20221104110725

Styrelsen för

CBREGI Swedish Retail Ventures AB

avger härmed

Årsredovisning

och koncernredovisning

För räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- oc balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 4/4 2022. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 31/10 2022

Henrik Skoog
Styrelseledamot

Jenny Tuleby
Styrelseledamot

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

20221104107 26

Styrelsen för

CBREGI Swedish Retail Ventures AB

avger härmed

Årsredovisning

och koncernredovisning

För räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Totalresultat koncernen	7
Balansräkning koncernen	8
Förändring av eget kapital koncernen	9
Kassaflödesanalys koncernen	10
Resultaträkning moderbolaget	11
Balansräkning moderbolaget	12
Förändring av eget kapital moderbolaget	13
Kassaflödesanalys moderbolaget	14
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	15-35

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

CBREGI Swedish Retail Ventures AB, org nr 559094-9391 med säte i Stockholm, är ett helägt dotterbolag till CBREGIP Swedish Retail Venture Holdings B.V., reg.nr. 67936733, med säte i Nederländerna.

Koncernen

Moderföretagets, CBREGI Swedish Retail Ventures AB, innehav och direkta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedan tabell:

Företag	Organisationsnummer	Huvudsakliga aktivitet	2021-12-31	2020-12-31
CBREGI Swedish Retail Ventures AB	559094-9391	Koncernens moderföretag	Moderföretag	Moderföretag
Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 AB	556939-9743	Holding bolag	100%	100%
Bromma Blocks Centrumhandel AB	556718-3669	Administrationsbolag	100%	100%
Trafikflyget 1 i Stockholm AB	556743-0177	Uthyrning och förvaltnig	100%	100%
Trafikflyget 3 i Stockholm AB	556743-0227	Uthyrning och förvaltnig	100%	100%
Trafikflyget 5 i Stockholm AB	556743-0243	Uthyrning och förvaltnig	100%	100%
Trafikflyget 7 i Stockholm AB	556743-0250	Uthyrning och förvaltnig	100%	100%
Trafikflyget 9 i Stockholm AB	556772-8646	Projekt	100%	100%

Verksamheten

Koncernen ämnar på sikt att bedriva projektarbete på sin fastighet. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att skapa positiva driftsöverskott och dels att genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Väsentliga händelser under året

Verksamheterna har fortgått starkt trots utmaningarna med den pågående pandemin. Omsättningsutveckling och besöksflöden har varit positiva. Under året öppnade SL upp den första etappen av tvärbanans nya Kistagren, varav två nyöppnade stationer vid Bromma Blocks (Bromma Blocks och Bromma Flygplats). Detta stärker tillgängligheten till kunder och erbjuder alternativ till bil.

Pågående projektet Hangar 5, grannfastigheten, har efter några år av byggnation börjat öppna upp med exempelvis ICA Maxi i nedre plan. Mellan ICA Maxi och Bromma Blocks har ett gångstråk byggts som även leder till tvärbanestationen Bromma Blocks gatuentré.

I Trafikflyget 5 nyetablerade IKEA sitt planeringsstudio koncept, vilket uppmärksammades medialt då det var den första av sitt format inom Sverige.

Hermius 3 har lämnat ovillkorade aktieägartillskott om 51,0 mkr till dotterbolagen, Trafikflyget 1 i Stockholm AB 31,0 mkr och Trafikflyget 5 i Stockholm AB 20,0 mkr. Bolagens kapitaltillskott under året har endast under begränsad omfattning avsett täckning av inkomstbortfall.

Under året har det skett en nedskrivning av aktier med 292 mkr.

Lämnade hyresrabatter i Trafikflyget 1, Trafikflyget 3 och Trafikflyget 5 i Stockholm AB hänförliga till Covid-19 pandemin redovisas i 2021. Hyresrabatter uppgick till 1,66 mkr. Nedsatta hyror som ersatts av staten uppgår till 829 tkr, vilket netto gav resultateffekt redovisad om 829 tkr. Inga rabatter har lämnats efter Q1 2021 till hyresgäst gällande Covid-19.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Risker kan kopplas direkt eller indirekt till den ägda fastigheten. Exempel på risker är driftsrisk och likviditetsrisk. Övriga risker hänförs till omvärldsfaktorer som förändringar av skatteregler, legala förändringar, rådande konjunktur och konkurrenssituation, vilket i sin tur kan påverka bolagets finansiella ställnining negativt.

Verksamhetsåret har präglats av pandemin. Trots rådande pandemi har bolaget haft återkommande kunder. Under året och 2022 har bolaget kunnat underteckna betydande hyresgästkontrakt vilket visar på att fastigheten är konkurrenskraftig.

Bolaget har ställt ut en kapitaltäckningsgaranti till dotterbolagen.

20221104107727

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål
De finansiella målen med verksamheten består dels av att optimera fastighetsförvaltningen för att kunna generera en stabil och långsiktigt avkastning och dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Våra hyresgästinbetalningar har under omständigheterna legat stabilt under året. Vi bedömer att besöksantalet i Bromma Blocks kommer att öka under året i takt med att restriktionerna är borttagna och därmed har vi nya tecknade hyresgästkontrakt som kommer att attrahera en ny kundkrets i Bromma Blocks. Vi bedömer att vi kassaflödet är stabilt under året.

Ett markanvisningsavtal har tecknats i Trafikflyget 9 vilket innebär enambition att tillsammans med Stockholm stad komma överens om en ny detaljplan för området.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång
Enligt lånevillkoren rapporteras de finansiella nyckeltalen kvartalsvis till banken. De nuvarande lånevillkoren löper ut februari 2022. Bolaget har en nära dialog med långivarna och rapporterar månatligen kassaflödesanalyser och kvartalsrapporteringar. Vi har förlängt låneavtalet med långivarna till och med februari 2024. Om det skulle uppstå osäkerheter i framtiden gällande konvenanterna kommer nya diskussioner inledas med banken. Vår bedömning är att utsikterna för refinansiering är goda då vi har ett starkt marknadsvärde på fastighetsbeståndet i förhållande till externa lånet.

Förhandling med Stockholms stad gällande H4-projektet har fortgått och landat i att ett markanvisningsavtal är överenskommet och tecknat av Trafikflyget 9. Nu inväntas formellt godkännande av kommunfullmäktige innan Stockholm stad kan skriva under. Vid signeringstidpunkten, blir markanvisningsavtalet giltigt och innebär en gemensam ambition att komma överens om en ny detaljplan. Om bolaget inte fullgör sina förpliktelser enligt avtalet med Stockholm stad finns åtaganden som kan komma att falla ut.

Finansiell utveckling under perioden
Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Nettoomsättning och resultat
Koncernens nettoomsättning minskade med 10,8 % och uppgick till 141 042 tkr (158 118) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler.

Driftskostnaderna ökade med 6 502 tkr eller 13,6 % och uppgick till -54 182 tkr (-47 680) och ett driftsnetto nedgående till 62 281 tkr (74 572) vilket är 16,5 % lägre än motsvarande period förra året.

De orealiserade värdeförändringarna för förvaltningsfastigheter uppgick till -290 962 tkr (-217 370) nedskrivningarna uppgick till 1 836 tkr (0), vilket ger ett rörelseresultat nedgående till -228 681 tkr (-142 798).

Finansnettot för perioden uppgick till -54 329 tkr (-61 575).

Periodens inkomstskatt uppgick till 45 376 tkr (-4 991) och periodens resultat till -237 634 tkr (-209 364).

Flerårsöversikt, tkr

Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	141 042	158 118	176 775	170 337	171 483
Driftnetto	62 281	74 572	93 231	81 469	73 985
Årets resultat	-237 634	- 209 364	-112 972	10 910	- 88 900
Balansomslutning	2 694 893	2 982 717	3 117 465	2 391 006	2 408 420
Eget kapital	698 231	935 865	1 042 229	1 073 887	1 038 653
Soliditet	26%	31%	33%	45%	43%

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernen

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2021 till 1 244 587 tkr (1 248 335).

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2021 till 698 231 tkr (935 865) . Soliditeten uppgick till 26 % (31) per den 31 december 2021.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 326 tkr (12 460) . Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -37 698 tkr (-38 214).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -3 748 tkr (95 716), vilket främst är hänförligt till erhållet aktieägartillskott om 0 tkr (103 000). Kassaflödet för perioden var -21 655 tkr (39 483) och likvida medel per balansdagen uppgick till 85 354 tkr (107 009).

Moderbolaget

Moderbolagets upplåning uppgick per 31 december 2021 till 0 tkr (0).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2021 till 581 758 tkr (875 970). Minskningen beror huvudsakligen på nedskriving av aktier. Soliditeten uppgick till 70% (77) per den 31 december 2021.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 101 tkr (-100 011) .
Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -101 tkr (-2 989).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 0 tkr (103 000). Kassaflödet för perioden var 0 tkr (0) och likvida medel per balansdagen uppgick till 50 tkr (50).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets indirekta ägande i fastighetsbolag. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är därför kopplade till dotterbolagen och är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplade till värdering av fastigheter som ägs av bolagets indirekt ägda bolag. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Aktier och aktieägare

Ägarfördelning, 31 december 2021

Aktieägare	Antal stamaktier	Andel aktiekapital (%)
CBREGI Swedish Retail Venture Holdings B. V	150 000	100%
Totalt	150 000	100%

Samtliga aktier är onoterade.

Bolagsstämma
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer samt fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter.

Bolagsordningen
Ändringar i bolagsordning sker enligt föreskrifter i Aktiebolagslagen. Styrelseledamöter väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Intern kontroll över finansiell rapportering
Bolagets interna kontroll över finansiell rapportering ska vara utformad för att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitlighet i den finansiella rapporteringen och redovisningen i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar, redovisningsstandarder samt övriga krav för bolag med noterade värdepapper.

Den interna kontrollen är organiserad utifrån bolagets specifika verksamhet och förhållanden. Både organisationen av den interna kontrollen och dess arbete ska löpande anpassas till förändringar och behov i bolagets verksamhet och omvärld.

Bolagets styrelse har inte funnit någon anledning till att inrätta en funktion för intern revision med hänsyn till bolagets omfattning.

Kontrollmiljö

Styrelsens arbetsordning avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl och anses tillräcklig beaktat att bolagets och koncernens verksamhet är begränsad. Styrelsen erhåller även löpande finansiell information om koncernen genom likviditetsrapporter, utfall och prognoser.

Riskhantering

En kartläggning görs löpande av koncernens risker. Vid denna kartläggning identifieras ett antal resultaträknings- och balansräkningsposter där risken för fel i den finansiella rapporten är förhöjd. Resultatet av denna kartläggning har visar att koncernen bedöms vara exponerad för ett antal finansiella risker såsom finansieringsrisk, motpartrisk, likviditetsrisk samt ränterisk. Vidare har det i kartläggningsprocessen identifierats kritiska bedömningsposter som utgörs av uppskjuten skatt, värdering av fastighet. Kring dessa risker arbetar företaget kontinuerligt med att förstärka kontrollerna.

20221104107 28

Uppföljning
Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls. Därtill görs uppföljning av revisoremas rapportering avseende granskningen av intern kontroll för finansiell rapportering. Detta arbete innebär att följa upp och stämma av vilka åtgärder som bolaget vidtar för att komma tillrätta med de eventuella förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Ingen vinstutdelning föreslås lämnas.

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	875 820 141
Periodens resultat	-294 211 523
	581 608 618

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	581 608 618
	581 608 618

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.

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

Rapport över totalresultat för koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Nettoomsättning	3	141 042	158 118
Övriga intäkter		6 097	4 195
Driftskostnader		-54 182	-47 680
Fastighetsskatt		-13 507	-13 507
Reparation & underhåll		-3 166	-3 641
Administrationskostnader	4, 5	-14 002	-22 913
Driftnetto		**62 281**	**74 572**
Nedskrivning	8	–	–
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	-290 962	-217 370
Rörelseresultat		**-228 681**	**-142 798**
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter		143	–
Finansiella kostnader		-62 095	-62 026
Värdeförändring derivat	6	7 624	451
Finansnetto	6	**-54 329**	**-61 575**
Resultat före skatt		**-283 010**	**-204 373**
Skatt på årets resultat	7	45 376	-4 991
Årets resultat		**-237 634**	**-209 364**

Övrigt totalresultat

	2021-12-31	*2020-12-31*
Årets resultat	-237 634	-209 364
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**-237 634**	**-209 364**

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

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

20221104107 29

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	1 896 300	2 149 564
Inventarier	10	1 939	1 939
Immateriella tillgångar		313	313
Nyttjanderättstillgång	19	694 296	694 296
Summa anläggningstillgångar		**2 592 848**	**2 846 112**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	11	5 797	13 392
Övriga kortfristiga fordringar	11	2 977	9 004
Skattefordran		1 500	892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	6 417	6 308
Kassa och bank	13	85 354	107 009
Summa omsättningstillgångar		**102 045**	**136 605**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 694 893**	**2 982 717**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		150	150
Övrigt tillskjutet kapital		247 857	247 857
Balanserad vinst inklusive årets resultat		450 224	687 858
Summa eget kapital		**698 231**	**935 865**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14	1 244 587	1 248 335
Derivat		3 161	10 785
Uppskjuten skatteskuld	15	651	46 027
Leasingskuld	14	694 296	694 296
Summa långfristiga skulder		**1 942 695**	**1 999 443**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 331	3 473
Skatteskulder		–	–
Övriga kortfristiga skulder	11	975	1 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	48 661	42 863
Summa kortfristiga skulder		**53 967**	**47 409**
Summa skulder		**1 996 662**	**2 046 852**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 694 893**	**2 982 717**

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive året resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	**150**	**144 858**	**897 221**	**–**	**1 042 229**
Erhållet aktieägartillskott	–	103 000	–	–	103 000
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	-209 364	–	-209 364
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Eget kapital 2020-12-31	**150**	**247 858**	**687 857**	**–**	**935 865**
Eget kapital 2021-01-01	**150**	**247 858**	**687 857**	**–**	**935 865**
Erhållet aktieägartillskott	–	–	–	–	–
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	-237 634	–	-237 634
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Eget kapital 2021-12-31	**150**	**247 858**	**450 224**	**–**	**698 231**

20221104107 30

Koncernens rapport över kassaflöde

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-228 680	-142 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från omvärdering av fastigheter		290 962	217 370
Nedskrivning av fastighet		–	–
		62 282	**74 572**
Betalda räntor		-62 099	-62 112
Erhållna räntor		143	–
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**326**	**12 460**
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		12 905	-1 920
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		6 560	-28 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		**19 791**	**-18 019**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnad och inventarier		-37 698	-38 214
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-37 698**	**-38 214**
Finansieringsverksamheten			
Slutlikvid förvärv fastigheter		–	-2 819
Erhållet aktieägartillskott		–	103 000
Amortering av lån		-3 748	-4 465
Upptagna lån		–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 748**	**95 716**
Årets kassaflöde		**-21 655**	**39 483**
Likvida medel vid räkenskapsårets början		107 009	67 526
Likvida medel vid årets slut	13	85 354	107 009

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Nettoomsättning	3	–	–
Övriga externa kostnader	4, 5	-9 287	-10 359
Rörelseresultat		**-9 287**	**-10 359**
Resultat från andelar i koncernföretag		-292 028	–
Finansiella intäkter	6	7 103	7 103
Finansiella kostnader		–	-2
Resultat efter finansiella poster		**-294 212**	**-3 258**
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		–	–
Lämnade koncernbidrag		–	–
Resultat före skatt		**-294 212**	**-3 258**
Skatt på årets resultat	7	–	–
Årets resultat		**-294 212**	**-3 258**

Övrigt totalresultat

	2021	*2020*
Årets resultat	-294 212	-3 258
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**-294 212**	**-3 258**

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

20221104107 31

Balansräkning moderbolaget

Tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Pågående ny-, om- och tillbyggnad	8	272	*171*
Aktier och andelar i koncernföretag	9	300 897	592 925
Fordringar hos koncernföretag		451 697	451 697
Summa anläggningstillgångar		***752 866***	***1 044 793***
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		82 224	81 616
Skattefordringar		1 182	937
Övriga fordringar		–	6 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	–	51
Kassa och bank	13	50	50
Summa omsättningstillgångar		**83 456**	**89 036**
SUMMA TILLGÅNGAR		**836 323**	**1 133 829**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		150	150
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		875 820	879 078
Årets resultat		-294 212	-3 258
Summa eget kapital		**581 758**	**875 970**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		–	–
Summa långfristiga skulder	14	–	–
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		531	534
Övriga kortfristiga skulder		40	40
Skulder hos koncernföretag		253 332	256 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	660	876
Summa kortfristiga skulder		**254 564**	**257 859**
Summa skulder		**254 564**	**257 859**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**836 323**	**1 133 829**

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-01-01	150	866 931	-90 853	776 228
Aktieägartillskott	–	–	103 000	103 000
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	-3 258	-3 258
Eget kapital 2020-12-31	150	866 931	8 889	875 970
Eget kapital 2021-01-01	150	866 931	8 889	875 970
Aktieägartillskott	–	–	–	–
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	-294 212	-294 212
Eget kapital 2021-12-31	150	866 931	-285 323	581 758

Aktiekapitalet var 2021-12-31 fördelat på 150 000 aktier, kvotvärde 1 kr.
Ackumulerade ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 247 857tkr (247 857).

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

20221104107 32

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-9 287	-10 359
Erhållen ränta		7 103	7 103
Betald ränta		–	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-2 184**	**-3 258**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		5 580	-100 294
Förändring av rörelseskulder		-3 295	3 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		**101**	**-100 011**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		–	-2 818
Förvärv av fastigheter		-101	-171
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-101**	**-2 989**
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		–	103 000
Upptagna lån koncern		–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–**	**103 000**
Årets kassaflöde		**–**	**–**
Likvida medel vid årets början		50	50
Kursdifferens likvida medel		–	–
Likvida medel vid årets slut	13	**50**	**50**

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

CBREGI Swedish Retail Ventures AB, org nr 559094-9391, med säte i Stockholm, Sverige ägs till 100% av CBREGI Swedish Retail Venture Holdings B.V, reg.nr 67936733 med säte i Nederländerna. Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar moderbolaget CBREGI Swedish Retail Ventures, org nr 559094-9391 och dess dotterbolag.

Koncernen består förutom av moderbolaget CBREGI Swedish Retail Ventures AB, av det helägda dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 AB. Dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 AB äger i sin tur samtliga aktier i fastighetsbolagen (se förteckning i Förvaltningsberättelsen) som äger och förvaltar fastigheterna. De finansiella målen med verksamheten består därför dels av att skapa positiva driftsöverskott och dels att genom investeringar på sikt skapa ett högre marknadsvärde på fastigheterna.

CBREGI Swedish Retail Ventures fastighetsbestånd är koncentrerad i Bromma och består huvudsakligen av kommersiella fastigheter.

Grunder för redovisningen

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Under räkenskapsåret har världen fortsatt påverkats av virusutbrottet Covid-19. Ledningen utvärderar löpande effekterna av virusutbrottet och den framtida utvecklingen och de risker som kan påverka framtida finansiell rapportering. Ledningen fortsätter att tro att koncernen kan fortsätta sin verksamhet under antagandet om koncernens fortlevnad.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

20221104I0733

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som ingår i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Eventuell andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Eventuell andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment, som följs upp av koncernledningen.Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren på en geografisk marknad och följer upp verksamheten som en enhet upprättas ingen segmentsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter (leasingavtal)

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt fastighetsskatt medan serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, kyla, sopor, marknadsföring och övriga driftskostnader. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresavtalens löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Hyresfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Leasing

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för lokaler samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationella leaseing vilket innebär att de intäktsförs löpande. Fatsigheter som hyrs ut under opertaionella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som idag redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även operationella leasingavtal ska redovisas som tillgång och skuld, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta. Undantag för redovisning som nyttjanderättstillgång och leasingskuld finns för leasingkontrakt av mindre värde samt kontrakt som har en löptid på högst 12 månader.

Koncernen är leasetagare då det finns leasingavtal gällande tomträtt. Tomträtt klassificeras som förvaltningsfastigheter. Vid beräkning av värdet på tomträtt har avtalet antagits löpa på evig tid. Effekten i koncernen är att tomträttsavgäld tidigare inkluderad i rörelseresultatet nu redovisas som finansiell kostnad. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat.

Då moderbolaget varken är leasegivare eller leasetagare påverkas bolaget inte av den nya standarden.

Koncernen tillämpar IFRS 16 vid redovisning av dessa. Ingen retroaktiv tillämpning har skett. se Not 19 Nyttjanderättstillgångar.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt total resultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt total resultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter denna initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. För mer information om värdering , se Not 8 Värdering fastigheter.

Orealiserade värdeförändringarredovisas i Rapport över totalresultat på raden värdeförändring fastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskattningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumelerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter diekt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar förväntas från användningen eller utrangering/avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig röreleintäkt/-kostnad.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Maskiner och inventarier	5-10 år

20221104107 34

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Avsättningar och eventualförpliktelser

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder,låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen,finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultet.

Derivatinstrument

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra sin exponering mot ränterisker som härrör från finansiella aktiviteter samt investeringsverksamheten.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering till verkligt värde redovisas direkt i resultaträkningen. Verkligt värde på finansiella derivat 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.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. IFRS 9 kräver att förlustreservering görs för förväntade kreditförluster. Detta innebär en skillnad mot IAS 39 som endast kräver att förlustreservering görs då det inträffat en händelse som gör att bolaget befarar att motparten inte kommer att kunna betala hela fordran. Koncernen har historiskt sett haft små kreditförluster i den löpande verksamheten. Den nya standarden har därför ingen väsentlig påverkan på koncernen finansiella rapporter.

Likvida medel och spärrkonton

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som likvida medel.

Klassificering av skuld- och egetkapitalinstrument beskrivs nedan:

Skuldinstrument är de instrument som uppfyller definitionen av finansiell skuld från emittentens perspektiv, såsom kundfordringar och lånefordringar. Koncernen klassificerar sina skuldinstrument i en av följande två värderingskategorier:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen har inga finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder trädde i kraft för räkenskapsår som inleddes den 1 januari 2018 eller senare och ersatte då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Koncernen har gjort en översyn av koncernens totala intäkter och de hyresavtal som föreligger för att kartlägga effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som fastighetsägande bolaget ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran. I fastigheten koncernen äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16. Den nya standarden har därför inte någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

Ersättningar till styrelse och anställda

Koncernen har ej haft några anställda under räkenskapsåret. Löner eller andra ersättningar har ej utgått. Arvode till styrelsen har ej heller utgått.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

20221104107 35

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det bokförda värdet för andelar i koncernföretag prövas kvartalsvis mot företagens eget kapital. I de fall bokfört värde understiger företagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. De fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Koncernfordringar

Fordringar i moderbolag består till stor del av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositioner redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

IFRS 3 Rörelseförvärv

Koncernen tillämpar IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv. I praktiken medför detta att köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett s k tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS måste styrelsen och företagsledningen göra bedömningar och uppskattningar samt göra antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprincipema och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastighet

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av styrelsen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylräntan och direktavkastningskrav som baseras på de externa värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 8 Värdering fastigheter.

Tillgångs- och rörelseförvärv

Vid förvärv av företag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

Covid-19

Hyresrabatter hänförliga till Covid-19 pandemin 2021 har lämnats i Trafikflyget 1 och Trafikflyget 5 i Stockholm AB. För historisk period har hyresfordran bokats mot hyresförlust medan en eftergift om hyresreduktion för framtida period betraktats som en förändring av hyresavtalet och därmed periodiseras. De lämnade hyresrabatterna hänförliga till Covid-19 pandemin i Q1 redovisas som hyresförlust i 2021 då de avser denna period. Hyresrabatter gällande Covid-19 betalades även ut i Q2 2020 och inkluderade då även Trafikflyget 3 i Stockholm AB. Lämnade hyresrabatter uppgick 2021 till 1,66 mkr (3,08). Nedsatta hyror som ersatts av staten uppgår till 829 tkr (1,54), vilket netto gav resultateffekt redovisad om 829 tkr (1,54). Inga rabatter har lämnats efter Q1 2021 till hyresgäst gällande Covid-19.

Uppskjuten skatt

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskonterings. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats 20,6 procent. Avseende uppskjuten skatt redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till historiska tillgångsförvärv. Omvärderingen av uppskjuten skatt beror på att beslut fattats om att bolagsskattesatsen i Sverige sänks i två steg, från 2019 till 21,4 procent och från 2021 till 20,6 procent. Koncernen har valt att beräkna uppskjuten skatt på den lägre skattesatsen, då varken skatteskulder eller skattefordringar förväntas återföras i någon väsentlig utsträckning fram till 2021. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Moderbolaget
Moderbolagets viktigaste tillgångspost består av värdet på Aktier i koncernföretag. I de dotterföretag med större värden finns fastigheter där ett väsentligt övervärde föreligger.

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

20221104107 36

Not 3 Nettoomsättning

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Bruttohyresintäkter	107 321	117 473
Hyresintäkter övriga	33 721	40 645
Nettoomsättning	**141 042**	**158 118**

Framtida lägsta hyresfordringar under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Inom ett år	138 696	137 676
1-5 år	366 548	358 584
Mer än 5 år	259 264	306 198
Summa	**764 508**	**802 458**

I tabellen ovan redovisas hyresintäkten i den period när hyreskontraktet löper ut.
Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.
Koncemen har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kvarvarande kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräkning.

