världen. Den 11 mars 2020 förklarade Världshälsoorganisationen (WHO) Covid-19 som pandemi och nationella regeringar har agerat för att genomföra en rad politiska åtgärder för att bekämpa viruset och dess ekonomiska inverkan på nationella marknader och den globala ekonomin. Den totala omfattningen av Covid-19s ekonomiska påverkan är för närvarande osäker och styrelsen fortsätter noga övervaka utvecklingen och dess påverkan på företaget. Styrelsen är i nära kontakt med alla företagets tjänsteleverantörer för att säkerställa kontinuiteten i företagets löpande verksamhet, bedöma likviditet, hyresgästförpliktelser, utlåningsarrangemang och grunden för de värden och uppskattningar som redovisas i bokslutet och medföljande noter.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kkr 2017-12-31
Nettoomsättning	59 429	49 804	65 219	74 482	70 504
Rörelseresultat	-23 348	-27 014	-16 689	-19 551	-116 180
Balansomslutning	580 552	613 725	645 879	652 746	675 098
Soliditet % (1)	0,22	0,19	0,17	0,90	2,08
Avkastning på eget kapital % (2)	-2 795,3	-3 415,4	-846,1	-445,4	-166,8
Avkastning på totalt kapital % (3)	-5,8	-6,2	-4,4	-2,9	-15,6

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

2. Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

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

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 1 205 159 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	36 090 865
Årets resultat	-34 885 706
Totalt	1 205 159
Balanseras i ny räkning	1 205 159
Summa	1 205 159

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

2022081002820

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Hysesintäkter	3	59 423	49 683
Övriga rörelseintäkter		6	122
		<u>59 429</u>	<u>49 805</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-33 307	-28 183
Fastighetsskatt		-3 828	-3 828
Övriga externa kostnader		-	-77
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-45 642	-44 730
Rörelseresultat		<u>-23 348</u>	<u>-27 013</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader	4	-11 538	-11 998
Resultat efter finansiella poster		<u>-34 886</u>	<u>-39 011</u>
Resultat före skatt		<u>-34 886</u>	<u>-39 011</u>
Årets resultat		<u>-34 886</u>	<u>-39 011</u>

2022081002821

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6,7	508 111	508 732
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Pågående nyanläggningar	9	1 612	22 751
		<u>509 723</u>	<u>531 483</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>509 723</u>	<u>531 483</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 236	114
Fordringar hos koncernföretag		50 919	44 930
Aktuell skattefordran		1 302	1 302
Övriga fordringar		2 159	4 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	5 436	5 859
		<u>61 052</u>	<u>56 535</u>
Kassa och bank		<u>9 777</u>	<u>25 707</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>70 829</u>	<u>82 242</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>580 552</u>	<u>613 725</u>

2022081002822

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 000 aktier, kvotvärde 1)		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	11	36 091	40 102
Årets resultat		-34 886	-39 011
		1 205	1 091
Summa eget kapital		1 305	1 191
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	12	451 281	486 281
		451 281	486 281
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		109	-
Leverantörsskulder		13 764	14 451
Skulder till koncernföretag		103 286	92 109
Övriga kortfristiga skulder		2 927	1 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	7 880	18 181
		127 966	126 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		580 552	613 725

2022081002823

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 2020-01-01	100	30 358	-29 365	1 094
		-29 365	29 365	
Årets resultat			-39 011	-39 011
Aktieägartillskott, erhållna		39 109		39 108
Utgående eget kapital 2020-12-31	100	40 102	-39 011	1 191
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	40 102	-39 011	1 191
Balanserat resultat		-39 011	39 011	
Årets resultat			-34 886	-34 886
Aktieägartillskott, erhållna		35 000		35 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	36 091	-34 886	1 305

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

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

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Koncernuppgifter

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

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

Aktieägartillskott

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

Leasingavtal

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

Leasgivare

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

Företaget innehar inga leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Omräkning av poster i utländsk valuta

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

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

	<i>Ar</i>
Stomme och grund	100
Yttertak	25
Fasad - puts	25
Fasad - tegel	50
Installationer hiss	25
Installationer el, rör och ventilation	20
Inre ytskikt	20
Hysesgästanpassningar	10

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Likvida medel

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

Eventualförpliktelse

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Not 3 Operationell leasing - leasegivare

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Lokalhyreskontrakt per löptid		
Inom ett år	57 402	53 446
Mellan ett och fem år	133 416	153 324
Senare än fem år	69 998	89 884
	260 816	296 654

Not 4 Räntekostnader och liknande kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	11 177	11 990
Räntekostnader, övriga	361	8
Summa	11 538	11 998

Not 5 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Avstämning årets skattekostnad

