

Årsredovisning

för

Hede Fashion Outlet AB

556575-4750

Räkenskapsåret

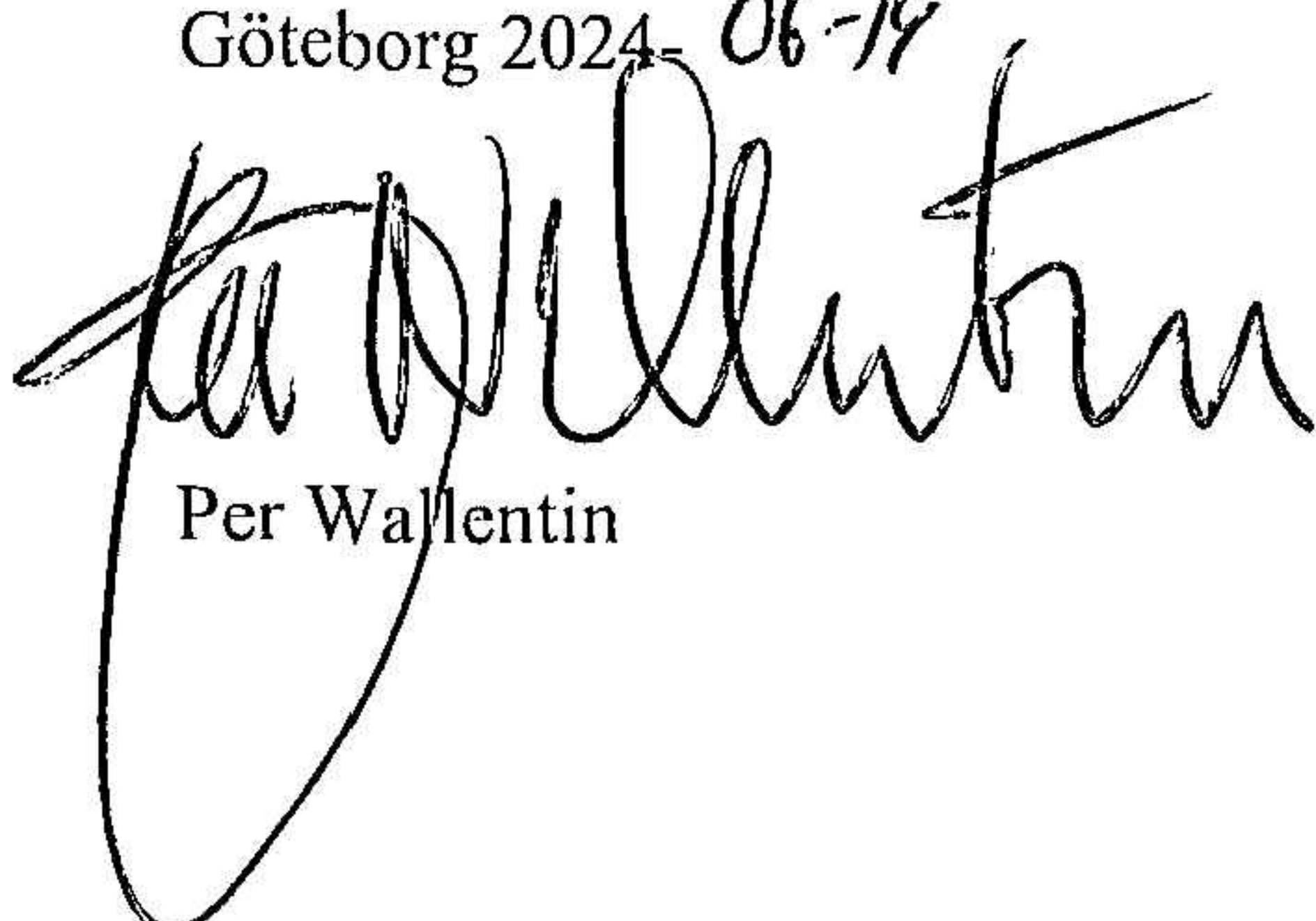
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Hede Fashion Outlet AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2024-06-14



Per Wallentin

Styrelsen och verkställande direktören för Hede Fashion Outlet AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamheten består av uthyrning och drift av affärscentra, huvudsakligen i form av sk. factory outlets. Den grundläggande idén är att erbjuda produkter från välkända varumärken med minst 30 % lägre priser än i vanliga butiker.

Den 15 november 2001 öppnades Freeport Designer Outlet Village i Kungsbacka, numera Hede Fashion Outlet AB. I anläggningen finns det plats för 70 butiker med sammanlagt 19,183 kvadratmeter butiksyta och parkeringsplatser för 950 bilar. Hede Fashion Outlet AB ägs sedan november 2014 av VIA 4 SARL som ingår i koncernen VIA Outlets BV Group en koncern med för närvarande ytterligare tio anläggningar. Bolaget ägs av VIA (NL) 4 BV.

Företaget har sitt säte i Kungsbacka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 5 hyresgäster lämnat, 6 hyresgäster har förlängt sina kontrakt och 10 nya varumärken har tillkommit. Vid årets utgång är centret uthyrt till 87.1%.

Bolaget drabbades under hösten av en översvämning vilket gjorde att kontoret behövde evakueras och kommer restaureras under 2024.

Ett förändringsarbete har påbörjat på centret, där fasader har ommålats och entrén har gjorts mer välkomnande med sittytter och trevliga blomsterarrangemang, vilket kommer fortsätta in i 2024. Vi välkomnade under året bla Lacoste, Gina Tricot och Zwilling.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	94 578	84 097	75 114	65 063	67 824
Rörelseresultat	4 158	-1 478	-2 678	1 239	-5 682
i % av omsättningen	4	-2	-4	2	-8
Balansomslutning	401 961	408 147	395 091	378 364	368 858
Soliditet %	39	38	36	41	42

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	163 103 917	-7 132 000	156 071 917
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-7 132 000	7 132 000	0
Årets resultat			-1 226 293	-1 226 293
Belopp vid årets utgång	100 000	155 971 917	-1 226 293	154 845 624

Ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 468 715 tkr (468 715 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	155 971 917
årets förlust	-1 226 293
	154 745 624

disponeras så att
i ny räkning överföres

	154 745 624
--	-------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		94 578 248 94 578 248	84 096 828 84 096 828
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-53 310 524	-50 552 807
Personalkostnader	2	-22 011 361	-20 383 940
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 098 643	-14 637 992
Övriga rörelsekostnader		0	-272
		-90 420 528	-85 575 011
Rörelseresultat		4 157 720	-1 478 183
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	660 719	370 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 374 946	-5 378 537
		-4 714 227	-5 008 161
Resultat efter finansiella poster		-556 507	-6 486 344
Resultat före skatt		-556 507	-6 486 344
Skatt på årets resultat		-669 786	-645 656
Årets resultat		-1 226 293	-7 132 000

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

279 767 572

281 863 321

Inventarier, verktyg och installationer

6

21 071 547

21 884 687

300 839 119

303 748 008

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

7

0

9 954 053

0

9 954 053

Summa anläggningstillgångar

300 839 119

313 702 061

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 993 100

11 134 751

Aktuella skattefordringar

0

424 295

Övriga fordringar

907 174

290 555

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 792 012

41 223 239

51 692 286

53 072 840

Kassa och bank

49 429 885

41 371 809

Summa omsättningstillgångar

101 122 171

94 444 649

SUMMA TILLGÅNGAR

401 961 290

408 146 710

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

155 971 917

163 103 916

Årets resultat

-1 226 293

-7 132 000

154 745 624

155 971 916

Summa eget kapital

154 845 624

156 071 916

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

8

1 693 125

1 023 339

Summa avsättningar

1 693 125

1 023 339

Långfristiga skulder

9

Skulder till koncernföretag

214 330 961

208 958 539

Summa långfristiga skulder

214 330 961

208 958 539

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

354 786

354 786

Leverantörsskulder

3 504 647

4 702 922

Skulder till koncernföretag

0

194 015

Aktuella skatteskulder

471 398

0

Övriga skulder

18 182 383

29 961 887

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 578 366

6 879 306

Summa kortfristiga skulder

31 091 580

42 092 916

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

401 961 290

408 146 710

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, fasader och tak	35-60 år
Övrigt	3-25 år

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 överförts 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.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en 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.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Statliga bidrag relaterade till Covid-19 avser stöd för hyresreducering och uppgår till 0 mkr (1,6 mkr). Statliga bidrag presenteras som en övrig intäkt i bolagets resultaträkning. Det finns inga ouppfyllda villkor eller eventalförpliktelser som är knutna till dessa bidrag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar

Soliditet (%)

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

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	26	24

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	118 992	369 609
Övriga ränteintäkter	541 727	767
	660 719	370 376

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-5 372 423	-5 372 423
Övriga räntekostnader	-2 523	-2 035
Kursdifferenser	0	-4 079
	-5 374 946	-5 378 537

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	437 762 232	419 449 342
Inköp	7 275 779	18 312 890
Försäljningar/utrangeringar	-4 800 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	440 238 011	437 762 232
Ingående avskrivningar	-155 898 911	-146 880 315
Försäljningar/utrangeringar	4 800 000	0
Årets avskrivningar	-9 371 528	-9 018 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 470 439	-155 898 911
Utgående redovisat värde	279 767 572	281 863 321

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 862 915	37 657 958
Inköp	5 317 533	6 331 951
Försäljningar/utrangeringar	-1 090 879	-126 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 089 569	43 862 915
Ingående avskrivningar	-21 978 228	-16 458 812
Försäljningar/utrangeringar	682 431	126 980
Omklassificeringar	0	-27 000
Årets avskrivningar	-5 722 225	-5 619 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 018 022	-21 978 228
Utgående redovisat värde	21 071 547	21 884 687

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 954 053	21 170 202
Tillkommande fordringar	0	369 609
Avgående fordringar	-9 954 053	-11 585 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	9 954 053
Utgående redovisat värde	0	9 954 053

Not 8 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 023 339	377 683
Årets avsättningar	669 786	645 656
Belopp vid årets utgång	1 693 125	1 023 339

Not 9 Långfristiga skulder

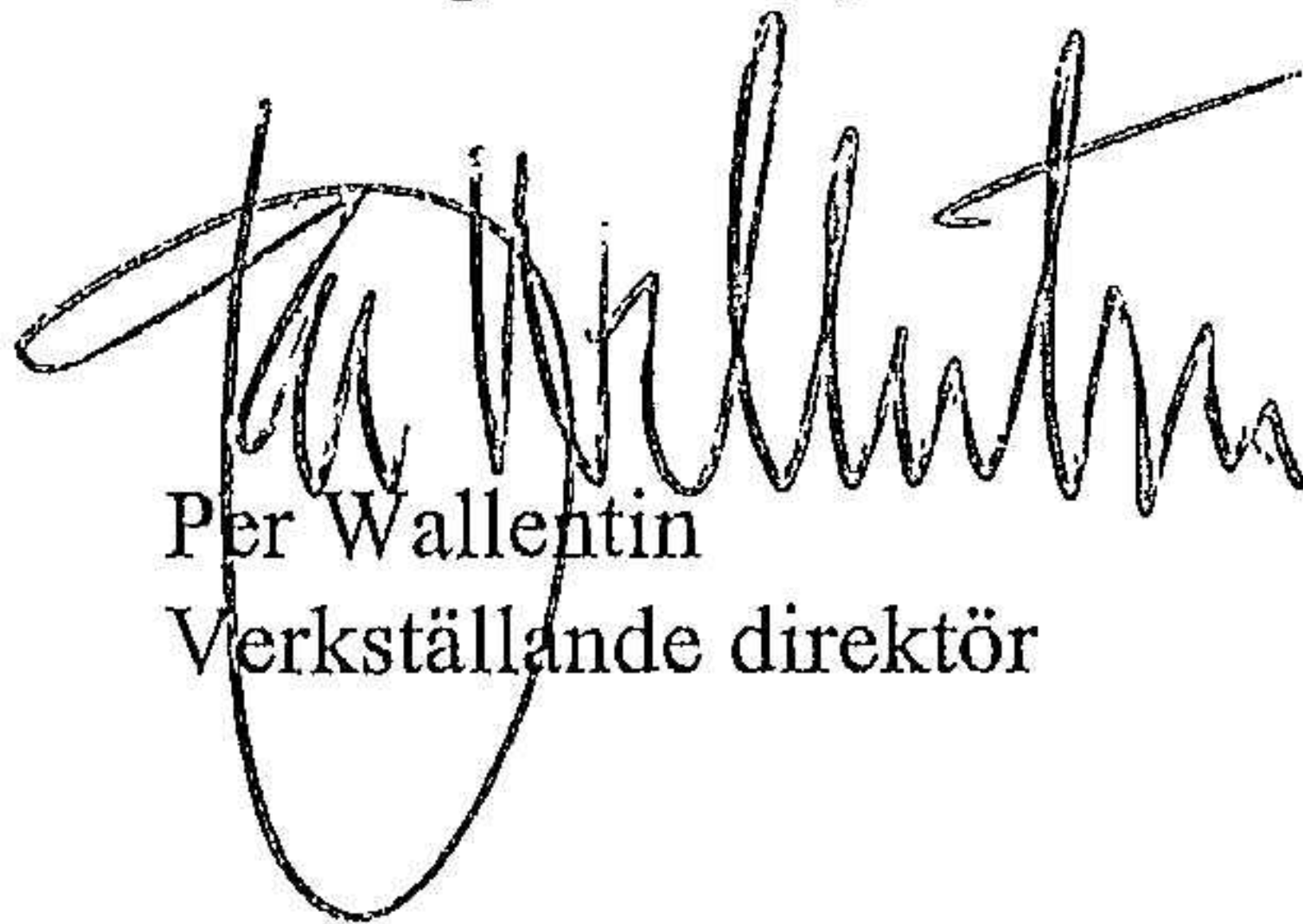
Inga långfristiga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 10 Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev i fastighet är i eget förvar, så även föregående år.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2024-06-11



Per Wallentin
Verkställande direktör



Rita Schroeven

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-14
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Paul Schultz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hede Fashion Outlet AB, org.nr 556575-4750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hede Fashion Outlet AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hede Fashion Outlet ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Hede Fashion Outlet AB.

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 Hede Fashion Outlet 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för Hede Fashion Outlet AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hede Fashion Outlet 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 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. Den 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 14 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Paul Schultz
Auktoriserad revisor