

Styrelsen för
Kista Galleria JV AB
Org. nr. 556912-0263

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	10-28

Fastställesintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen samt revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årstämma som framgår av den elektroniska signaturen. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm det datum som framgår av den elektroniska signaturen



Erik Lennhammar

20/12-22

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Bolaget är ett joint arrangement dotterbolag som till lika delar ägs av Citycon AB (org.nr. 556679-8160) (med sitt säte i Stockholm, Sverige) och Canada Pension Plan Investment Board.

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 ett dotterbolag, Kista Holding AB (org.nr.556912-0248), som i sin tur äger 94% av Kista Galleria KB (org.nr. 969661-0089) och 99,99% av Kista Galleria LP (org.nr. 556912-4463).

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått. Bolaget administreras av Citycon AB. Styrelsens medlemmar består av två kvinnor och två män.

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. I februari har ett krig utbrutit i Ukraina som har förändrat säkerhetsläget i världen. Det som syns främst som effekter är en ökad inflation som kan ha påverkan på lånekostnaderna framöver.

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	-154 293	-672 955	-326 154	-96 779
Balansomslutning	5 342 366	5 336 493	5 957 745	6 174 785
Avkastning på eget kapital-% *)	280,7	-622,1	-43,7	-9,6
Självförsörjningsgrad-% **)	-0,8	2,1	13,2	18,0

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

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

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		-144 595 346
Periodens resultat		<u>208 953</u>
	kr	-144 386 393
Utdelas till aktieägaren		-
I ny räkning överförs		<u>-144 386 393</u>
	kr	-144 386 393

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.

2023022700755

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

tkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	2	270 434	301 176
Fastighetskostnader	3	-131 247	-133 168
Driftsöverskott		139 187	168 008
Övriga kostnader	4	-15 773	-20 278
Resultat från omvärdering av fastigheter	7	-28 161	-676 293
		-28 161	-676 293
Resultat från andelar i intresseföretag	10	-	-
Rörelseresultat		95 254	-528 563
Finansiella intäkter	5	-	5 620
Finansiella kostnader	5	-215 211	-170 788
Resultat från omvärdering derivat		-137	-3
Finansnetto		-215 348	-165 171
Resultat före skatt		-120 094	-693 734
Koncernbidrag		-	-
Skatt på årets resultat	6	-34 199	20 778
Periodens resultat		-154 293	-672 956

Övrigt totalresultat

	2021	2020
Periodens resultat	-154 293	-672 956
Poster som kommer att omföras till årets resultat	-	-
Omräkningsdifferens	-	-
Övrigt totalresultat	-	-
Periodens totalresultat	-154 293	-672 956

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

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

Balansräkning koncernen

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	5 170 059	5 130 000
Uppskjutna skattefordringar	12	-	-
Summa anläggningstillgångar		5 170 059	5 130 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	9	47 262	56 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 557	75 834
Kassa och bank	10	76 488	73 881
Summa omsättningstillgångar		172 307	206 494
SUMMA TILLGÅNGAR		5 342 366	5 336 493
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		516 160	516 160
Balanserat vinst		-404 696	268 259
Periodens resultat		-154 293	-672 955
Summa fritt eget kapital		-42 830	111 464
Summa eget kapital		-42 780	111 514
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	11,14	4 864 082	4 725 751
Uppskjuten skatteskuld	12	360 304	326 105
Derivat	15	-	-
Summa långfristiga skulder		5 224 386	5 051 856
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	11 744
Övriga skulder		24 663	24 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	136 097	136 716
Summa kortfristiga skulder		160 760	173 123
Summa skulder		5 385 146	5 224 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 342 366	5 336 493

Förändring av eget kapital, koncernen

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

tkr	Aktiekapital	Tillskjutet från aktieägaren	Balanserad vinst	Balanserad vinst
Eget kapital 2019-12-31	50	516 160	268 259	784 469
Omräkningsdifferens	-	-	-	-
Balanserat vinst	-	-	-	-
Periodens vinst	-	-	-672 955	-672 955
Eget kapital 2020-12-31	50	516 160	-404 696	111 514
Omräkningsdifferens	-	-	-	-
Direkt bokningar till balanserat vinst	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-154 293	-154 293
Eget kapital 2021-12-31	50	516 160	-558 989	-42 780

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

Kassaflödesanalys koncernen
för räkenskapsåret som slutar den 31 december

tkr	Not	2020	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-120 094	-693 734
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		211 682	162 082
Avskrivning lånekostnader		3 528	8 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		123 414	153 351
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		36 655	1 597
Förändring av kortfristiga skulder		-13 699	-49 133
In- och utbetalningar avseende räntor och utdelningar		-213 874	-164 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		-67 505	-58 402
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-68 219	-56 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-68 219	-56 293
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	15	138 331	116 365
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		138 331	116 365
Årets kassaflöde		2 607	1 671
Likvida medel vid årets början		73 881	72 210
Kursdifferens likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut		76 488	73 881

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

2023022700758

Resultaträkning moderbolaget
för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning			
Rörelsekostnader	4	-	-18
Bruttoresultat		-	-18
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter	5	138 472	114 235
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-138 263	-114 238
Resultat före skatt		209	-21
Skatt på årets resultat	6	-	-
Periodens resultat		209	-21

Övrigt totalresultat

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Periodens resultat	209	-21
Periodens totalresultat	209	-21

2023022700759

Balansräkning moderbolaget

tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	8	661 254	661 254
Fordringar hos koncernföretag		2 438 617	1 877 408
Summa anläggningstillgångar		3 099 870	2 538 662
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		120 050	109 515
Övriga fordringar		25 062	25 062
Kassa och bank	10	178	11
Summa omsättningstillgångar		145 290	134 589
SUMMA TILLGÅNGAR		3 245 160	2 673 250
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Uppskrivningsfond		145 000	145 000
Aktiekapital (100 aktier)		50	50
Summa bundet eget kapital		145 050	145 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Erhållet aktieägartillskott		516 207	516 207
Balanserad vinst eller förlust		-660 802	-660 781
Periodens resultat		209	-21
Summa fritt eget kapital		-144 386	-144 595
Summa eget kapital		664	455
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	11	-	-
Uppskjuten skatteskuld	12	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder, koncerninterna		685 878	685 872
Kortfristiga räntebärande skulder	11	2 438 617	1 877 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	120 002	109 515
Summa kortfristiga skulder		3 244 497	2 672 796
Summa skulder		3 244 497	2 672 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 245 160	2 673 250

Förändring av eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Tillskjutet kapital från ägaren	Uppskrivningsfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	50	516 207	145 000	-660 781	476
Tillskjutet från aktieägaren					-
Uppskrivning Andelar			-		-
Periodens resultat				-21	-21
Eget Kapital 2020-12-31	50	516 207	145 000	-660 802	455
Tillskjutet från aktieägaren					-
Uppskrivning Andelar			-		-
Periodens resultat				209	209
Eget kapital 2021-12-31	50	516 207	145 000	-660 593	664

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		209	-21
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		209	-21
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-10 535	-6 576
Förändring av kortfristiga skulder		10 493	6 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		167	-21
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		167	-21
Likvida medel vid årets början		11	32
Kursdifferens likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut	10	178	11

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

2023022700761

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Kista Galleria JV AB, org nummer 556912-0263, säte i Stockholm, utgör det svenska moderbolaget i koncernen Kista Galleria JV. Kista Galleria JV AB är ett joint arrangement dotterbolag 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 JV 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 annat 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 resultaträkningen 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.

2023022700763

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 mellanhanden 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 företags bedömning.

För exempelvis icke-finansiella tillgångar innebär detta att det enskilda företags 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.

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.

2023022700765

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. Vinster eller förluster 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 hänförliga 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. Beviljade 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.

2023022700766

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 leasing perioden, om inte någon annan metod bättre avspeglar de ekonomiska fördelarna över tid. Alla leasar är klassificerade som operationella leasar.

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkt redovisas den dag då rätten att erhålla betalning fastställs.

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.

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

En 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 prövas 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.

2023022700767

2023022700768

Not 2 Hyresintäkter

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

Medellängden på kontraktstocken 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:

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
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 hyresintäkten i den period när hyreskontraktet löper ut.

Not 3 Fastighetskostnader

<i>Koncernen</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Reparation	-8 386	-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 fastighetsomkostnader	-21 763	-12 616
Fastighetskostnader	-131 247	-133 168

Not 4 Övriga kostnader

<i>Koncernen</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Revisionskostnader	-529	-692
Konsult- och övriga kostnader	-15 244	-19 587
	<u>-15 773</u>	<u>-20 278</u>

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

Upplysning om revisionsarvode

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

Not 5 Finansnetto

Koncernen	2021	2020
Omvärdering derivat	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	5 620
Finansiella intäkter	-	5 620
Räntekostnader	-80 476	-65 259
Räntekostnader JV-bolag	-138 263	-114 238
Bankkostnader	59	59
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-3 528	-8 706
Omvärdering derivat	-137	-3
Övriga finansiella kostnader	6 998	17 356
Finansiella kostnader	-215 348	-170 791
Finansnetto	-215 348	-165 171

Övriga finansiella kostnader består av låneuppläggningskostnader och brytkostnader avseende derivat.

Moderbolaget	2021	2020
Ränteintäkter koncernbolag	138 472	114 235
Finansiella intäkter	138 472	114 235
Räntekostnader koncernbolag	-138 263	-114 238
Finansiella kostnader	-138 263	-114 238
Finansnetto	209	-3

2023022700770

Not 6 Skatt på årets resultat

Koncernen	2021	2020
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	-120 094	-693 734
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	24 739	148 459
Värdetförändring fastighet	-15 895	114 202
Omräkning uppskjuten skatt pga ändrad skattesats	-	-95 745
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-	-148 459
Skatteeffekt förändring i skattemässiga restvärden	-58 433	-
Temporära skillnader som ej beaktats	15 390	2 321
	-34 199	20 778

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

Moderbolaget	2021	2020
Uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott	-	-
Redovisad skatt	-	-
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	209	-21
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	-43	5
Fsg fastighet	-	-
Utnyttjad skatt på underskottavdrag	43	-5
	-	-

Not 7 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Per 1 januari	5 130 000	5 750 000
Förvärv	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 JLL 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 IFAS värderingshierarki. I tillägg till detta ingår även det uppskattade marknadsvärdet på obebyggd mark och byggrätter. Underliggande faktorer för i 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 prognosticerade kassaflöden appliceras en marknadsmässig 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 vanligtvis av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För förvaltningsfastigheter är periodiserade kassaflöden vanligtvis sett estimerade utifrån bruttolönet minus vakanser, ej debiterbara kostnader, hyresföruster, hyresrabatter, underhållskostnader, maklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det bedömda restvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras därefter.

2023022700771

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- renta
Handel	3 341	3,3%	4,20%	2,1%	3,8%	6,84-7,04%

Värderingsprocessen

Värderingarna av fastigheterna sker kvartalsvis 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 diskonteringsrenta. 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

Per den 31 december 2021 fanns det fastighetsinteckningar 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 rike observerbara indata som används i värderingen till verkligt värde kategoriserade inom nivå 3 i verkligt värde hierarkin på företagens portföljer av förvaltningsfastigheter är främst uppskattat hyresvärde, hyrestillväxt, långsiktig vakansgrad, diskonteringsrenta 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 fastighetsvärdeningar 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	-430
-0.5% förändring i direktavkastning	230	590
+5% förändring i marknadshyra	330	290
-5% förändring i marknadshyra	-320	-290

Betydande ökning (minskningar) i uppskattat hyresvärde och hyrestillväxt skulle isolerat resultera i ett betydligt högre (lägre) verkligt värde.

Betydande ökning (minskningar) i långsiktig vakansgrad och diskonteringsrenta 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	516 254	516 254
Ingående uppskrivningsfond	145 000	145 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	661 254	661 254

Moderföretag				2021-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31	
Dotterbolag	Org. nr.	Stäte	Andelar	Bokfört värde	Värde/aktie	Eget kapital	Resultat	Bokfört värde	Värde/aktie	Eget kapital	Resultat	
Kista Galleria Holding AB	556912-0248	Stockholm	Antal 150	94%	661 207	4 408	63 759	-182 063	661 207	4 408	245 822	-142 863
Kista Galleria LP AB	556912-1463	Stockholm	150	94%	47	0	77	-11	47	0	88	-22
					661 254		63 837	-182 074	661 254		245 910	-142 885

2023022700773

Not 9 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
Övriga kortfristiga fordringar	48 557	72 118
	<u>95 819</u>	<u>132 354</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>56 521</u>
Reserv för osäkra Hysesfordringar		
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 10 Kassa och bank

<i>Koncernen</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kassa och bank	76 488	73 881
	<u>76 488</u>	<u>73 881</u>
Moderföretaget	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kassa och bank	178	11
	<u>178</u>	<u>11</u>

Inga spärrade medel finns i moderföretaget.

2023022700774

Not	11 Räntebärande skulder		
	Effektiv ränta %	Förfallotidpunkt	2021-12-31
Koncernen			
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Banklån med säkerhet	2,5%	2025	2 425 465
Aktieägarlån	6,0%	2023	1 991 617
Aktieägarlån	4,0%	2031	447 000
Kapitaliserade upplåningskostnader			—
			4 864 082
<i>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</i>			
Banklån med säkerhet			—
			—
Totala räntebärande lån och skulder, brutto			4 864 082
Kapitaliserade upplåningskostnader			—
Totala räntebärande lån och skulder, netto enligt balansräkning			4 864 082

Lånevillkor	Lånebelopp	Procent %	Genomsnittlig ränta
			(Inklusive marginal) per balansdag
Rörligt	2 425 465	50%	2,5%
Fast till 2023	1 991 617	41%	6,0%
Fast till 2031	447 000	9%	4,0%
	4 864 082	100%	4,1%

Lånekonventioner

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

2023022700775

Not 12 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	-326 105	-347 412
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	-15 895	
Iustering uppskjuten skatt pga ändrad skattesats	-	21 307
Förändringar i investeringar och avskrivningar	-58 433	
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	15 390	
Skatt på årets resultat	<u>24 739</u>	
	-360 304	-326 105
 <i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Omvärdering av derivat till verkligt värde	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-
 Uppskjuten skatteskuld netto	 -360 304	 -326 105

För 2020 har inga underskottsavdrag avseende tidigare år aktiverats i balansräkningen. Bedömningen är att framtida utnyttjande av dessa underskott är osäkra. Underskotten beräknas uppgå till 284 833 tkr och har ingen tidsmässig begränsning.

Moderbolag

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Temporära skillnader på fastigheter	-	-
Obeskattade reserver	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Upplupna räntor	120 002	118 666
Upplupna förvaltningskostnader	<u>16 094</u>	<u>18 049</u>
	136 097	136 715

Moderbolaget

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Upplupna räntor	<u>120 050</u>	<u>109 515</u>
	120 050	109 515

2023022700776

Not 14 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 derivattransaktioner, 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.

2023022700777

Likviditetstabell	Vid begäran	<3 månader	3-12 månader	1-5 år	>5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2021</i>						
Räntebärande skulder	-	-	-	4 417 082	447 000	4 864 082
Leverantörs- och övriga skulder	-	160 760	-	-	-	160 760
Derivat	-	-	-	-	-	-

Refinansieringsrisk

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

	2022	2023	2024	2025	2026		Totalt
	<i>Inom 1 år</i>	<i>1-2 år</i>	<i>2-3 år</i>	<i>3-4 år</i>	<i>4-5 år</i>	<i>Över 5 år</i>	
<i>Per 31 december 2021</i>							
Fast ränta							
Banklån	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägarlån	-	1 991 617	-	-	-	447 000	2 438 617
Rörlig ränta							
Banklån	-	-	2 425 465	-	-	-	2 425 465

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 JV 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.

2023022700778

Not 15 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 dotterbolaget 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 (Nivå 1)	76 488	76 488	73 881	73 881
Kundfordringar och övriga fordringar (Nivå 2)	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 (Nivå 2)	-	-	-	-
Övriga skulder (Nivå 2)	4 864 082	4 864 082	4 725 751	4 725 751
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivat (Nivå 1)	-	-137	-	-3

Derivat

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

Under året uppgick transaktioner i derivat till följande:

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

För verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter, se not 7.

Not 16 Närståendetransaktioner

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

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

Transaktioner med närstående

Närstående transaktioner avser ränteintäkter/räntekostnader på koncerninterna lån vilka debiteras till marknadsmässiga villkor, och har eliminerats i koncernredovisningen. Ränteintäkter från närstående bolaget uppgår till 138 mkr. Citycon AB och Citycon Services AB har fakturerat managementtjänster till närstående bolag med 14,0 mkr. Samtliga transaktioner mellan närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

Not 17 Ställda säkerheter

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	2 852 000	2 852 000
Aktier och andelar i dotterföretag	661 254	661 254
	<u>3 513 254</u>	<u>3 513 254</u>
Moderföretag	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i dotterföretag	661 254	661 254
	<u>661 254</u>	<u>661 254</u>

Not 18 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. I februari har ett krig utbrutit i Ukraina som har förändrat säkerhetsläget i världen. Det som syns främst som effekter är en ökad inflation som kan ha påverkan på lånekostnaderna framöver.

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel i kronor:

balanserad vinst	-144 595 346
årets vinst	<u>208 953</u>
	-144 386 393
disponeras så att	
i ny räkning överföres	-144 386 393

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
A1-Aktier	50 st	500,0
A2-Aktier	50 st	500,0

Stockholm det datum som framgår av den elektroniska signaturen

Erik Lennhammar
Ordförande

Timothy Barlow
Ledamot

Ira Atanasova Panova
Ledamot

Henrica Ginström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits det datum som framgår av den elektroniska signaturen

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

The following documents were signed Tuesday, December 20, 2022



Kista JV 2021 FINAL.pdf

1563093 byte;
SHA-512 df1b09e530dcd3a7b6b9224348343e90b5cf
319d8c0d9a09467a68b3f87330decccf7f5dc0c574130f
59009fa720991bcb738529e6f8527339c9bd7e0f0358

Signatures

2023022700780

12/20/2022 5:03:49 PM (CET)



Erik Lennhammar, Kista Galleria JV AB

erik.lennhammar@citycon.com
+46725550885
Signed with SMS

12/20/2022 5:09:42 PM (CET)



Henrica Ginström, Kista Galleria JV AB

henrica.ginstron@citycon.com
+358505544298
Signed with SMS

12/20/2022 5:21:44 PM (CET)



Timothy Barlow, Kista Galleria JV AB

tbarlow@cppib.com
+447584359684
Signed with SMS

12/20/2022 5:24:50 PM (CET)



Ira Atanasova Panova, Kista Galleria JV AB

ipanova@cppib.com
+447793079141
Signed with SMS

12/20/2022 8:26:15 PM (CET)



Jonas Svensson, Ernst & Young

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



assently

Signature is certified by Assently



Kista JV 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
c10eb064ed1f93e98ee83e92af04893684e2f2921b4e4d63698e4bf0f7fca8e285c1f605a5672098f8db189f98b89a386b1b6e31123f29709361f65d936e82



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 556926-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.



Building a better
working world

2023022700781

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kista Galleria JV AB, org.nr 556912-0263

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kista Galleria JV 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

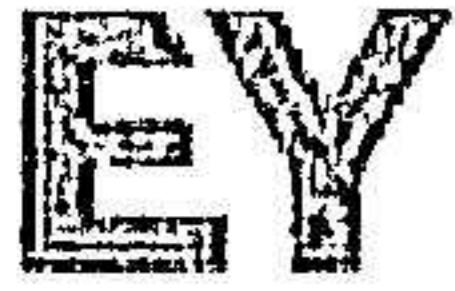
Revisorns ansvar

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 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 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. Risker 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Kista Galleria JV AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Styrelsen 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Anmärkning

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

2023022700782

PENNEO

Signaturena 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."

2023022700783

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2022-12-20 19:27:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsclatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>