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Redovisat resultat före skatt	-34 886	-39 011
Skatt beräknad med skattesats 20,6 (21,4)	7 186	8 348
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-985	-1 431
Bokföringsmässiga avskrivningar	-9 402	-9 528
Bokföringsmässiga upp-/nedskrivningar		-
Skattemässiga avskrivningar	3 473	3 616
Ej utnyttjade underskottsavdrag	-272	-1 005
Redovisad skatt	-	-

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	1 382 113	1 362 930
-Omklassificeringar från pågående projekt	45 021	19 183
Vid årets slut	1 427 134	1 382 113
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-445 447	-400 927
-Årets avskrivning enligt plan	-45 642	-44 520
Vid årets slut	-491 089	-445 447
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-427 934	-427 934
Vid årets slut	-427 934	-427 934
Redovisat värde vid årets slut	508 111	508 732
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	43 338	43 338
Total nedskrivning	-43 338	-43 338
Redovisat värde vid årets slut	-	-

2022081002829

Not 7 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	886 000	875 000
Vid årets slut	933 000	886 000

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

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

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

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

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 227	4 227
	4 227	4 227
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 227	-4 018
-Årets avskrivning	-	-209
	-4 227	-4 227
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	22 751	13 696
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-45 021	-19 183
Investeringar	23 882	28 238
Redovisat värde vid årets slut	1 612	22 751

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Driftskostnader	5 141	5 859
Upplupna intäkter	295	-
	5 436	5 859

Not 11 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 205 159 disponeras enligt följande:

	2021-12-31
Balanseras i ny räkning	1 205
	<u>1 205</u>

Not 12 Skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	451 281	486 281
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	600 000	600 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	5 219	9 103
Driftskostnader	2 660	9 078
	<u>7 879</u>	<u>18 181</u>

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>	-	-
<i>För koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
Fastighetsinteckningar	600 000	600 000
	<u>600 000</u>	<u>600 000</u>
Summa ställda säkerheter	600 000	600 000

Eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga


Not 15 Händelser efter balansdagen

Den 11 mars 2020 förklarade Världshälsoorganisationen (WHO) Covid-19 som pandemi och nationella regeringar har agerat för att genomföra en rad politiska åtgärder för att bekämpa viruset och dess ekonomiska inverkan på nationella marknader och den globala ekonomin. Den totala omfattningen av Covid-19s ekonomiska påverkan är för närvarande osäker och styrelsen fortsätter noga övervaka utvecklingen och dess påverkan på företaget. Med hänsyn till Covid-19 har vi bedömt påverkan på bokslutet per 2021-12-31 som en icke-justerande händelse. I övrigt inga väsentliga händelser efter balansdagen.

2022081002832

Underskrifter

Stockholm 2022-06-28

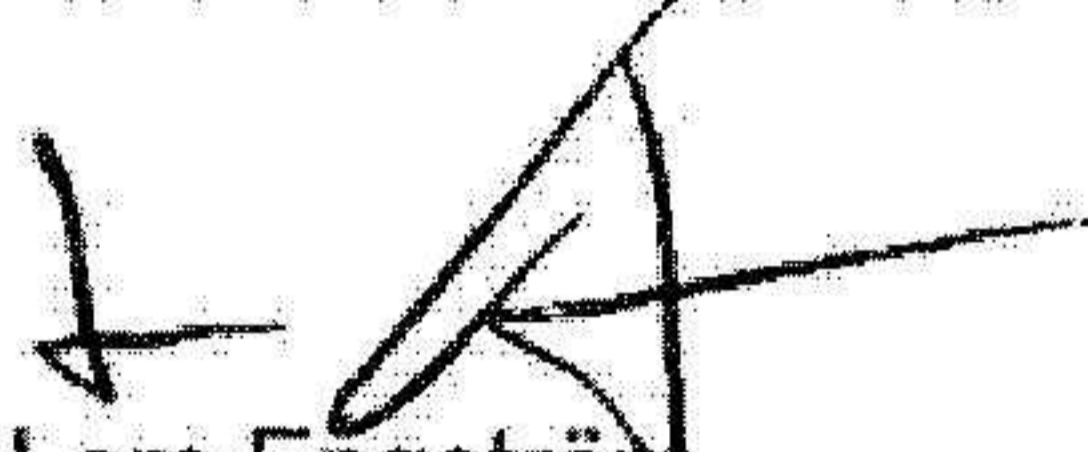


Kean Hird
Styrelseordförande



Christakis Christofi
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-28
Crowe Tönnervik Revision AB



Lars Engström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

JA

2022081002833

REVISIONSBERÄTTELSETill bolagsstämman i PropCo CCPEPF Center Syd AB
Org.nr. 556699-0080**Rapport om årsredovisningen****Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för PropCo CCPEPF Center Syd AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PropCo CCPEPF Center Syd ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 anlagandet 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

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för PropCo CCPEPF Center Syd AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till PropCo CCPEPF Center Syd AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den 28 juni 2022



Lars Engström

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: