

Årsredovisning

PPFE Gothenburg BidCo AB

Organisationsnummer: 559274-7041
Räkenskapsår: 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma . *21 juni 2023*

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

STOCKHOLM, 2023-06-21



Carl-Axel Benjamin Åfors
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bildades 2020-09-21 och är ett holdingbolag som ägs i sin helhet av PPFE Holdings S.a.r.l (Luxembourg) och har som verksamhet att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag äga, utveckla och förvalta fast egendom.

Bolaget äger samtliga aktier i fastighetsbolagen L1 LC Landvetter AB (559175-9823), L2 LC Landvetter AB (559175-9807), L3 LC Landvetter AB (559175-9849), Viareds LC AB (559174-8339), Tistlarna LC S3 AB (559058-9221) samt Hätteberget LC S1 AB (559058-9247).

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte betalats ut.

Speciella omständigheter som i särskild grad berör företaget

I februari 2022 började en pågående militär konflikt i Ukraina. Riktade sanktioner har införts mot vissa individer och enheter av vissa länder och nationer inklusive Storbritannien, EU och USA. Bolaget är inte exponerat för några betydande negativa effekter som ett resultat av dessa sanktioner fram till dagens datum för dessa finansiella rapporter. Det har däremot haft en påverkan på energiförsörjning, leveranskedjor och mer allmänt på europeiska ekonomier. Ledningen fortsätter att övervaka de pågående händelserna för eventuell påverkan på företaget.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

PPFE Gothenburg BodCo AB är ett helägt dotterbolag till av PPFE Holdings S.a.r.l (Luxembourg) - reg nr B247385 som ingår i Prime Property Fund Europé S.A., SICAV-RAIF (B257218). Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Prime Property Fund Europé SCSp (B231194) varför någon koncernredovisning inte upprättas i enlighet med undantagsregeln i Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.

Flerårsöversikt

	2022-01-01 -2022-12-31	2020-10-02 -2021-12-31
Resultat efter finansiella poster (kr)	-3 620 243	-20 179 072
Balansomslutning (kr)	1 196 209 816	1 251 001 599
Sollditet (%)	37,2	35,9

✓

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar

Sollditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	25 000	468 317 845	-19 242 721	449 100 124
Balanseras i ny räkning		-19 242 721	19 242 721	0
Årets resultat			-3 620 243	-3 620 243
Belopp vid årets utgång	25 000	449 075 124	-3 620 243	445 479 881

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	449 075 124
Årets resultat	-3 620 243
Summa	445 454 881

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	445 454 881
Summa	445 454 881

W

Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2020-10-02
	1	2022-12-31	2021-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Övriga rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	1
<i>Rörelsekostnader</i>			
Råvaror och förnödenheter		-84 586	-352 669
Övriga externa kostnader		-3 900 150	-602 578
Summa rörelsekostnader		-3 984 736	-955 247
Rörelseresultat		-3 984 736	-955 246
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		10 817 254	-1 317 254
Övriga ränta- och liknande resultatposter	2	20 623 896	21 168 941
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-31 076 657	-39 075 513
Summa resultat från finansiella poster		364 493	-19 223 826
Resultat efter finansiella poster		-3 620 243	-20 179 072
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	955 246
Summa bokslutsdispositioner		0	955 246
Resultat före skatt		-3 620 243	-19 223 826
Skatt på årets resultat	4	0	0
Årets resultat		-3 620 243	-19 223 826

✓

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	607 346 941	874 281 983
Fordringar hos koncernföretag		585 225 951	370 760 548
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 192 572 892	1 245 042 531
Summa anläggningstillgångar		1 192 572 892	1 245 042 531
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		955 246	1 538 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 738 532	4 414 056
Summa kortfristiga fordringar		2 693 778	5 952 619
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		943 146	6 449
Summa kassa och bank		943 146	6 449
Summa omsättningstillgångar		3 636 924	5 959 068
SUMMA TILLGÅNGAR		1 196 209 816	1 251 001 599

h

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		449 075 124	468 317 845
Årets resultat		-3 620 243	-19 242 721
Summa fritt eget kapital		445 454 881	449 075 124
Summa eget kapital		445 479 881	449 100 124
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		744 500 473	779 141 881
Summa långfristiga skulder		744 500 473	779 141 881
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		4 050 000	1 043 065
Övriga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 179 461	21 716 528
Summa kortfristiga skulder		6 229 462	22 759 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 196 209 816	1 251 001 599

