

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm den dag som fastställs av den elektroniska underskriften. 2023-11-14


Henrica Sofia Ginström

Styrelse och VD för

Kista Galleria Holding AB

Org. nr. 556912-0248

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

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

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

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

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Väsentliga händelser under året och efter dess utgång

Väsentliga händelser under 2022 var fortsatt utbrott av Covid-19 men inte i samma utsträckning som tidigare år. Efter räkenskapsåret 2022 är det fortsatt en allmän osäkerhet på marknaden avseende exempelvis räntor, inflation, energipriser och byggkostnader i samband med kriget i Ukraina.

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	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	280 652	270 434	301 176	341 652
Totalresultat	-465 981	-154 502	-672 934	-325 111
Balansomslutning	6 003 699	6 360 030	6 286 084	6 963 755
Avkastning på eget kapital-% *)	102,9	22,4	-82,3	-22,5
Självförsörjningsgrad-% **)	7,6	10,9	15,6	28,0

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

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

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade medel		293 709 531
Periodens resultat		<u>-221 986 481</u>
	kr	71 723 050
I ny räkning överförs		<u>71 723 050</u>
	kr	71 723 050

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.

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	2	280 652	270 434
Fastighetskostnader	3	-125 948	-131 247
Driftsöverskott		154 703	139 187
Övriga kostnader	4	-10 682	-15 773
Resultat från omvärdering av fastigheter	7	-581 894	-28 161
		-581 894	-28 161
Rörelseresultat		-437 873	95 254
Finansiella intäkter	5	-	-
Finansiella kostnader	5	-221 486	-215 420
Resultat från omvärdering derivat	5	130 628	-137
Finansnetto		-90 858	-215 557
Resultat före skatt		-528 731	-120 303
Skatt på årets resultat	6	62 750	-34 199
Periodens resultat		-465 981	-154 502

Övrigt totalresultat

	2022	2021
Periodens resultat	-465 981	-154 502
Poster som kommer att ömföras till årets resultat		
Periodens totalresultat	-465 981	-154 502

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	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	4 686 269	5 170 059
Goodwill	9	345 232	345 232
Finansiell fordran	16	130 628	-
Summa anläggningstillgångar		5 162 129	5 515 291
Omsättningstillgångar			
Avsättning derivat	16	-	-
Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	10	23 106	47 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65 256	23 496
Kortfristiga räntebärande fordringar, koncerninterna	10	680 082	697 672
Kassa och bank	11	73 128	76 310
Summa omsättningstillgångar		841 570	844 740
SUMMA TILLGÅNGAR		6 003 699	6 360 030
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (160 aktier)	12	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övrigt tillskjutet kapital		746 207	516 207
Balanserat vinst		172 647	327 045
Periodens resultat		-465 981	-154 502
Summa fritt eget kapital		452 873	688 750
Summa eget kapital		452 923	688 800
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	13	2 429 242	2 425 466
Långfristiga räntebärande skulder, koncerninterna	13	460 972	2 438 617
Uppskjuten skatteskuld	14	571 797	634 547
Summa långfristiga skulder		3 462 011	5 498 630
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder, koncerninterna	13	1 883 437	-
Leverantörsskulder		31 885	-
Koncerninterna skulder	15	122 771	131 850
Övriga skulder	15	24 663	24 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	26 010	16 088
Summa kortfristiga skulder		2 088 765	172 601
Summa skulder		5 550 777	5 671 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 003 699	6 360 030

Förändring av eget kapital, koncernen

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat vinst	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	50	516 207	327 045	843 302
Periodens resultat			-154 502	-154 502
Övrigt totalresultat			-	-
Summa totalresultat			-154 502	-154 502
Eget kapital 2021-12-31	50	516 207	172 543	688 800
Periodens resultat			-465 981	-465 981
Justering differens			104	104
Erhållet aktieägartillskott		230 000	-	230 000
Summa totalresultat			-465 981	-465 981
Eget kapital 2022-12-31	50	746 207	-293 334	452 923

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-528 731	-120 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från omvärdering av fastigheter		581 894	28 161
Resultat från omvärdering av derivat		-130 628	137
Ränteintäkter och kostnader		217 710	211 754
Avskrivning lånekostnader		3 776	3 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		144 022	123 277
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-13	-31 447
Förändring av kortfristiga skulder		41 807	-12 880
Utbetalningar avseende räntor		-90 893	-8 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		94 923	70 660
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-98 104	-68 219
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-98 104	-68 219
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		-3 182	2 440
Likvida medel vid årets början		76 310	73 870
Kursdifferens likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut		73 128	76 310

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Rörelsekostnader	4	-25	-45
Bruttoresultat		-25	-45
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-101 685	-68 155
Övriga ränteintäkter	5	107 178	86 155
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-221 050	-215 408
Resultat före skatt		-215 582	-197 453
Skatt på årets resultat	6	-6 404	15 390
Periodens resultat		221 986	-182 063

Övrigt totalresultat

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Periodens resultat	-221 986	-182 063
Periodens totalresultat	-221 986	-182 063

Balansräkning moderbolaget

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	8	1 373 323	1 475 008
Fordringar hos koncernföretag		2 963 328	2 908 934
Summa anläggningstillgångar		4 336 651	4 383 942
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		714 862	704 176
Övriga fordringar		5 258	451
Kassa och bank	11	6 631	35 861
Summa omsättningstillgångar		726 751	740 489
SUMMA TILLGÅNGAR		5 063 402	5 124 431
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (160 aktier)	12	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Erhållet aktieägartillskott		746 207	516 207
Balanserad vinst eller förlust		-452 497	270 434
Periodens resultat		221 986	-182 063
Summa fritt eget kapital		71 723	63 710
Summa eget kapital		71 773	63 760
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder, koncerninterna	13	460 972	2 438 617
Långfristiga räntebärande skulder		2 429 242	2 425 466
Uppskjuten skatteskuld	14	57 115	50 711
Summa långfristiga skulder		2 947 330	4 914 794
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder, koncerninterna	13	1 883 437	-
Kortfristiga skulder, koncerninterna		138 219	131 800
Andra kortfristiga skulder	15	1 035	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	21 607	14 077
Summa kortfristiga skulder		2 044 299	145 878
Summa skulder		4 991 629	5 060 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 063 402	5 124 431

Förändring av eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Aktieägar-tillskott	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	50	516 207	-270 434	245 823
Periodens resultat			-182 063	-182 063
Summa totalresultat			-182 063	-182 063
Eget Kapital 2021-12-31	50	516 207	-452 497	63 760
Periodens resultat			-221 986	-221 986
Erhållet aktieägartillskott		230 000	-	230 000
Summa totalresultat			221 986	221 986
Eget kapital 2022-12-31	50	746 207	-674 483	71 773

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-215 582	-197 453
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Andel av resultat för koncernföretag (kommanditbolag)		101 685	68 155
Ränteintäkter och kostnader		217 274	211 880
Avskrivning länekostnader		3 776	3 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		107 153	86 111
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-69 886	-4 355
Förändring av kortfristiga skulder		14 984	14 427
Utbetalningar avseende räntor och utdelningar		-77 704	-73 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		-25 453	22 633
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-3 776	-3 528
Erhållet aktieägartillskott		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 776	-3 528
Årets kassaflöde		-29 229	19 105
Likvida medel vid årets början		35 861	16 757
Likvida medel vid årets slut		6 631	35 861

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Kista Galleria Holding AB, org nr 556912-0248 (säte i Stockholm) utgör det svenska moderbolaget i koncernen Kista Galleria Holding. Moderbolag i den största och minsta koncernen som Kista Galleria Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Kista Galleria JV AB, org nr 556912-0263, med säte i Stockholm. Kista Galleria JV AB är ett joint venture som till lika delar ägs av Citycon AB och Canada Pension Plan Investment Board. Bolaget bildades den 28 november 2012 och detta är bolagets tionde 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 2022 inkluderar moderbolaget Kista Galleria Holding AB och alla dess dotterbolag - tillsammans Koncernen. De finansiella rapporterna framläggs för godkännande av stämman den 14-nov-2023.

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.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar räkenskaperna för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2022. 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 förvärv 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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i denna enhet. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade 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. Leverantörsskuldena 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.

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 hänförbara försäljningskostnader. Förvaltningsfastigheter skrivs ej av. Vinst eller förlust som uppkommer vid en förändring av verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas enligt beskrivning nedan. Samtliga fastigheter värderas enligt nivå 3 verkligt värde.

Inventarier

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

- inventarier 5 år

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

Likvida medel

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

Nedskrivningstest

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

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

Intäkter

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter från operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresavtalets längd. 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.

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), ränteintäkter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

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

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkt redovisas den dag då rätten att erhålla betalning fastställts.

Skatter

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter

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

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.

Not 2 Hyresintäkter

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Bruttohyresintäkter	214 890	208 262
Övriga fastighetsintäkter	65 762	62 172
	280 652	270 434

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. 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:

	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	190 246	172 813
1-5 år	267 178	278 952
Mer än 5 år	56 504	129 876
	513 928	581 640

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

Not 3 Fastighetskostnader

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Reparation	-4 432	-8 386
Underhåll	-65 529	-53 217
Fastighetsskatt	-18 334	-22 177
Försäkringspremier	-1 081	-882
Värme och el	-19 261	-17 610
Marknadsföring	-5 252	-7 211
Övriga fastighetsomkostnader	-12 059	-21 763
Fastighetskostnader	-125 948	-131 247

Not 4 Övriga kostnader

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Revisionskostnader	-582	-529
Konsultkostnader	-811	-811
Övriga kostnader	-9 288	-14 433
	-10 682	-15 773

Moderbolaget

	2022	2021
Konsult och övriga kostnader	25	45
	25	45

2024070108698

Upplysning om revisionsarvode

Koncernen	2022	2021
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	-582	-529
Totalt arvode	-582	-529
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Totalt arvode	-	-

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

Not 5 Finansnetto

Koncernen	2022	2021
Omvärdering derivat	130 628	-137
Finansiella intäkter	130 628	-137
Räntekostnader	-70 379	-73 401
Räntekostnader koncernbolag	-146 887	-138 472
Bankkostnader	-56	-56
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-3 776	-3 528
Övriga finansiella kostnader	-388	37
Finansiella kostnader	-221 486	-215 420
Finansnetto	-90 858	-215 557

Övriga finansiella kostnader består av låneuppläggningskostnader och brytkostnader avseende derivat.

Moderbolaget	2022	2021
Ränteintäkter koncernbolag	107 178	86 155
Finansiella intäkter	107 178	86 155
Räntekostnader	70 379	-73 401
Räntekostnader koncernbolag	146 887	-138 472
Avskrivning aktiverade lånekostnader	3 776	-3 528
Bankkostnader	-7	-7
Finansiella kostnader	221 050	-215 408
Finansnetto	113 872	-129 253

Not 6 Skatt på årets resultat

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad fastigheter och derivat	62 750	-34 199
Redovisad skatt	62 750	-34 199
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-528 731	-120 303
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	108 919	24 782
Värdetförändring fastighet	-17 136	-15 895
Omvärdering derivat	-	-
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-22 628	-58 476
Uppskjuten skatt relaterat för obeskattade reserver	-6 404	15 390
	62 750	-34 199

Skattesatsen är 20,6%

<i>Moderbolaget</i>	2022	2021
Uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott	-6 404	15 390
Redovisad skatt	-6 404	15 390
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-215 582	-197 453
Uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott	-6 404	15 390
	-6 404	15 390

Not 7 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Per 1 januari	5 170 959	5 130 000
Investeringar	98 104	68 219
Resultat från omvärdering av fastigheter	581 894	28 161
Per december 31	4 686 269	5 170 059

Moderbolaget äger inga fastigheter.

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

Extern värdering

Verkligt värde har bestämts baserat på externa värderingar som utförts av CBRE per 31 december 2022. 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 hanterbart till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. I tillägg till detta ingår även det uppskattade marknadsvärdet på obebyggd mark och byggrätter. Underliggande faktorer för nivå 3 är ej observerbara faktorer för tillgångar eller skulder.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om för- och nackdelar i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av rest- eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av prognostiserade kassaflöden appliceras en 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 bruttoläbter minus vakanser, ej debiterbara kostnader, hyresförfluster, hyresrabatter, underhållskostnader, maklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det bedomda restvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras därefter.

2024070108702

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

	Faktisk hyra kr/m ²	Initial direkt avkastning	Direktavkast ning vid marknads anpassad hyra	Inflation	Långtids vakansgrad	Diskonterings- ränta
Handel	3,515	4,04%	5,59%	5,05%	4,25%	7,3-7,35%

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 förvaltningssystem.

Antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna, till exempel avkastning och diskonteringsränta. Dessa är baserade på deras professionella omdöme och marknadsobservationer.

Den information som ges till värderarna och de antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna granskas av fastighetförvaltningsavdelningen.

Ställda pantar

Per den 31 december 2022 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 icke observerbara indata som används i värderingen till verkligt värde kategoriserade inom nivå 3 i verkligt värde hierarkin på företagsportföljer av förvaltningsfastigheter är främst uppskattat hyresvärde, hyrestillväxt, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och direktavkastning. En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall om +/- 5-10% som ofta används i fastighetsvärderingar bör ses som en indikation på den osäkerhet som finns i sådana bedömningar och beräkningar. På en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För koncernen innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värdeintervall på ca 220 miljoner kronor.

Parameter	SEK milj 2022	SEK milj 2021
+5% förändring i direktavkastning	210	210
-5% förändring i direktavkastning	220	230
+5% förändring i marknadshyra	300	330
-5% förändring i marknadshyra	-310	-320

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

verkligt värde

Not 8 Aktier och andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 475 008	1 543 163
Överföring från dotterbolag	0	0
Andel av resultat av koncernbolag (kommanditbolag)	101 685	68 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 373 323	1 475 008

Moderföretag

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Andelar		2022-12-31				2021-12-31			
			Antal	Andelar	Bokfört värde	Värde/aktie	Eget kapital	Resultat	Bokfört värde	Värde/aktie	Eget kapital	Resultat
Kista Galleria LP AB	556912-4463	Stockholm	150	94%	247	2	71	6	247	2	77	11
Kista Galleria KB	969661-0089	Stockholm	12 386	100%	1 373 076	111	160 044	101 685	1 474 761	119	58 359	68 155
					1 373 323		159 973		1 475 008		58 282	

Not 9 Goodwill

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	345 232	345 232
Avyttrad/nedskrivnen goodwill	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	345 232	345 232

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

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

<i>Koncernen</i>		2022-12-31	2021-12-31
Hysesfordringar		23 106	47 262
Momsfordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 256	23 496
		<u>88 361</u>	<u>70 758</u>
Hysesfordringar, netto			
Antal dagar sedan fakturan utfärdades:		2022-12-31	2021-12-31
30 dagar		1 155	2 363
31 - 60 dagar		693	1 418
61 - 90 dagar		231	473
91 dagar		21 026	43 008
		<u>23 106</u>	<u>47 262</u>
Reserv för osäkra hyresfordringar			
Ingående balans		34 364	19 481
Förändring av förlustr reserven		-10 318	-8 569
Under året bortskrivna hyres- och kundfordringar		26 081	-6 314
Utgående balans		<u>-18 601</u>	<u>-34 364</u>

Upplysning om en rättelse av föregående års årsredovisning har upptäckts och har rättats i år.

Rättelsen är utgående saldo för 2021 på reserv för osäkra hyresfordringar som har räknats om till ett saldo om -34 364 istället för -40 650

Not 11 Kassa och bank

<i>Koncernen</i>		2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank		73 128	76 310
		<u>73 128</u>	<u>76 310</u>
Moderföretaget			
Kassa och bank		6 631	35 861
		<u>6 631</u>	<u>35 861</u>

Inga spärrade medel finns i moderföretaget.

2024070108703

Not 12 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
A-Aktier	150	312,5 Kr
B-Aktier	10	312,5 Kr

Not 13 Räntebärande skulder

Koncernen	Effektiv ränta %	Förfallotidpunkt	2022-12-31
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Aktieägarlån	6,0%	2023	1 883 437
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Banklån med säkerhet	4,3%	2025	2 429 242
Aktieägarlån	4,1%	2031	460 972
			<u>2 890 214</u>
Totala räntebärande lån och skulder, brutto			4 773 652
Kapitaliserade upplåningskostnader			-
Totala räntebärande lån och skulder, netto enligt balansräkning			<u>4 773 652</u>

Lånevillkor	Lånebelopp	Procent %	Genomsnittlig ränta (Inklusive marginal) per balansdag
Rörligt	2 429 242	51%	4,3%
Fast till 2023	1 883 437	39%	6,0%
Fast till 2031	460 972	10%	4,1%
	<u>4 773 652</u>	100%	5,0%

Lånekovenanter

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

Not 14 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	-634 547	-600 348
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	96 064	-49 589
Omvärdering derivat	-26 909	-
Uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott	-6 404	15 390
	<u>571 797</u>	<u>634 547</u>
Uppskjuten skatteskuld netto	-571 797	-634 547

För 2022 har inga underskottsavdrag avseende tidigare år aktiverats i balansräkningen. Bedömningen är att framtida utnyttjande av dessa underskott är osäkra. Underskotten beräknas uppgå till 292 448 tkr och har ingen tidsmässig begränsning.

Moderbolag

2022-12-31

2021-12-31

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	50 711	66 100
Uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott	6 404	15 390
	<u>57 115</u>	<u>50 711</u>
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Omvärdering av derivat till verkligt värde	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Uppskjuten skatteskuld netto	57 115	50 711

Not 15 Externa och interna upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

2022-12-31

2021-12-31

Externa förutbetalda hyresintäkter	24 663	24 663
Externa upplupna räntor	-	-
Interna upplupna räntor	122 771	131 850
Externa upplupna förvaltningskostnader	26 010	16 088
	<u>173 443</u>	<u>172 601</u>

Moderbolaget

2022-12-31

2021-12-31

Externa upplupna räntor	21 607	14 077
Andra kortfristiga skulder	1 035	-
Övriga upplupna kostnader	-	-
	<u>22 642</u>	<u>14 077</u>

Not 16 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 ägarerna. 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 2022 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 förvärvs- 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.

Likviditetstabell	Vid begäran	<3 månader	3-12 månader	1-5 år	>5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2022</i>						
Räntebärande skulder	–	–	1 883 437	2 429 242	460 972	4 773 652
Leverantörs- och övriga skulder	–	82 557	122 771	–	–	205 328
Derivat	–	–	–	–	–	–

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för Kista Galleria Holding AB är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

Ränterisk

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

	2023 Inom 1 år	2024 1-2 år	2025 2-3 år	2026 3-4 år	2027 4-5 år	Över 5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2022</i>							
Fast ränta							
Banklån	–	–	–	–	–	–	–
Aktieägarlån	1 883 437	–	–	–	–	460 972	2 344 409
Rörlig ränta							
Banklån	–	–	2 429 242	–	–	–	2 429 242

Ränteexponering

Per den 31 december 2022 skulle en ökning av kortfristiga räntesatser/inflation med 1% orsaka ett negativt resultat om cirka 24 mkr på årsbasis.

Operativ risk

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

Skatt och andra förordningar

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

Koncernen har dötterbolag 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.

Not	17 Finansiella instrument	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>	Resultat av värdering av derivat till marknadsvärde	130 628	-

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	Ikke 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 räntecaps är upptagna på moderbolag Kista Holding AB.

	Bokfört värde 2022	Verkligt värde 2022	Bokfört värde 2021	Verkligt värde 2021
Finansiella tillgångar				
<i>Finansiella tillgångar värderade till anskaffningsvärde</i>				
<i>Fordringar och likvida medel</i>				
Likvida medel	73 128	73 128	76 310	76 310
Kundfordringar och övriga fordringar	23 106	23 106	47 262	47 262
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde</i>				
Avsättning derivat	130 628	130 634	-137	-
Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader	65 256	65 256	23 496	23 496
Kortfristiga räntebärande fordringar	680 082	680 082	697 672	697 672
Finansiella skulder				
Koncerninterna lån, fast ränta	460 972	460 972	2 438 617	2 438 617
Övriga skulder	2 429 242	2 429 242	2 425 466	2 425 466
Kortfristiga räntebärande skulder	1 883 437	1 883 437	-	-
Leverantörsskulder	31 885	31 885	-	-
Koncerninterna skulder	122 771	122 771	131 850	131 850
Övriga skulder	24 663	24 663	24 663	24 663
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	26 010	26 010	16 088	16 088

Derivat

Under året uppgick transaktioner i derivat till följande:

Räntetak (CAP)	Nominella belopp	Lösenränta	Marknadsvärde
2022	1 830 000	0,50%	130 628

För verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter, se not 7.

Not 18 Närstående transaktioner

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

Namn	Land	Ägarandel % 2022
Kista Galleria LP	Sverige	94
Kista Galleria KB	Sverige	100

Transaktioner med närstående

Närstående transaktioner avser räntetäckning/räntekostnader på koncerninterna lån vilka debiteras till marknadsmässiga villkor, och har eliminerats i koncernredovisningen. Räntekostnader till moderbolaget uppgår till 147 MSEK. Citycon AB och Citycon Services AB har fakturerat managementtjänster till närstående bolag med 16,2 MSEK. Samtliga transaktioner mellan närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

Not 19 Ställda säkerheter

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	2 852 000	2 852 000
Aktier i dotterföretag	1 373 323	1 475 008
	<u>4 225 323</u>	<u>4 327 008</u>
<i>Moderföretag</i>	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	1 373 323	1 475 008
	<u>1 373 323</u>	<u>1 475 008</u>

Not 20 Eventualförpliktelser

<i>Moderföretag</i>	2022-12-31	2021-12-31
Ansvar för skulder i kommanditbolag	85 412	71 059

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsåret 2022 är det fortsatt en allmän osäkerhet på marknaden avseende exempelvis räntor, inflation, energipriser och byggkostnader i samband med kriget i Ukraina.

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel redovisade i kronor:

balanserad vinst	293 709 531
periodens resultat	<u>-221 986 481</u>
	71 723 050
disponeras så att	
i ny räkning överföres	71 723 050

Stockholm den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Henrica Sofia Ginström
Ordförande

Cheryl Maher

Erik Gustaf Lennhammar

Ira Atanasova Panova

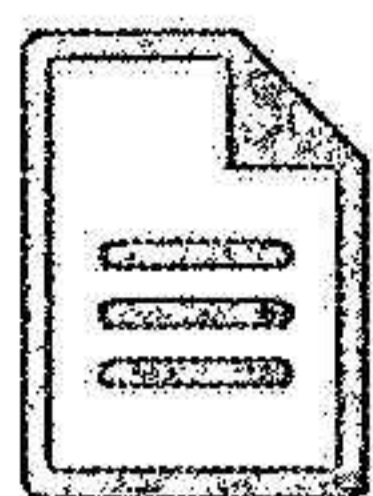
Niko Kristian Paleovrachas
Verkställande Direktör

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

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

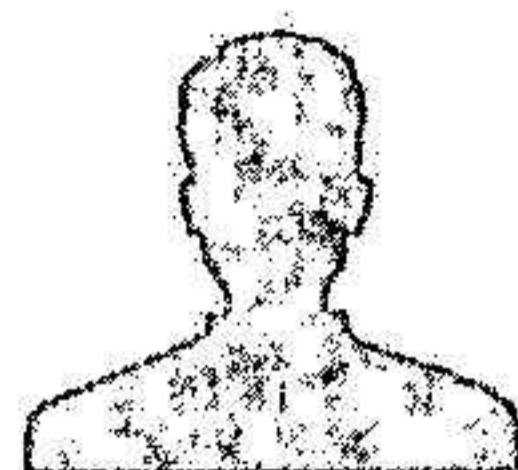
The following documents were signed Tuesday, November 14, 2023



ÅR Kista Holding 2022 FINAL 20231114.pdf
(405836 byte)
SHA-512: b884329f6ec5e9ffe926e5772bafd1 7453163
806ace037c38f70101 5494522889b7d46f54de462bb563
d0339441779464cca1fa72a565feec1fa1a5c1ee0164

Signatures

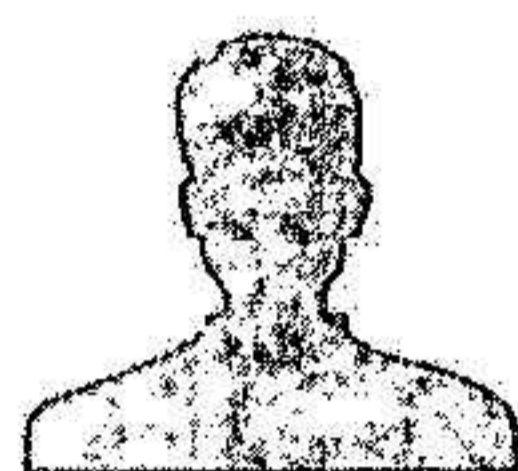
11/14/2023 2:27:12 PM (CET)



Henrica Ginström, Kista Galleria Holding AB

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

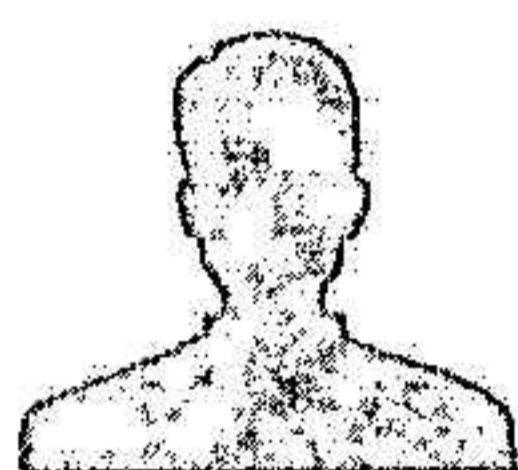
11/14/2023 2:33:14 PM (CET)



Erik Lennhammar, Kista Galleria Holding AB

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

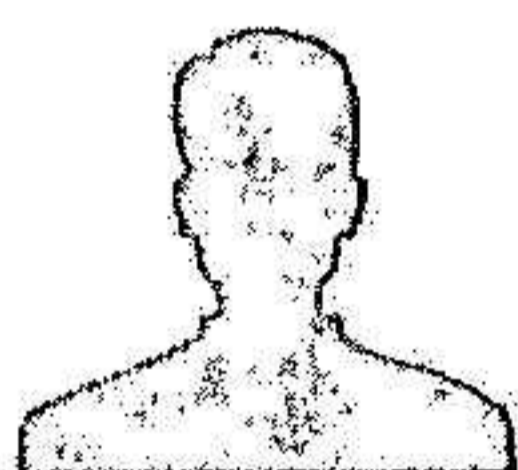
11/14/2023 2:41:59 PM (CET)



Niko Paleovrachas, Kista Galleria Holding AB

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

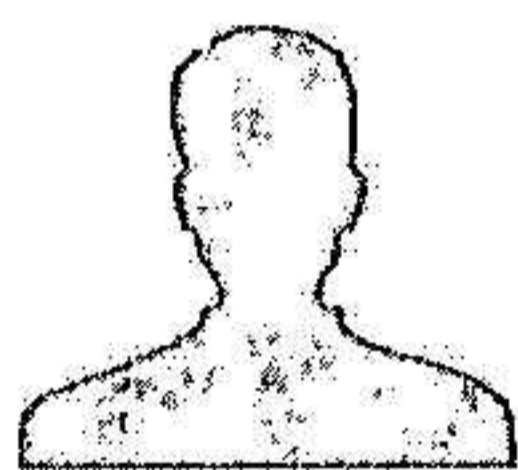
11/14/2023 3:10:50 PM (CET)



Cheryl Maher, Kista Galleria Holding AB

cmaher@cppib.com
+447769534876
Signed with SMS

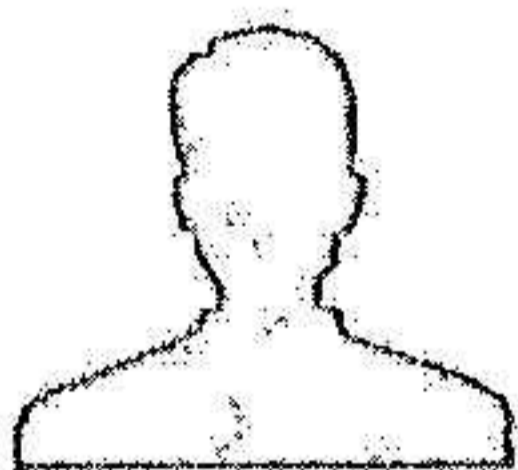
11/14/2023 3:17:47 PM (CET)



Ira Atanasova Panova, Kista Galleria Holding AB

ipanova@cppib.com
+447793079141
Signed with SMS

11/14/2023 3:26:08 PM (CET)



Jonas Svensson, EY

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

2024070108710

202407010871



AR Kista Holding 2022 FINAL 20231114

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:
d3d3343f1377822cfbd9b84ac677bd51fe9383ee9a69e998a24c5270a51f94614728228579e6d561d094eabb66320e1c639d3ade796bd1a4be4ddfe9b0af9a8



About this receipt

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kista Galleria Holding AB för år 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

PENNEO

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

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

20240522200803

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 82.99.xxx.xxx

2023-11-14 14:27:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Dokumentets digitala signatur: 21.6A.CCCC.1771.LYOMMAY.6E03J -RDI1H8