

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Kista Galleria Holding intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen har fastställts på årsstämman den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Stockholm den dag som fastställs av den elektroniska underskriften.



Henrica Sofia Ginström

Styrelse och VD för

Kista Galleria Holding AB

Org. nr. 556912-0248

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncernen	4
Balansräkning koncernen	5
Förändring av eget kapital koncernen	5
Kassaflödesanalys koncernen	6
Resultaträkning moderbolaget	7
Balansräkning moderbolaget	8
Förändring av eget kapital moderbolaget	8
Kassaflödesanalys moderbolaget	9
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	10-27

2022071839220

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Bolaget (säte i Stockholm, Sverige, adress Kista Galleria Trapphus 7, plan 2, 16428 Kista) ägs av Kista Galleria JV AB (org.nr. 556912-0263) till 94% och 6% av Citycon AB (org.nr. 556679-8160).

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Kista genom dotterbolag samt att anskaffa och vidareutlåna kapital till sina dotterbolag.

Koncernens moderbolag äger 94% av Kista Galleria LP (org.nr. 556912-4463) och är en komplementär med 99,99% ägarskap i Kista Galleria KB (org.nr. 969661-0089).

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått. Bolaget administreras av Citycon AB. Medlemmarna i bolagets styrelse är två kvinnor och två män samt en VD som är man.

Väsentliga händelser under året

Under året har samhället varit delvis begränsat av Covid-19 pandemin som bröt ut under 2020. 2021 inleddes med restriktioner som framför allt slog mot restauranger och detaljhandeln. Precis som under 2020 har möjligheten att ge hyresstöd till hyresgäster erbjudits av staten, dock har bolaget tagit ett mer restriktivt förhållningssätt till detta och endast utfärdat rabatter för 1,3 MSEK, jämfört med 8 MSEK under 2020. Statligt stöd har beviljats under 2021 med 480 TSEK.

Under slutet av 2021 sågs en uppgång i försäljningssiffrorna med 6% samt ökade besöksiffror med 26%. Det kan antas återstå en liten återhämtning mot 2019, innan pandemins utbrott, där 2021 års slutsiffror fortfarande är 22% sämre jämfört med 2019 och försäljningen ca 22% sämre. Vakansgraden ökade med ca 2% vilka inte antas vara covid-19 relaterade.

I början av 2021 har bolaget genomfört en refinansiering där bolaget har en ny motpart i form av Danske Bank, från tidigare SEB. De tidigare lånet på 2 848 MSEK återbetalades till SEB i januari och nytt lån togs upp från Danske Bank på 2 425 MSEK. Aktieägarlånet ökades från 1 817 MSEK till 2 438 MSEK

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ett kort och intensivt utbrott av den muterade varianten av Covid-19 kallat Omikron utbröt i början av 2022, vilket resulterade i restriktioner som framför allt påverkade restaurang och detaljhandel då kontorsarbetarna stannade hemma under januari. I februari togs alla restriktioner bort igen av staten och besökarna och lunchgästerna började åter komma till Kista Galleria för att se en återhämtning framåt slutet av kvartal 1.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

De mest väsentliga riskerna som påverkar koncernen är kopplade till värderingen av fastigheterna. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdena och innebär en osäkerhet.

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 dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheterna.

Koncernens resultat och ställning

Översikt, Tkr	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	270 434	301 176	341 652	358 407
Totalresultat	-154 502	-672 934	-325 111	123 258
Balansomslutning	6 360 030	6 286 084	6 963 755	7 154 644
Avkastning på eget kapital-% *)	-22,4	-82,3	-22,5	-5,8
Självförsörjningsgrad-% **)	10,9	15,6	28,0	34,8

* Avkastning på eget kapital är beräknat på följande sätt: vinst före koncernbidrag - skatt / eget kapital

** Självförsörjningsgrad är beräknat på följande sätt: eget kapital / totala skulder och eget kapital - förskottbetalningar

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade medel	245 772 447
Periodens resultat	<u>-182 063 017</u>
	kr 63 709 430
I ny räkning överförs	<u>63 709 430</u>
	kr 63 709 430

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

2022071839221

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

tkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	2	270 434	301 176
Fastighetskostnader	3	-131 247	-133 150
Driftöverskott		139 187	168 026
Övriga kostnader	4	-15 773	-20 278
Resultat från omvärdering av fastigheter	7	-28 161	-676 293
		-28 161	-676 293
Rörelseresultat		95 254	-528 545
Finansiella intäkter	5	-	5 620
Finansiella kostnader	5	-215 420	-170 784
Resultat från omvärdering derivat	5	-137	-3
Finansnetto		-215 557	-165 167
Resultat före skatt		-120 303	-693 712
Skatt på årets resultat	6	-34 199	20 778
Periodens resultat		-154 502	-672 934

Övrigt totalresultat

	2021	2020
Periodens resultat	-154 502	-672 934
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Periodens totalresultat	-154 502	-672 934

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

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

2022071839222

Balansräkning koncernen

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	5 170 059	5 130 000
Goodwill	9	345 232	345 232
Summa anläggningstillgångar		5 515 291	5 475 232
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	10	47 262	56 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	721 168	680 203
Kassa och bank	11	76 310	73 870
Summa omsättningstillgångar		844 740	810 852
SUMMA TILLGÅNGAR		6 360 030	6 286 084
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (10 000 aktier)		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övrigt tillskjutet kapital		516 207	516 207
Balanserat vinst		327 045	999 979
Periodens resultat		-154 502	-672 934
Summa fritt eget kapital		688 750	843 252
Summa eget kapital		688 800	843 302
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	12	2 425 466	-
Långfristiga räntebärande skulder, koncerninterna	12	2 438 617	1 877 408
Uppskjuten skatteskuld	13	634 547	600 348
Summa långfristiga skulder		5 498 630	2 477 756
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	12	-	2 848 345
Leverantörsskulder		-	11 744
Koncerninterna skulder	14	131 850	63 051
Övriga skulder	14	24 663	24 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	16 088	17 224
Summa kortfristiga skulder		172 601	2 965 026
Summa skulder		5 671 230	5 442 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 360 030	6 286 084

Förändring av eget kapital, koncernen

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat vinst	Summa eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	50	516 207	999 978	1 516 235
Periodens resultat			-672 934	-672 934
Övrigt totalresultat			-	-
Summa totalresultat			-672 934	-672 934
Eget kapital 2020-12-31	50	516 207	327 044	843 301
Periodens resultat			-154 502	-154 502
Övrigt totalresultat			-	-
Summa totalresultat			-154 502	-154 502
Eget kapital 2021-12-31	50	516 207	172 542	688 800

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-120 303	-693 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från omvärdering av fastigheter	7	28 161	676 293
Resultat från omvärdering av derivat	5	137	3
Räntetäckter och kostnader	5	211 754	162 078
Avskrivning lånekostnader	5	3 528	8 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		123 277	153 369
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-31 447	76 323
Förändring av kortfristiga skulder		-12 880	-49 959
Utbetalningar avseende räntor och utdelningar		-8 290	-121 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		70 660	57 985
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	7	-68 219	-56 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-68 219	-56 293
Årets kassaflöde		2 440	1 691
Likvida medel vid årets början		73 870	72 178
Kursdifferens likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut		76 310	73 870

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

2022071839224

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

tkr	Not	2021	2020
Rörelsekostnader	4	-45	-18
Bruttoresultat		-45	-18
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-68 155	-45 006
Övriga ränteintäkter	5	86 155	70 489
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-215 408	-170 649
Resultat före skatt		-197 453	-145 184
Skatt på årets resultat	6	15 390	2 321
Periodens resultat		-182 063	-142 863

Övrigt totalresultat

	2021	2020
Periodens resultat	-182 063	-142 863
Periodens totalresultat	-182 063	-142 863

2022071839225

2022071839226

Balansräkning moderbolaget

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	8	1 475 008	1 543 163
Fordringar hos koncernföretag		2 908 934	2 908 934
Summa anläggningstillgångar		4 383 942	4 452 097
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		704 176	699 821
Övriga fordringar		451	452
Kassa och bank	11	35 861	16 757
Summa omsättningstillgångar		740 489	717 030
SUMMA TILLGÅNGAR		5 124 431	5 169 127
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 aktier)		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Erhållet aktieägartillskott		516 207	516 207
Balanserad vinst eller förlust		-270 434	-127 571
Periodens resultat		-182 063	-142 863
Summa fritt eget kapital		63 710	245 773
Summa eget kapital		63 760	245 823
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder, koncerninterna		2 438 617	1 877 408
Långfristiga räntebärande skulder		2 425 466	
Uppskjuten skatteskuld		50 711	65 101
Summa långfristiga skulder		4 914 794	1 943 509
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		-	2 848 345
Kortfristiga skulder, koncerninterna		131 800	121 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	14 077	10 185
Summa kortfristiga skulder		145 877	2 979 796
Summa skulder		5 060 671	4 923 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 124 431	5 169 127

Förändring av eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Aktieägar-tillskott	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	50	516 207	-127 571	388 686
Periodens resultat			-142 863	-142 863
Summa totalresultat			-142 863	-142 863
Eget Kapital 2020-12-31	50	516 207	-270 434	245 823
Periodens resultat			-182 063	-182 063
Summa totalresultat			-182 063	-182 063
Eget kapital 2021-12-31	50	516 207	-452 497	63 760

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-197 453	-145 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Andel av resultat för koncernföretag (kommanditbolag)		68 155	45 006
Ränteintäkter och kostnader		211 880	161 944
Avskrivning lånekostnader		3 528	8 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		86 111	70 472
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-4 355	-6 058
Förändring av kortfristiga skulder		14 427	6 587
Utbetalningar avseende räntor och utdelningar		-73 550	-45 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		22 633	25 422
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-3 528	-8 706
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 528	-8 706
Årets kassaflöde		19 105	16 716
Likvida medel vid årets början		16 757	41
Likvida medel vid årets slut	11	35 861	16 757

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

2022071839227

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Kista Galleria Holding AB, org nr 556912-0248 (säte i Stockholm) utgör det svenska moderbolaget i koncernen Kista Galleria Holding. Moderbolag i den största och minsta koncernen som Kista Galleria Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Kista Galleria JV AB, org nr 556912-0263, med säte i Stockholm. Kista Galleria JV AB är ett joint venture som till lika delar ägs av Citycon AB och Canada Pension Plan Investment Board. Bolaget bildades den 28 november 2012 och detta är bolagets nionde räkenskapsår.

Syftet med bolagets verksamhet är att (i) förvärva, förvalta samt avyttra fastigheter i Kista och (ii) införliva ägarens avkastningskrav och (iii) medverka i verksamheten med aktivt ägandeskap, hyresfrågor, finansiering och försäljning eller annat utnyttjande av fastighetsportföljerna.

Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade 31 december 2021 inkluderar moderbolaget Kista Galleria Holding AB och alla dess dotterbolag - tillsammans Koncernen. De finansiella rapporterna framläggs för godkännande av stämman den 30-jun-2022.

Grunder för redovisningen

Räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner). Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, mark, byggnader och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster. De redovisningsprinciper som använts har tillämpats konsekvent på resultatet, andra vinster och förluster, tillgångar, skulder och kassaflöde inom de enheter som ingår i koncernredovisningen. De finansiella rapporterna är redovisade i sek och alla värden är avrundade till närmaste tusental om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller som förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller regleras mindre än tolv månader från balansdagen.

Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Ledningen känner inte till några väsentliga osäkerheter rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot koncernens fortlevnad. Redovisningsprinciperna har konsekvent använts i de bolag som ingår i koncernens finansiella rapporter.

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det slutliga utfallet kan avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Goodwill prövas avseende eventuell nedskrivningsbehov när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter har fastställts av värderingsexperten baserat på välkänd värderingsteknik och principer enligt IFRS 13. Värderingen baseras på antaganden och bedömningar av framtida kassaflöden och diskonteringsränta. Ingen fastighet används för koncernens eget nyttjande. Ytterligare information redovisas i noten om Förvaltningsfastigheter.

Skatt

Beträffande beräkning av uppskjuten skatt föreligger även osäkerhet kring framtida applicerbar skattesats på de temporära skillnaderna och även kring möjligheten att identifiera uppskjutna skattefordringar. Enligt redovisningsprinciperna ska uppskjuten skatt beräknas utifrån nominellt värde utan diskontering, dvs den nominella skattesatsen. Aktuell skatt är oftast avsevärt lägre på grund av möjligheten att sälja fastigheterna på ett skatteeffektivt sätt och delvis på grund av tidsfaktorn.

Leasingavtal

Leasingavtal redovisas enligt IFRS16 i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Det innebär att framtida leasingavgifter diskonteras över kontraktets löptid och skuld- respektive tillgångsförs. Koncernens väsentliga leasingavtal avser markarrenden och tomträtter. En tillgångspost och en motsvarande skuldpost hänförliga till dessa avtal redovisas.