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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blivit part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Låneskulder och övriga skulder

Låneskulder och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggnings-tillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Not 2. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter avseende koncernföretag	20 621 687	21 168 941
Övrigt	2 209	0
Summa	20 623 896	21 168 941

h

Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-31 117 355	-38 607 215
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	40 698	-468 298
Summa	-31 076 657	-39 075 513

Not 4. Skatt på årets resultat

	2022-12-31	2021-12-31
Summa	0	0

Not 5. Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	874 281 983	
Inköp	6 747 704	875 599 237
Utgående anskaffningsvärden	881 029 687	875 599 237
Återförda nedskrivningar	1 317 254	0
Årets nedskrivningar	-275 000 000	-1 317 254
Utgående nedskrivningar	-273 682 746	-1 317 254
Redovisat värde	607 346 941	874 281 983

Företagets namn	Org.nr.	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Röst-rättsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
L1 LC Landvetter AB	559175-9823	50 000	100,0	100,0	119 636 564
L2 LC Landvetter AB	559175-9807	50 000	100,0	100,0	81 788 573
L3 LC Landvetter AB	559175-9849	50 000	100,0	100,0	65 153 310
Vlareds LC AB	559174-8339	50 000	100,0	100,0	162 923 050
Tistlarna LC S3 AB	559058-9221	50 000	100,0	100,0	70 186 708
Hätteberget LC 51 AB	559058-9247	50 000	100,0	100,0	108 531 547

h

559274-7041-2023-06-28-2023-06-28-09-07-17

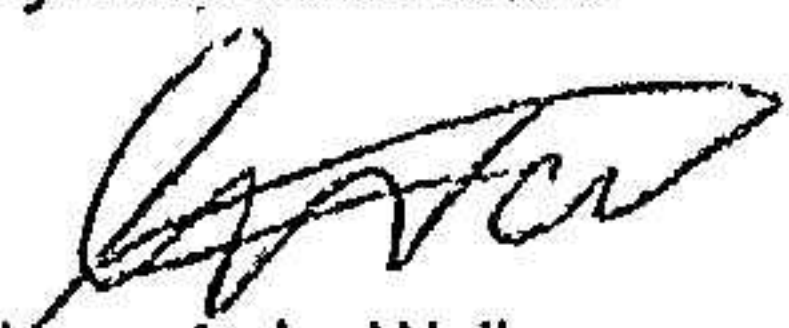
PPFE Gothenburg BldCo AB
559274-7041

10 (10)

Stockholm 2023-06-12


Carl-Axel Benjamin Åfors
Styrelseordförande


Anders Fredrik Thorell
Ledamot


Simon Luke Walker
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2023-06-21

Deloitte AB


Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

Certified to be true copy of
the original:

Deloitte.

Carl-Axel Åfors

2023-06-27

Tel. 0708626969

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i PPF E Gothenburg BidCo AB
organisationsnummer 559274-7041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för PPF E Gothenburg BidCo AB för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PPF E Gothenburg BidCo ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till PPF E Gothenburg BidCo AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt 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 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.

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen

återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för PPFE Gothenburg BidCo AB för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till PPFE Gothenburg BidCo AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed

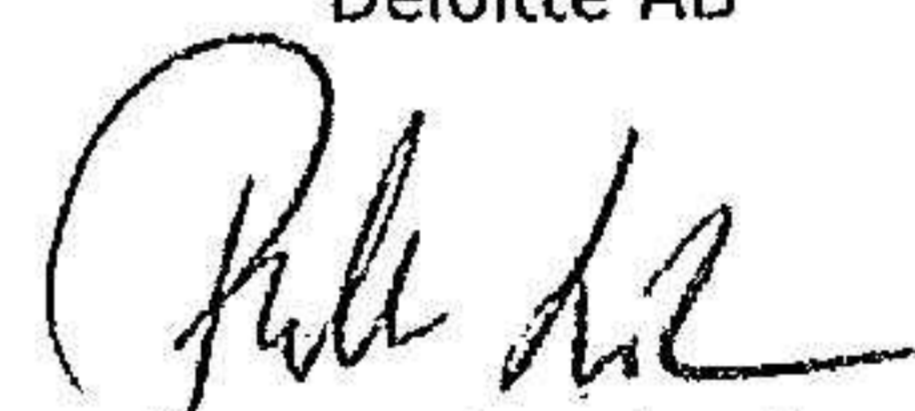
vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg 21/6 2023

Deloitte AB



Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor