

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Kista Galleria Holding AB

556912-0248

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen samt revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2024-06-26. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2024-06-26


Helen Metsvaht

Kista Galleria Holding AB
556912-0248

ÅRSREDOVISNING FÖR KISTA GALLERIA HOLDING AB

Styrelsen och verkställande direktören för Kista Galleria Holding AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Belopp i Tkr om inget annat anges.

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.

Kista Galleria Holding AB 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 en kvinna och två män samt en VD som är man.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Väsentliga händelser under 2023 var en allmän osäkerhet på marknaden avseende exempelvis räntor, inflation, energipriser och byggkostnader i samband med kriget i världen. Detta fortsätter även under 2024.

Citycon AB har i februari 2024 fått ett godkännande från svenska myndigheter att förvärva Kista Galleria KB. Citycon AB har då 100% ägande av centret. Transaktionen genomfördes under Q1/2024.

Kista Galleria Holding AB
556912-0248

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. Då bolaget har gått med förlust har koncernen erhållit en kaptitaltäckningsgaranti från Citycon OYJ.

I samband med Citycons förvärv av CPPIB's 50% andel av Kista Galleria koncernen omförhandlades banklånet hos Kista Galleria Holding AB för att korrigera brytelser av kovenanterna och säkerställa bankfinansieringen. Bankerna beviljade Kista Galleria Holding AB ett undantag för brytelser mot lånekovenanterna som var i kraft till 29 februari 2024. Innan utgången av undantaget omförhandlades lånet med bankerna så att två ytterligare svenska fastigheter från Citycon ställdes som säkerhet för lånet i Kista Galleria Holding AB. Med detta korrigerades kovenanterna till en långsiktigt hållbar nivå och en omstrukturering genomfördes så att fastigheterna i Åkersberga och Jakobsberg kom att ingå i Kista Galleria Holding ABs ägo. Samtidigt förlängdes de vid årsskiftet kortfristiga ägarlånen, som efter förvärvet i sin helhet ligger utställda av Citycon gruppen, till långfristiga lån som förfaller i juli 2026. Kort efter detta, i maj 2024 omförhandlades banklånet ytterligare för att förlängas till ett fem års lån i utbyte mot en återbetalning av SEK 300 miljoner av lånet. I och med dessa omstruktureringar och omförhandlingar av låneportföljen föreligger för nuvarande ingen materiell finansieringsrisk för Kista koncernen.

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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat e. finansiella poster	-614 173	-215 582	-197 453	-145 184
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	4 968 317	5 063 402	5 124 431	5 169 127
Soliditet (%)	0	1	1	5
Avkastning på eget kapital i %	-3 162	-300	-310	-59
Avkastning på totalt kapital i %	-4	2	2	1

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	641 722 950
årets förlust	<u>-622 349 475</u>
	<u>19 373 475</u>
disponeras så att	
i ny räkning balanseras	<u>19 373 475</u>
	<u>19 373 475</u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Kista Galleria Holding AB
556912-0248

2024071211484

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01	2022-01-01
Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	3,4	1 011	-25
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-396 000	0
		<u>-394 989</u>	<u>-25</u>
Rörelseresultat		-394 989	-25
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-176 417	-101 685
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	194 073	107 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-236 841	-221 050
		<u>-614 173</u>	<u>-215 582</u>
Resultat efter finansiella poster		-614 173	-215 582
Bokslutsdispositioner	8	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		-614 173	-215 582
Skatt	9	-8 176	-6 404
		<u>-622 349</u>	<u>-221 986</u>
ÅRETS RESULTAT		-622 349	-221 986

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2023-01-01	2022-01-01
Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat		-622 349	-221 986
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-622 349	-221 986

Kista Galleria Holding AB
556912-0248

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	800 906	1 373 323
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	11	3 007 663	2 963 328
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 808 569	4 336 651
Summa anläggningstillgångar		3 808 569	4 336 651
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 130 348	714 862
Övriga kortfristiga fordringar		14 185	5 258
Summa kortfristiga fordringar		1 144 533	720 120
Kassa och bank		15 215	6 631
Summa omsättningstillgångar		1 159 748	726 751
SUMMA TILLGÅNGAR		4 968 317	5 063 402

2024071211485

Kista Galleria Holding AB
556912-0248

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	12	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		641 723	293 710
Årets resultat		-622 349	-221 986
Summa fritt eget kapital		19 373	71 723
Summa eget kapital		19 423	71 773
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut		0	2 429 242
Långfristiga skulder till koncernföretag	13	0	460 972
Uppskjuten skatteskuld	14	65 291	57 115
Summa långfristiga skulder		65 291	2 947 330
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 396 536	0
Skulder till koncernföretag		2 454 052	2 021 657
Övriga kortfristiga skulder		0	1 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	33 014	21 607
Summa kortfristiga skulder		4 883 602	2 044 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 968 317	5 063 402

2024071211486

Kista Galleria Holding AB
556912-0248

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	293 710	293 760
Årets resultat		-221 986	-221 986
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	71 723	71 773
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	71 723	71 773
Erhållet aktieägartillskott		570 000	570 000
Årets resultat		-622 349	-622 349
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	19 373	19 423

2024071211487

Kista Galleria Holding AB
556912-0248

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-614 173	-215 582
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>	16		
<i>Andel av resultat för koncernföretag (kommanditbolag)</i>		176 417	0
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		396 000	0
Erhållet/lämnat koncernbidrag		0	0
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-41 756	-215 582
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-8 928	-4 807
Ökning av rörelseskulder		10 372	12 341
Förändring av koncernmellanhavanden		-488 398	-51 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-528 710	-259 230
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-32 706	0
Erhållna aktieägartillskott		570 000	230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		537 294	230 000
Årets kassaflöde		8 584	-29 230
Likvida medel vid årets början		6 631	35 861
Likvida medel vid årets slut		15 215	6 631

2024071211488

Kista Galleria Holding AB
556912-0248

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 Redovisning för juridiska personer. RFR2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållande.

Koncernuppgifter

Kista Galleria Holding AB, org nr 556912-0248, med säte i Stockholm ägs till 100% av Kista Galleria JV, org nr 556912-0263. Kista Galleria Holding AB ingår i en koncern där Kista Galleria JV, org nr 556912-0263, med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning för den minsta och största och koncern som företaget ingår i.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen tillsammans med tillhörande skatteeffekt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Värderingsprinciper m.m

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

Redovisning av intäkter

Intäkter redovisas i den period som intäkten avser.

Bolaget har en verksamhetsgren och verkar på en geografisk marknad.

Redovisning av leasingavtal

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden. Bolaget har inga väsentliga åtaganden avseende operationella leasingåtaganden.

Kista Galleria Holding AB

556912-0248

Skatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolags skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader mellan skattemässiga och bokförda värden på fastigheter. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Anställda

Bolaget har inga anställda för verksamhetsår.

Styrelse och övriga befattningshavare

Styrelsen består utav en kvinna och två män.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir 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.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Kista Galleria Holding AB
556912-0248

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	0	0
Summa	0	0

Not 3 Administrationskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Administrationskostnader	1 011	-25
	1 011	-25

Not 4 Arvode till revisorer

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 vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Revisionsuppdrag, Ernst & Young	0	0
	0	0

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Andel av resultat för koncernföretag (kommanditbolag)	-176 417	-101 685
Summa	-176 417	-101 685

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	193 994	107 178
Övriga finansiella intäkter	79	0
Summa	194 073	107 178

Kista Galleria Holding AB
556912-0248

2024071211492

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-141 423	-146 887
Övriga räntekostnader	-95 418	-74 163
Summa	-236 841	-221 050

Upplysning om säkringsredovining: Per balansdagen har bolaget tre derivatinstrument till ett sammanlagt nominellt belopp på 1 830 000 TSEK (1 830 000 TSEK). D.v.s av 1 830 000 TSEK av 2 396 636 TSEK avseende skulder till kreditinstitut omfattas av räntederivat. Säkringsinstrumenten är ränteswappar som säkrar lån i rörlig ränta. Summan av marknadsvärdet på ränteswaps 23 255 TSEK för SEB, 24 643 TSEK för Aareal, 2 561 TEUR för Danske Bank (130 628 TSEK). Resultateffekt av ränteswaps på 54 692 TSEK (0).

Säkringsförhållandets effektivitet har testats per balansdagen genom att jämföra de huvudsakliga villkoren för säkringsinstrumentet med de huvudsakliga villkoren för den säkrade posten. De kritiska villkoren utgörs av nominella belopp, löptid, räntebas (frekvens för räntebetalningar och räntesättningspunkt) samt räntesättning vid negativ Stibor. Säkringsförhållandet anses vara effektivt så länge det inte sker någon väsentlig förändring av de huvudsakliga villkoren för antingen säkringsinstrumentet eller den säkrade posten. Förhållandet beskrivs i separat säkringspost.

Not 8 Bokslutsdispositioner	2023-12-31	2022-12-31
Koncernbidrag	0	0
Summa	0	0

Not 9 Skatt	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt har beräknats med en effektiv skattesats på 20,6%.		
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	0	0
- skatt hänförlig till tidigare perioder	0	0
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan byggnader och mark	-8 176	-6 404
Summa	-8 176	-6 404

Avstämning av effektiv skatt	2023-12-31		2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-614 173		-55 670
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-126 520	20,6%	-11 468
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0	0,0%	0
Justering avseende skatter för fg år	0,0%	0	0,0%	0
Skillnad bokförda-skattemässiga avskrivningar byggnad	-0,1%	-8 176		-6 404
Förändring ej värderat underskottsavdrag	-20,6%	126 520	-20,6%	11 468
Redovisad effektiv skatt	-0,1%	-8 176	0,0%	-6 404

Kista Galleria Holding AB
556912-0248

Not 10 Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 373 323	1 475 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 373 323	1 475 008
Andel av resultat av koncernbolag (kommanditbolag)	-176 417	-101 685
Årets nedskrivningar	-396 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-396 000	0
Utgående redovisat värde	800 906	1 373 323

Not 10 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
Kista Galleria LP AB	150	94%	247
Kista Galleria KB	12 386	99,99%	800 659
			800 906

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Kista Galleria LP AB	556912-4463	Stockholm
Kista Galleria KB	969661-0089	Stockholm

Not 11 Långfristiga fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 963 328	2 908 934
Förändring fordringar	44 335	54 393
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 007 663	2 963 328
Utgående redovisat värde	3 007 663	2 963 328

Not 12 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde	Röstvärde
Antal A-Aktier	150	312,5	10
Antal B-Aktier	10	312,5	1
Summa	160	312,5	11

2024071211493

Kista Galleria Holding AB
556912-0248

2024071211494

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder koncernföretag	460 972	460 972
Omklassificering till kortfristiga skulder	-460 972	0
Summa	0	460 972

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld	57 115	50 711
Uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott	8 176	6 404
Summa	65 291	57 115

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	33 014	21 607
Summa	33 014	21 607

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Andel av resultat för koncernföretag (kommanditbolag)	176 417	0
Summa	176 417	0

Not 17 Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Väsentliga händelser efter 2023 var en allmän osäkerhet på marknaden avseende exempelvis räntor, inflation, energipriser och byggkostnader i samband med kriget i världen. Detta fortsätter även under 2024. Citycon AB har i februari 2024 fått ett godkännande från svenska myndigheter att förvärva Kista Galleria KB. Citycon AB har då 100% ägande av centret. Transaktionen genomfördes under Q1/2024. I samband med Citycons förvärv av CPPIB's 50% andel av Kista Galleria koncernen omförhandlades banklånet hos Kista Galleria Holding AB för att korrigera brytelser av kovenanterna och säkerställa bankfinansieringen. Bankerna beviljade Kista Galleria Holding AB ett undantag för brytelser mot lånekovenanterna som var i kraft till 29 februari 2024. Innan utgången av undantaget omförhandlades lånet med bankerna så att två ytterligare svenska fastigheter från Citycon ställdes som säkerhet för lånet i Kista Galleria Holding AB. Med detta korrigerades kovenanterna till en långsiktigt hållbar nivå och en omstrukturering genomfördes så att fastigheterna i Åkersberga och Jakobsberg kom att ingå i Kista Galleria Holding ABs ägo. Samtidigt förlängdes de vid årsskiftet kortfristiga ägarlånen, som efter förvärvet i sin helhet ligger utställda av Citycon gruppen, till långfristiga lån som förfaller i juli 2026. Kort efter detta, i maj 2024 omförhandlades banklånet ytterligare för att förlängas till ett fem års lån i utbyte mot en återbetalning av SEK 300 miljoner av lånet. I och med dessa omstruktureringar och omförhandlingar av låneportföljen föreligger för nuvarande ingen materiell finansieringsrisk för Kista koncernen.

Kista Galleria Holding AB
556912-0248

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar som ställts som säkerhet för koncernbolags lån	1 196 906	0
Summa	1 196 906	0

Not 19 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
Summa	0	0

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	641 722 950
årets förlust	-622 349 475
	19 373 475
disponeras så att i ny räkning överföres	19 373 475

Stockholm den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Helen Metsvaht
Ordförande

Juho-Erik Sakari Ahlman
Styrelseledamot

Tobias Björn Rönnerberg Halvorsen
VD

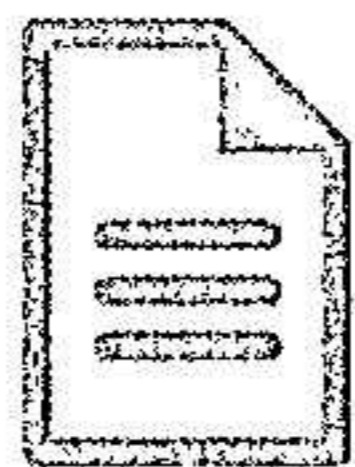
Erik Lennhammar
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

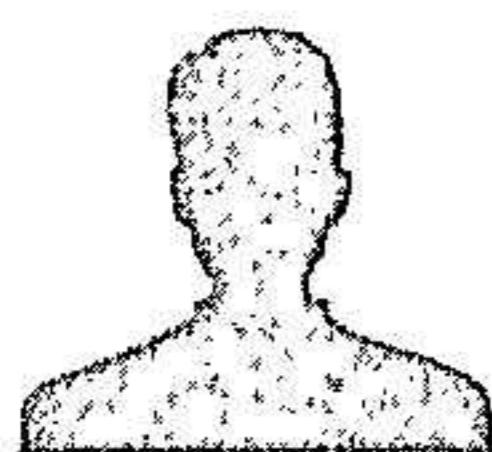
The following documents were signed Wednesday, June 26, 2024



ÅR Kista Galleria Holding AB 2023 ver 7
FINAL.pdf
(296731 byte)
SHA-512 f37c90c00b7e35fae71cd708b71bd85149cfd
e6c02b37845ce4e0e8d4d96ccbacc90fe98b756268cb52e
f4708dd09cddb5245fd80a4009caeb7ef729165577ec5

Signatures

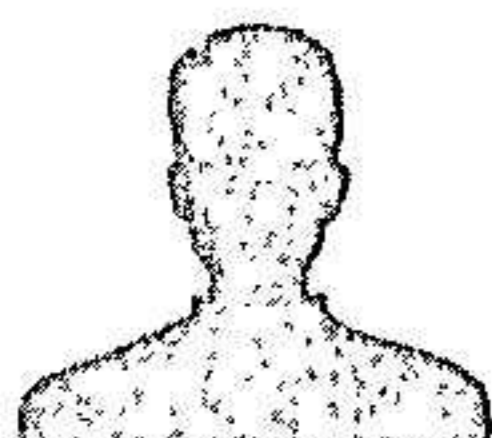
6/26/2024 4:04:45 PM (CET)



Juho Ahlman, Kista Galleria Holding AB

juho.ahlman@citycon.com
+46709812289
Signed with SMS

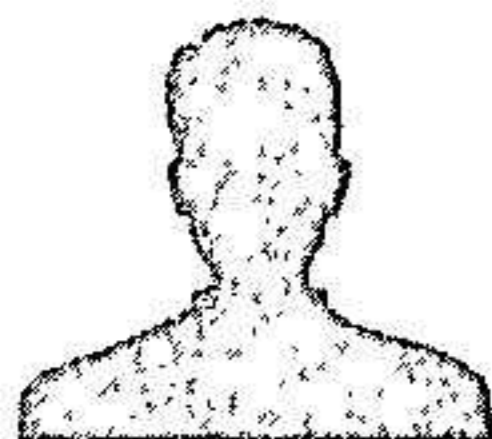
6/26/2024 5:40:36 PM (CET)



Tobias Rönnerberg, Kista Galleria Holding AB

tobias.ronnerberg@citycon.com
+46739761209
Signed with SMS

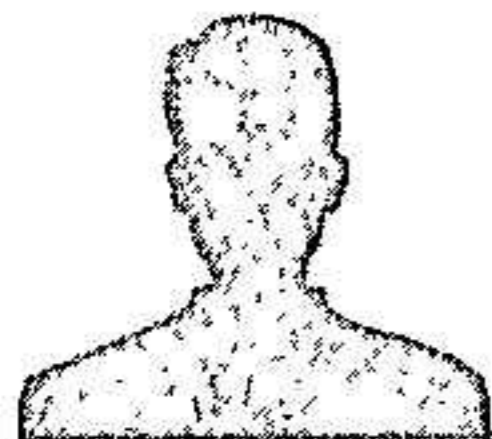
6/26/2024 5:42:32 PM (CET)



Helen Metsvaht, Kista Galleria Holding AB

helen.metsvaht@citycon.com
+3725076278
Signed with SMS

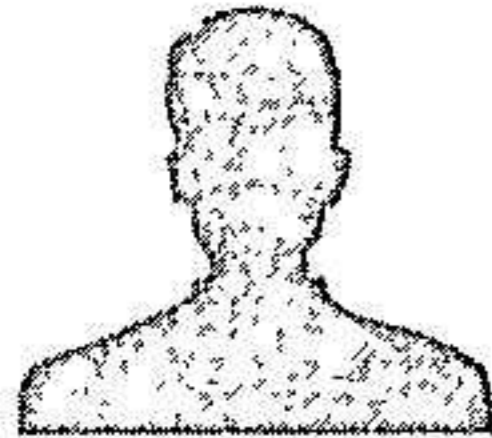
6/26/2024 6:32:59 PM (CET)



Erik Lennhammar, Kista Galleria Holding AB

erik.lennhammar@citycon.com
+46725550895
Signed with SMS

6/26/2024 7:14:20 PM (CET)



Oskar Wall, Ernst & Young AB

oskar.wall@se.ey.com
+46706566959
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



ÅR Kista Galleria Holding AB 2023 ver 7 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:
ca34eecbb46d597bd77e33c71304e541e3d550df916db995e67ebd90d688bff41e8b41756c565713c334f8f37c388e47932cf87eb63061752beacf5a2407a1
17



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

2024071211496



Building a better
working world

2024071211497

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kista Galleria Holding AB för år 2023-01-01 –2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kista Galleria Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

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



Building a better
working world

2024071211498

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kista Galleria Holding AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kista Galleria Holding AB enligt god revisors sed 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 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signatur.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

2024071211499

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-26 17:18:24 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och 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/validator>

Dokumentets unika identifieringskod: E667YV_7M21_8_7D5E5E_1M/7TE1_0HEEKY_YVV8Z