Redovisning av statliga stöd avseende covid-19

För att mildra de ekonomiska konsekvenserna av utbrottet av covid-19 har flera åtgärder vidtagits av den svenska regeringen och beslut har fattats om olika typer av stöd till företagen bland a hyresrabatter. Bolaget har angivit hyresrabatter till hyresgästerna under kvartal 1 2021.

Bolaget följer IAS 20 standard för att registrera statligt bidrag vilket innebär att statliga bidrag inte redovisas i balansräkning och resultaträkning förrän det föreligger rimlig säkerhet att bolaget kommer uppfylla att de villkor som är förknippade med bidragen, och bidragen kommer att erhållas. Egna bedömningar har använts för att besluta om bidrag ska erhållas, bland annat genom bedömning utav Boverkets kriterier för att uppfylla statligt stöd.

Enligt IAS 20 redovisas bidragen som en del av resultat. För hyresrabattsrelaterade bidrag så har dessa redovisats som en positiv rabatt under hyresintäkter samt att de har periodiserats vilket också speglas i hyresintäkter.

2022071839228

2022071839229

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar räkenskaperna för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2021. Kontroll uppnås när moderbolaget är exponerat för eller har rättigheter till rörlig avkastning ifrån investeringsobjektet och har förmågan att påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag (inklusive special purpose entities) som kontrolleras av moderföretaget. Kontroll föreligger när moderföretaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande, vilket innebär rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömning av huruvida kontroll föreligger medräknas potentiella röstberättigade aktier. Dotterbolagens finansiella rapporter upprättas avseende samma period som moderföretaget enligt konsekventa redovisningsprinciper och ingår i koncernens finansiella rapporter från och med när kontroll uppstår till och med när kontroll upphör.

Klassificering av förvärv

Koncernen förvärvar dotterföretag som äger fastigheter. I samband med förvärvet görs bedömning om förvärvet avser en rörelse. Ett rörelseförvärv föreligger när en verksamhet med personal i tillägg till fastigheten förvärvas. Bedömningen baseras på till vilken del väsentliga processer förvärvats och särskilt till förekomst av tillhörande tjänster (t ex underhåll, renhållning, säkerhet, redovisning etc) inkluderande förekomsten av personal. Väsentligheten av dessa tillhörande tjänster bedöms utifrån klargöranden i IAS 40. Om förvärvet av dotterbolaget inte utgör ett rörelseförvärv sker konsolideringen som ett förvärv av en grupp tillgångar och skulder (förvärv av tillgångar). Förvärvskostnaderna vid förvärv av tillgångar fördelas på förvärvade tillgångar och skulder baserat på deras relativa marknadsvärde. Ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna mellanhavanden och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i denna enhet. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta

Den funktionella valutan är svenska krona som även utgör presentationsvaluta. Transaktioner i annan valuta än krona omräknas till krona enligt dagskurs. Monetära tillgångar och skulder i annan valuta än krona omräknas till balansdagens kurs. Valutaeffekter redovisas i resultaträkningen. Icke-monetära tillgångar och skulder omräknas till historisk kurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder i annan valuta än krona som redovisas till verkligt värde omräknas till kursen vid fastställandet av verkligt värde.

Närstående

Närstående utgörs av alla dotterbolag i en koncern, inklusive dess ledningspersoner och deras närmsta familjer, och varje part som har möjlighet påverka, eller kan påverka bolaget och har äganderätten, kontrollen eller har gemensam kontroll över bolaget, eller någon part som har möjlighet att avsevärt påverka ledningen och/eller andra operativa strategier hos annan part i den mån detta kan resultera i att en marknadsmässig transaktion ej uppnås.

Verkligt värde värdering

Verkligt värde är det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en "normal" transaktion mellan marknadsaktörer vid tillfället då värdering görs. Värdering till verkligt värde är baserat på antagandet att den marknad som avses är den primära marknad som tillgången eller skulden handlas på. Om en sådan marknad inte finns ska i stället den mest förmånliga marknaden användas.

En annan förutsättning är att verkligt värde är marknadsbaserat och inte företagsbaserat, det vill säga de antaganden som används vid värdering ska vara de antaganden marknadsaktörerna skulle göra och inte det enskilda företagets bedömning.

För exempelvis icke-finansiella tillgångar innebär detta att det enskilda företagets syfte med innehavet inte beaktas utan att det är de antaganden bland marknadsaktörer som maximerar högst värde för det tilltänkta användningsområdet (highest and best use) som ska användas.

2022071839230

Koncernen använder värderingstekniker som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna och där tillräckliga uppgifter finns tillgängliga för att mäta verkligt värde, maximera användningen av relevanta observerbara data och minimera användningen av icke observerbara indata.

Nivå 1

Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2

Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3

Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Finansiella instrument

Derivatinstrument

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra sin exponering mot valuta- och ränterisker som härrör från operationella och finansiella aktiviteter samt investeringsverksamheten. I enlighet med koncernens finanspolicy innehas eller utfärdas ej derivatinstrument för handelsändamål.

Finansiella instrument redovisas till verkligt värde. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering till verkligt värde redovisas direkt i resultaträkningen. Derivat i moderbolag är väderat på anskaffningsvärdet enligt ÅRL i enlighet med undantagsregeln i IAS 39. Implementering av IFRS 9 betyder att finansiella instrument ska väderas på verkligt värde i moderbolaget. Detta kommer att ha väsentlig påverkande till moderbolagets eget kapital och årets resultat.

Verkligt värde på finansiella instrument är det uppskattade belopp koncernen skulle erhålla eller betala för att avsluta det finansiella instrumentet på balansdagen, med hänsyn taget till aktuella räntor och kreditvärdigheten hos dess motparter. Det verkliga värdet är det noterade marknadspriset på balansdagen, dvs. nuvärdet av det noterade terminspriset.

Första redovisningstillfället och efterföljande värdering av finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde på den dag då derivatkontraktet ingås och därefter omvärderas det till verkligt värde. Derivat redovisas som tillgångar när det verkliga värdet är positivt och som skulder när det verkliga värdet är negativt.

Bortbokning av finansiella instrument

Ett finansiellt instrument tas bort från balansräkningen när koncernen inte längre kontrollerar rättigheterna i de finansiella instrumenten, vilket vanligen sker vid avyttring eller när allt kassaflöde hänförligt till det finansiella instrumentet överförs till en utomstående tredje part.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kortfristiga fordringar redovisas som hyresfordringar och övriga fordringar. Kund- och övriga fordringar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för osäkra fordringar. Avsättning görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna återkräva fordringar i sin helhet. Fordringar skrivs av när sannolikheten för återvinning bedöms vara avlägset.

Värdering av osäkra fordringar och förväntade kreditförluster

Värderingen av osäkra fordringar i koncernen redovisas genom att analysera betalningsförmågan, betalningshistoriken och den ekonomiska situationen. I de fall fordringen anses som osäker redovisas en förväntad kreditförlust på fordringen.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Räntebärande lån redovisas som kortfristigt om lånet förfaller till betalning eller till den del det amorteras inom ett år.

Leverantörsskulder och övriga skulder

Leverantörsskulder och övriga skulder redovisas till anskaffningskostnad. Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter och kortfristiga skulder redovisas som leverantörsskulder och övriga skulder. Leverantörsskulderna förfaller till övervägande del inom 30 dagar från balansdagen.

Förutbetalda intäkter

Förutbetalda intäkter avser intäkter som avser framtida perioder där betalning erhållits i förskott och där intäkten ännu ej uppfyller kriterierna för att redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av över lånets livslängd.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas vid förvärvet till anskaffningskostnad inklusive förvärvskostnader. Efterföljande redovisning av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde. Värdering sker minst en gång om året av ett externt, oberoende värderingsföretag som har relevanta och erkända professionella kvalifikationer och erfarenhet av den geografiska belägenheten och typ av fastighet som värderingen avser. Verkligt värde baseras på marknadsvärde, vilket utgörs av det värde som en fastighet kan avyttras till på värderingsdagen mellan villiga och kunniga köpare och säljare på armlängds avstånd utan tvång och under försiktig bedömning.

Värderingarna genomförs med beaktande av nettot av de årliga hyresintäkterna med avdrag för direkta fastighetskostnader och underhållskostnader. Vid DCF-metoden sker diskontering av nettoflödet utifrån en diskonteringsränta som beaktar risk.

2022071839231

Värderingar beaktar, när så är tillämpligt, befintliga hyresgäster eller hyresgäster med skyldigheter enligt hyresavtal, eller som förväntas ta lokal i besiktning vid uthyrning av vakans, och marknadens generella uppfattning av deras kreditvärdighet; fördelningen av underhåll och försäkringsansvar mellan fastighetsägaren och hyresgäst, och fastighetens kvarvarande ekonomiska livslängd. Antagandet har gjorts att närhelst hyresomförhandling eller förnyelse av kontrakt pågår med förväntad hyreshöjning, att samtliga uppsägningar har lämnats och inom rätt tid. Resultatpåverkan från värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas enligt beskrivning nedan. En förvaltningsfastighet redovisas inte längre i balansräkningen när den avyttras eller när några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppstå från det framtida nyttjandet av tillgången. Vinst eller förlust till följd av utrangering eller försäljning (beräknat som skillnaden mellan vad som erhålls vid försäljningen och det redovisade värdet på tillgången) redovisas i resultaträkningen i den period när tillgången utrangeras eller avyttras. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av försäljningspriset minus direkt hänförbara försäljningskostnader. Förvaltningsfastigheter skrivs ej av. Vinst eller förlust som uppkommer vid en förändring av verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas enligt beskrivning nedan. Samtliga fastigheter värderas enligt nivå 3 verkligt värde.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivningar belastar resultaträkningen linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Friköpt mark skrivs inte av. De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Inventarier 5 år

En inventarie redovisas inte längre i balansräkningen vid avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas uppstå vid fortsatt användning av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid borttagande av tillgången (beräknad som skillnaden mellan avyttringsintäkten och det redovisade värdet av posten) ingår i resultaträkningen det år objektet tas bort från balansräkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut är kortfristiga investeringar med hög likviditet som är snabbt omsättningsbara till likvida medel och som är utsatta för en obetydlig risk för värdeförändring.

Nedskrivningstest

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns en indikation på att en tillgång behöver skrivas ned. Om någon sådan indikation finns, eller när årliga nedskrivningsprövningar för en tillgång krävs, gör koncernen en uppskattning av tillgångens återvinningsvärde. En tillgångs återvinningsvärde är det högre av en tillgångs eller kassagenererande enhets verkliga värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde och fastställs för en enskild tillgång, såvida tillgången inte genererar kassaflöden som i all väsentlighet är oberoende av andra tillgångar eller grupp av tillgångar. När det redovisade värdet på en tillgång överstiger återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till sitt återvinningsvärde. Vid bedömning av nyttjandevärde är uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till nuvärde med hjälp av en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av likvida medels värde över tid och de risker som är specifika för tillgången. Nedskrivningar av kvarvarande verksamheter redovisas i resultaträkningen.

En prövning sker vid varje rapporteringstillfälle om det finns indikationer på att tidigare genomförda nedskrivningar inte längre föreligger eller har minskat. Om sådana indikationer föreligger uppskattas återvinningsvärdet. En tidigare nedskrivning återförs endast om de grunder på vilken nedskrivningen tidigare gjordes, ej längre föreligger. Om så är fallet ökas det bokförda värdet på återvinningsvärde. Det redovisade värdet efter ökningen kan dock inte överstiga det värde som skulle redovisats efter avskrivning om ingen nedskrivning skett. Återföring redovisas i resultaträkningen, utom om tillgången redovisas enligt omvärderingsmetoden då återföringen hanteras som en omvärderingsökning. Efter en sådan återföring justeras framtida avskrivningar så att det bokförda värdet med avdrag för restvärde systematiskt skrivs av över tillgångens återstående livslängd.

Intäkter

Intäkter redovisas i den mån det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen och intäkterna kan mätas på ett tillförlitligt sätt, oavsett när betalningen görs. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med hänsyn tagen till avtalsenliga betalningsvillkor och exklusive skatter och avgifter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresavtalets längd. Bevillade hyresrabatter redovisas som en integrerad del av den totala hyresintäkten. Intäkterna redovisas i enlighet med IAS 17 och IFRS 15.

Försäljning av förvaltningsfastigheter

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen när kontroll har överförts till köparen.

2022071839232

Kostnader

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas när de uppstår.

Vidaredebitering på hyresgäst

Intäkter som uppstår på grund av att kostnader vidarefaktureras till hyresgäster intäktsförs i den period när kompensationen uppfyller kriterierna för intäktsredovisning.

Leasingavtal

Ett hyresavtal som överför alla förmåner och risker hänförligt till ägandet av tillgången till leasetagaren är en finansiell lease. Leasingavtal som inte kan klassificeras som finansiell lease klassificeras i stället som operationell lease. Generellt kostnadsförs betalda hyror under operationell leasing enligt linjär metod över leasingperioden, om inte någon annan metod bättre avspeglar de ekonomiska fördelarna över tid. Alla leasingar är klassificerade som operationella leasingar.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader avser ränta på lån och beräknas utifrån effektivräntemetod (med avdrag för kapitaliserad ränta), ränteutdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

Ränteutdelningar redovisas i den period de avser med beaktande av effektivräntan på tillgången.

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkt redovisas den dag då rätten att erhålla betalning fastställts.

Skatter

Aktuell skatt

Aktuella skattefordringar och skatteskulder för innevarande och tidigare perioder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras till skattemyndigheter. De skattesatser och skatteregler som använts vid beräkningarna utgörs av det som är beslutat på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsmetoden. Temporära skillnader beräknas baserat på tillgångars och skulders skattemässiga och bokförda värden på balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattemässiga temporära skillnader, utom för:

- de fall där den uppskjutna skatteskulden uppstått i samband med goodwill eller om en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser och underskottsavdrag (där det är sannolikt att en skattemässig framtida vinst är kvittningsbar mot det aktiverade underskottsavdraget, utom för:

- de fall där den uppskjutna skattefordran uppstått i samband med en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet; och
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjuten skattefordran prövas vid varje balansdag och justeras om det inte längre är sannolikt att framtida vinster kommer att redovisas som är tillräckliga för att utnyttja det aktiverade underskottsavdraget. Ej redovisad uppskjuten skattefordran omprövas vid varje balansdag och aktiveras om det är sannolikt att framtida skattemässiga vinster kommer att finnas för att nyttja det aktiverade underskottsavdraget.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas baserat på den per balansdagen beslutade framtida skattesats (eller där sannolikheten för beslut är hög) som förväntas gälla det år när tillgången avyttras eller skulden regleras.

Inkomstskatt tillhörande poster som redovisas direkt i eget kapital redovisas i eget kapital och ej i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas, förutsatt att en legal rätt föreligger att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder samt att de är relaterade till samma skattesubjekt och samma beskattningsland.

Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter

Företagsledningen har analyserat koncernens skatteposition och har kommit till slutsatsen att det inte behöver göras någon ytterligare avsättning för skatt för de beskattningsår som ännu kan bli föremål för taxeringsrevision. Koncernen är inte medveten om någon skatteexponering som kan förändra den redovisade skatten.

2022071839233

Mervärdesskatt

Intäkter, kostnader och tillgångar redovisas netto efter avdrag för mervärdesskatt, utom:

- då mervärdesskatten har uppkommit vid ett köp av varor eller tjänster som inte kan återvinnas från skattemyndigheten, varvid mervärdesskatt redovisas som en del av kostnaden för förvärvet av tillgången eller som en del av kostnadsposten som är tillämpligt; och
- fordringar och skulder som redovisas med beloppet av mervärdesskatt inkluderat.

Nettobeloppet av fordringar och skulder avseende mervärdesskatt ingår bland övriga kortfristiga fordringar eller övriga skulder i balansräkningen.

Kista Galleria Holding AB, och koncernbolagen Kista Galleria LP AB är inte registrerade till mervärdesskatt, varvid mervärdesskatten redovisas som en del av kostnaden för inköpet.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från händelser som har ägt rum och när deras förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas.

Fastighetsinteckningar

Om en fastighet eller del av en fastighet har ställts som säkerhet, till exempel till ett kreditinstitut som säkerhet för ett lån, redovisas summan av inteckningen som ställd säkerhet.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflöde avseende investeringar i fastigheter och försäljning av fastigheter redovisas som investeringsverksamhet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet provas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I det fall bokfört värde överstiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag för juridiska personer

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Närstående transaktioner

Närstående transaktioner mellan koncernbolag är aktieägarlån och räntekostnader. Det finns inga väsentliga försäljning eller köp mellan koncernbolag.

2022071839234

Not 2 Hyresintäkter

<i>Koncernen</i>	2021	2020
Bruttohyresintäkter	208 262	242 501
Övriga fastighetsintäkter	62 172	58 675
	<u>270 434</u>	<u>301 176</u>

Medellängden på kontraktssstocken är 2,6 år exklusive tillsvidareavtal. Vanligtvis inkluderar hyresavtalen klausuler som stipulerar årliga omräkningar av hyran kopplat till konsumentprisindex inom vissa ramar. Implementering av ny IFRS 15 leder till att ungefär 16% omklassificeras från bruttohyresintäkter till övriga fastighetsintäkter.

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

	2021-12-31	2020-12-31
Inom ett år	172 813	235 532
1-5 år	278 952	91 306
Mer än 5 år	129 876	25 009
	<u>581 640</u>	<u>351 847</u>

I tabellen ovan redovisas hyresintäkter i den period när hyreskontraktet löper ut.

Not 3 Fastighetskostnader

<i>Koncernen</i>	2021	2020
Reparation	-8 385	-6 057
Underhåll	-53 217	-65 651
Fastighetsskatt	-22 177	-23 843
Försäkringspremier	-882	-773
Värme och el	-17 610	-15 948
Marknadsföring	-7 211	-8 280
Övriga fastighetskostnader	-21 763	-12 598
Fastighetskostnader	-131 247	-133 150

Not 4 Övriga kostnader

<i>Koncernen</i>	2021	2020
Revisionskostnader	-529	-692
Konsultkostnader	-811	-811
Övriga kostnader	-14 433	-18 776
	<u>-15 773</u>	<u>-20 279</u>

<i>Moderbolaget</i>	2021	2020
Konsult- och övriga kostnader	-45	-18
	<u>-45</u>	<u>-18</u>

2022071839235

Upplysning om revisionsarvode

Koncernen	2021	2020
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	-529	-692
Totalt arvode	-529	-692
Moderbolaget	2021	2020
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	0
Totalt arvode	-	-

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser, granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Finansnetto

Koncernen	2021	2020
Omvärdering derivat	-	-
Finansiella intäkter	-	-
Räntekostnader	-73 401	-47 702
Räntekostnader koncernbolag	-138 472	-114 235
Bankkostnader	-56	-56
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-3 528	-8 706
Omvärdering derivat	-137	-3
Övriga finansiella kostnader	37	-86
Finansiella kostnader	-215 557	-170 788
Finansnetto	-215 557	-170 788

Övriga finansiella kostnader består av låneuppläggningskostnader och brytkostnader avseende derivat.

Moderbolaget	2021	2020
Ränteintäkter koncernbolag	86 155	70 489
Finansiella intäkter	86 155	70 489
Räntekostnader	-73 401	-47 702
Räntekostnader koncernbolag	-138 472	-114 235
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-3 528	-8 706
Bankkostnader	-7	-7
Finansiella kostnader	-215 408	-170 650
Finansnetto	-129 253	-100 161

2022071839236

Not 6 Skatt på årets resultat

<i>Koncernen</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-	353
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad fastigheter och derivat	-34 199	20 425
Redovisad skatt	-34 199	20 778
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-120 303	-693 712
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	24 782	148 454
Värdförändring fastighet	-15 895	114 202
Omräkning uppskjuten skatt pga ändrad skattesats	-	-95 746
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-58 476	-148 454
Uppskjuten skatt relaterat för obeskattade reserver	15 390	2 321
	-34 199	20 778

Skattesatsen har ändrats från och med 2021-01-01 till 20,6% från 21,4%

<i>Moderbolaget</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott	15 390	2 321
Redovisad skatt	15 390	2 321
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-197 453	-145 184
Uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott	15 390	2 321
	15 390	2 321

2022071839237

Not 7 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Per 1 januari	5 130 000	5 750 000
Investeringar	68 219	56 293
Resultat från omvärdering av fastigheter	-28 161	-676 293
Per december 31	5 170 059	5 130 000

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Alla fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter. Ingen fastighet används för koncernens egen rörelse. Alla fastigheter är värderade enligt nivå 3 för verkligt värde värdering. Verkligt värde baseras på extern värdering.

Extern värdering

Verkligt värde har bestämts baserat på externa värderingar som utförts av CBRE per 31 december 2021. Värderarna är ackrediterade och oberoende värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Värderingsmetod

Verkligt värde utgörs av det värde till vilket en tillgång kan överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder. Värderingsmetoden följer "The Practice Statements" och "Guidance Notes" i "The Appraisal and Valuation Manual" utgiven av "The Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)". Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF).

Enligt accepterade värderingsteorier bestäms värdet på fastigheter av det diskonterade framtida kassaflödet som fastigheten förväntas generera. Värdet på fastigheterna är hänförligt till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. I tillägg till detta ingår även det uppskattade marknadsvärdet på obebyggd mark och byggrätter. Underliggande faktorer för nivå 3 är ej observerbara faktorer för tillgångar eller skulder.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om för- och nackdelar i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av rest- eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av prognostiserade kassaflöden appliceras en marknadsräntig diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renoveringar. Durationen drivs vardagligt av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För förvaltningsfastigheter är periodiserade kassaflöden vanligtvis sett estimerade utifrån bruttolöster minus vakanser, ej debiterbara kostnader, hyresföruster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det bedömda restvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras därefter.

2022071839238

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

	Faktisk hyra kr/m ²	Initial direkt- avkastning	Direktavkast- ning vid marknads- anpassad hyra	Inflation	Långtids- vakansgrad	Diskonterings- ränta
Handel	3 341	3,3%	4,20%	2,1%	3,8%	5,84-7,04%

Värderingsprocessen

Värderingarna av fastigheterna sker kvartalvis utifrån värderingsrapporter framtagna av oberoende och kvalificerade värderare. Rapporterna är baserade på både:

- Information som tillhandahålls av företaget såsom aktuella hyror, villkor i hyresavtal, serviceavgifter, investeringar, etc. Denna information kommer från bolagets finansiella system och förvaltningsystem.
- antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna, till exempel avkastning och diskonteringsränta. Dessa är baserade på deras professionella omdöme och marknadsobservationer.
- Den information som ges till värderarna och de antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna granskas av fastighetförvaltningsavdelningen.

Ställda pantar

På den 31 december 2021 fanns det fastighetsintekningar som säkerheter för banklån om 2 852 tkr.

Osäkerhet och känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av det sannolika försäljningspriset på marknaden vid tidpunkten för värderingen. De betydande icke observerbara indata som används i värderingen tillverkligt värde kategoriserade inom nivå 3 i verkligt värde hierarkin på företagets portföljer av förvaltningsfastigheter är främst uppskattat hyresvärde, hyrestillväxt, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och direktavkastning. En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall om +/- 5-10% som ofta används i fastighetsvärderingar bör ses som en indikation på den osäkerhet som finns i sådana bedömningar och beräkningar. På en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För koncernen innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värdeintervall på ca 260 miljoner kronor.

Parameter	SEK milj 2021	SEK milj 2020
+0.5% förändring i direktavkastning	-210	-480
-0.5% förändring i direktavkastning	230	590
+3% förändring i marknadshyra	330	250
-5% förändring i marknadshyra	-320	-290

Betydande ökning (minskning) i uppskattat hyresvärde och hyrestillväxt skulle isolerat resultera i ett betydligt högre (lägre) verkligt värde. Betydande ökning (minskning) i långsiktig vakansgrad och diskonteringsränta skulle isolerat resultera i ett betydligt lägre (högre) verkligt värde.

Not 8 Aktier och andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 543 163	1 588 169
Överföring från dotterbolag	0	0
Andel av resultat av koncernbolag (kommanditbolag)	-68 155	-45 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 475 008	1 543 163

Moderföretag

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Andelar		2021-12-31				2020-12-31			
			Antal	Andelar	Bokfört värde	Värde/aktie	Eget kapital	Resultat	Bokfört värde	Värde/aktie	Eget kapital	Resultat
Kista Galleria LP AB	556912-4403	Stockholm	150	94%	247	2	77	11	247	2	88	-22
Kista Galleria KB	969661-0089	Stockholm	12 386	100%	1 474 761	119	-58 959	-68 155	1 542 916	125	9 796	-45 006
					1 475 008		-58 282		1 543 163		9 884	

Not 9 Goodwill

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	345 232	345 232
Avyttrad/medskrivna goodwill	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	345 232	345 232

Koncernens goodwill har uppkommit vid rörelseförvärv som redovisats i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Då inga försäljningar eller utrangeringar har skett i fastighetsen eller del av fastigheten har inga nedskrivningar gjorts.

2022071839239

Not 10 Kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Koncernen</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Hysesfordringar	47 262	56 521
Momsfordringar	-	3 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	721 168	676 745
	<u>768 430</u>	<u>736 982</u>
Hysesfordringar, netto		
Antal dagar sedan fakturan utfärdades:	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
- - 30 dagar	2 363	28 260
- 31 - 60 dagar	1 418	2 826
- 61 - 90 dagar	473	5 652
- 91 - dagar	43 008	19 782
	<u>47 262</u>	<u>56 520</u>
Reserv för osäkra hyresfordringar		
Ingående balans	-25 767	-24 431
Ökning av förlustreserven	-8 569	16 795
Under året bortskrivna hyres- och kundfordringar	-6 314	-18 131
Utgående balans	<u>-40 650</u>	<u>-25 767</u>

Not 11 Kassa och bank

<i>Koncernen</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kassa och bank	76 310	73 870
	<u>76 310</u>	<u>73 870</u>
Moderföretaget		
Kassa och bank	35 861	16 757
	<u>35 861</u>	<u>16 757</u>

Inga spärrade medel finns i moderföretaget.

2022071839240

Not 12 Räntebärande skulder

<i>Koncernen</i>	Effektiv ränta %	Förfallotidpunkt	2021-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Banklån med säkerhet	2,5%	2025	2 425 466
Aktieägarlån	6,0%	2023	1 991 617
Aktieägarlån	4,0%	2031	447 000
			<u>4 864 083</u>
<i>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</i>			
Banklån med säkerhet			<u>—</u>
			<u>—</u>
Totala räntebärande lån och skulder, brutto			4 864 083
Kapitaliserade upplåningskostnader			<u>—</u>
Totala räntebärande lån och skulder, netto enligt balansräkning			<u>4 864 083</u>

<i>Lånevillkor</i>	Lånebelopp	Procent %	Genomsnittlig ränta (Inklusive marginal) per balansdag
Rörligt	2 425 466	50%	2,5%
Fast till 2023	1 991 617	41%	6,0%
Fast till 2031	447 000	9%	4,0%
	<u>4 864 083</u>	<u>100%</u>	<u>4,1%</u>

Lånekovenanter

Det förekommer lånekovenanter gällande belåningsgrad (LTV), räntetäckningsgrad (ICR) och utestående låneskuld. Per årsskiftet uppfyllde koncernen alla lånekovenanter.

2022071839241

Not 13 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	-600 348	-621 655
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	-15 895	-
Justering uppskjuten skatt pga ändrad skattesats	-	21 307
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	15 390	-
Skatt på årets resultat	24 782	-
	<u>-634 547</u>	<u>-600 348</u>
Omvärdering av derivat till verkligt värde	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
Uppskjuten skatteskuld netto	-634 547	-600 348

För 2021 har inga underskottsavdrag avseende tidigare år aktiverats i balansräkningen. Bedömningen är att framtida utnyttjande av dessa underskott är osäkra. Underskotten beräknas uppgå till 325 981 tkr och har ingen tidsmässig begränsning.

Moderbolag

2021-12-31

2020-12-31

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	66 100	68 421
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-15 390	-2 321
	<u>50 711</u>	<u>66 100</u>
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Omvärdering av derivat till verkligt värde	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
Uppskjuten skatteskuld netto	50 711	66 100

Not 14 Externa och interna upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

2021-12-31

2020-12-31

Externa förutbetalda hyresintäkter	24 663	24 663
Externa upplupna räntor	-	9 150
Interna upplupna räntor	131 850	53 901
Externa upplupna förvaltningskostnader	16 088	17 224
	<u>172 601</u>	<u>104 938</u>

Moderbolaget

2021-12-31

2020-12-31

Externa upplupna räntor	14 077	10 185
Övriga upplupna kostnader	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>14 077</u>	<u>10 185</u>

Not 15 Risk och exponering

Koncernen är utsatt för finansiella och operativa risker. För att kontrollera och undvika dessa risker följs riktlinjerna i Citycons finanspolicy och Citycons riskhanteringspolicy. De huvudsakliga risker som identifieras av Citycon beskrivs nedan.

Capital Management

Koncernen förvaltar kapital för att säkerställa att verksamheten kommer att kunna fortsätta enligt fortlevnadsprincipen och samtidigt maximera avkastningen till ägarna. Ledningen följer i tillämpliga fall koncernens belåningsgrad (LTV), räntetäckningsgrad (ICR) löpande, vilken beräknas på antingen bolagsnivå eller portföljnivå för att se till att dessa bankkrav efterlevs.

Per den 31 december 2021 bröt inte koncernen mot något av sina lånevillkor. Koncernen har inte heller brutit i någon annan av sina skyldigheter enligt sina låneavtal. Koncernen följer regelbundet efterlevnaden av lagar och förordningar beträffande kapitalskydd. Under det år som omfattas av denna koncernredovisning har koncernen uppfyllt samtliga externa kapitalkrav.

Koncernens primära finansiella instrument, förutom derivat, består av banklån, kassa och kortfristiga placeringar.

Huvudsyftet med dessa finansiella instrument är att optimera koncernens finansiering. Koncernen har även diverse andra finansiella tillgångar och skulder såsom hyresfordringar och leverantörsskulder som uppkommer direkt i verksamheten.

Koncernen ingår även derivatransaktioner, däribland främst ränteswappar och räntetak. Syftet är att hantera ränterisken från koncernens externa finansiering. Det är, och har varit under hela verksamhetsåret, koncernens policy att derivatinstrument endast används i riskminimerande syfte. Koncernen följer noggrant och fortlöpande upp risker.

Valutaexponering

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. I enlighet med Citycon policy sker säkring av nettotillgångar i investeringar i lokal valuta mot euron under tiden mellan ingått avtal och tillträde i förvärs- och avyttringsprocesserna.

Kredit och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Koncernen handlar med etablerade kreditvärdiga parter och fordringar följs upp löpande, vilket resulterar i att koncernens exponering för osäkra fordringar inte är materiell.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för koncernen är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

2022071859243

Likviditetstabell	Vid begäran	<3 månader	3-12 månader	1-5 år	>5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2021</i>						
Räntebärande skulder	-	-	-	4 417 083	447 000	4 864 083
Leverantörs- och övriga skulder	-	40 751	131 850	-	-	172 601
Derivat	-	-	-	-	-	-

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för Kista Galleria Holding AB 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.

Ränterisk

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

	2021 inom 1 år	2022 1-2 år	2023 2-3 år	2024 3-4 år	2025 4-5 år	Över 5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2021</i>							
Fast ränta							
Banklån	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägarlån	-	-	1 991 617	-	-	447 000	2 438 617
Rörlig ränta							
Banklån	-	-	-	-	2 425 466	-	2 425 466

Ränteexponering

Per den 31 december 2021 skulle en ökning av kortfristiga räntesatser/inflation med 1% orsaka ett negativt resultat om cirka 24 mkr på årsbasis.

Operativ risk

Operativa risker definieras som risken att fondförvaltaren förlorar nyckelpersoner samt alla risker i samband med fondförvaltarens verksamheten. Ett ledningssystem (certifierat enligt ISO 9001:2008 och 14001:2004) är implementerat för att dokumentera affärsprocesser och för att bibehålla företagets kunskap och för att minska effekterna av personalavgångar. Risker relaterade till verksamheten granskas löpande och utvärderas minst årligen av ledningen. Riskerna minimeras proaktivt genom lämplig utbildning av personal kring relevanta interna processer och riskhantering samt genom tillämpning av KPI:er som redovisas för fondens förvaltningsansvarige samt Kistas ledningsgrupp och styrelse.

Skatt och andra förordningar

Kista Galleria Holding ABs verksamhet är föremål för ett antal förordningar, både lokala samt EU relaterade, där skatteregler och direktivet

Koncernen har dotterbolag i de nordiska länderna där fastighetsinvesteringarna äger rum. Arbetet med skattefrågor bedrivs med ett proaktivt fokus och består till största delen av strategiska frågor samt övervakning av att skattelagstiftningen för varje jurisdiktion efterlevs.

2022071839244

Not 16 Finansiella instrument

Verkligt värde

- Nivå 1 Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.
- Nivå 2 Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
- Nivå 3 Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Nedan finns en jämförelse baserad på kategori av bokfört värde och verkligt värde för koncernens finansiella instrument vilka återfinns i den finansiella rapporteringen. Koncerninterna lån, banklån och ränteswaps är upptagna på moderbolag Kista Holding AB.

	Bokfört värde 2021	Verkligt värde 2021	Bokfört värde 2020	Verkligt värde 2020
Finansiella tillgångar				
<i>Finansiella tillgångar värderade till anskaffningsvärde</i>				
<i>Fordringar och likvida medel</i>				
Likvida medel	76 310	76 310	73 870	73 870
Kundfordringar och övriga fordringar	47 262	47 262	56 779	56 779
Finansiella skulder				
<i>Finansiella skulder värderade till anskaffningsvärde</i>				
<i>Lån och övriga skulder</i>				
Koncerninterna lån, fast ränta	2 438 617	2 438 617	1 877 408	1 877 408
Övriga skulder	2 425 466	2 425 466	-	-
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>				
Avsättning derivat	-137	-	-3	-

Derivat

För närvarande har koncernen inga derivat för säkringsändamål. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Under året uppgick transaktioner i derivat till följande:

Ränteswap förfalltidpunkt	Nominella belopp	Lösenränta	Marknadsvärde
2021	-	0,00%	-

För verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter, se not 7.

Not 17 Närståendetransaktioner

Koncernens finansiella rapporter omfattar Kista Galleria Holding AB och dotterbolag enligt nedanstående tabell.

Namn	Land	Ägarandel % 2021
Kista Galleria LP	Sverige	94
Kista Galleria KB	Sverige	100

Transaktioner med närstående

Närstående transaktioner avser ränteutgifter/räntekostnader på koncerninterna lån vilka debiteras till marknads-
mässiga villkor, och har eliminerats i koncernredovisningen. Räntekostnader till moderbolaget uppgår
till 138 MSEK. Citycon AB och Citycon Services AB har fakturerat managementtjänster till närstående bolag med 11,0 MSEK. Samtliga transaktioner mellan
närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

2022071839245

Not 18 Ställda säkerheter

<i>Koncernen</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	2 852 000	2 852 000
Aktier i dotterföretag	1 475 008	1 543 163
	<u>4 327 008</u>	<u>4 395 163</u>
<i>Moderföretag</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Aktier i dotterbolag	1 475 008	1 543 163
	<u>1 475 008</u>	<u>1 543 163</u>

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ett kort och intensivt utbrott av den muterade varianten av Covid-19 kallat Omikron utbröt i början av 2022, vilket resulterade i restriktioner som framför allt påverkade restaurang och detaljhandel då kontorsarbetarna stannade hemma under januari. I februari togs alla restriktioner bort igen av staten och besökarna och lunchgästerna började åter komma till Kista Galleria för att se en återhämtning framåt slutet av kvartal 1.

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel redovisade i kronor:

balanserad vinst	245 772 447
periodens resultat	-182 063 017
	<u>63 709 430</u>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	63 709 430

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

<i>Namn</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Kvotvärde</i>
A-Aktier	150	312,5 Kr
B-Aktier	10	312,5 Kr

Stockholm den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Henrica Sofia Ginström
Ordförande

Timothy George Barlow

Ira Atanasva Panova

Erik Gustaf Lennhammar

Niko Kristian Paleovrachas
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

The following documents were signed Thursday, June 30, 2022



KistaHolding 2021_FINAL.pdf
(96956 byte)
SHA-512: b15b56b08c75e4af068f7058c056473c575e7
6979975d929ac7111ce795145a6e44ff44bcc948e832d
dac761ac9f16b123487b96c244b975995cea094924e4

Signatures

6/30/2022 6:02:13 PM (CET)



Ira Atanasva Panova, CPPIB

ipanova@cppib.com
+447793079141
Signed with SMS

6/30/2022 6:47:04 PM (CET)



Timothy George Barlow, CPPIB

tbarlow@cppib.com
+447584359694
Signed with SMS

6/30/2022 6:52:15 PM (CET)



Henrica Ginström, Citycon AB

henrica.ginstrom@citycon.com
+358505544296
Signed with SMS

6/30/2022 6:57:40 PM (CET)



Erik Lennhammar, Citycon AB

erik.lennhammar@citycon.com
+46725560895
Signed with SMS

6/30/2022 8:43:10 PM (CET)



Niko Kristian Paleovrachas, Citycon AB

niko.paleovrachas@citycon.com
+46730593231
Signed with SMS

6/30/2022 11:04:44 PM (CET)



Jonas Svensson, EY

jonas.svensson@se.ey.com
+46708243339
Signed with SMS

2022071839246

2022071839247



Signature is certified by Assently



KistaHolding 2021 FINAL

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
4cca6b71cb9c37f69047c51aab29ec0fca3bb32f3a4d150f02b869dee15fb7b08dea1e8f25afdcc17a20b7f3fc0255e91eafa32717aa4f818f97f33b737c1f0e



About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kista Galleria Holding AB, org.nr 556912-0248

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kista Galleria Holding AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

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."

2022071839250

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-30 19:50:39 UTC



Dokumentets identifikationsnummer: AK7C4-01570-1K97C-YKMM103-048DN1C-KCCEM

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 tidsstämplat 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/validate>