Moderbolaget	*2021-12-31*	*2020-12-31*
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Fakturerat förvaltnings- och konsultarvode till koncernföretag	-	-
Summa	**-**	**-**

Not 4 Övriga externa kostnader

Koncern	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Konsultarvode	-6 364	-8 958
Revisionsarvode	-741	-1 023
Övriga externa kostnader	-6 898	-12 932
Övriga externa kostnader	**-14 002**	**-22 913**

Moderbolaget	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Konsultarvode	-2 286	-2 492
Revisionsarvode	-185	-322
Övriga externa kostnader	-6 816	-7 545
Övriga externa kostnader	**-9 287**	**-10 359**

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

Not 5 Ersättning till revisorerna

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Arvode och kostnadsersättning		
PWC		
Revisionsuppdrag	-741	-1 023
Totalt arvode	**-741**	**-1 023**

Moderbolaget	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Arvode och kostnadsersättning		
PWC		
Revisionsuppdrag	-185	-321
Totalt arvode	**-185**	**-321**

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VDs förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Finansnetto

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Ränteintäkter	143	–
Finansiella intäkter	**143**	**–**
Räntekostnader, externlån	-41 477	-40 687
Värdeförändring derivat	7 624	451
Räntekostnader leasingskulder	-19 118	-19 127
Övriga finansiella kostnader	-1 500	-2 212
Finansiella kostnader	**-54 471**	**-61 575**
Finansnetto	**-54 329**	**-61 575**

Ränteintäkter härrör främst från hyres- och kundfordringar.

Moderbolaget	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Ränteintäkter koncernbolag	7 103	7 103
Övriga finansiella kostnader	–	-2
Finansiella intäkter	**7 103**	**7 101**
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-292 028	–
Finansiella kostnader	**-292 028**	**–**
Finansnetto	**-284 925**	**7 101**

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

20221104107 37

Not 7 Skatt på årets resultat

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt korrigering av tidigare år	–	–
Uppskjuten skatt på derivat	1 571	93
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastigheter	43 805	-5 084
Summa redovisad skatt	**45 376**	**-4 991**
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-283 010	-204 373
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 % (21,4)	–	43 736
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (20,6)	58 300	–
Effekt av korrigering av skatt från tidigare år	–	-30 025
Ej skattepliktiga intäkter	-1 584	-1 178
Ej avdragsgilla kostnader	2 068	-1 141
Ej värderade underskott	-1 582	-6 333
Effekt av omvärdering temporära skillnader (+/-)	-6 171	–
Effekt av ny skattesats	–	-2 036
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-5 656	-8 014
Summa redovisad skatt	**45 376**	**-4 991**

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -16% (3).
Totalt underskottsavdrag uppgår till 351 013 tkr (316 560), vilket motsvarar en potentiell uppskjuten skattefordran om 72 309 tkr (65 211), se not 15.

Moderbolaget	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	–	–
Summa redovisad skatt	**–**	**–**
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-294 212	-3 258
Skatt enligt gällande skattesats, 21,4 %	–	697
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	60 608	–
Ej avdragsgilla kostnader	-60 162	-4
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	1 463	1 520
Effekt av ny skattesats	–	-83
Effekt av underskottsavdrag	-1 909	
Ej värderade underskott	–	-2 130
Summa redovisad skatt	**0**	**0**

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0% (0).
Det skattemässiga underskottet i moderbolaget uppgår till 21 387 tkr (12 120), se not 15.

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

Not 8 Värdering fastigheter

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Förvaltningsfastighet		
Ingående värde	2 149 564	2 325 902
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	–	2 818
Tillkommande utgifter för ny-, till och ombyggnader	37 699	38 214
Orealiserat resultat från omvärdering av fastigheter	-290 962	-217 370
Nedskrivning fastigheter	–	–
Utgående balans	**1 896 300**	**2 149 564**

Värdering

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs. bedömt marknadsvärde, på balansdagen. Extern värdering har tillämpats för hela fastighetsbeståndet per 2021-12-31. Värderingen har utförts av Jones Lang LaSalle (JLL).

Värdet enligt den externa värderingen på förvaltningsfastigheten uppgår till 1 896 300 tkr (2 138 900 tkr).

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Extern värdering

Koncernen gör kvartalsvis en bedömning av fastighetens marknadsvärde genom att låta genomföra extern värdering utförd av ett auktoriserat värderingsföretag, JLL. Värderaren är en ackrediterad och oberoende värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Värderingsmetod

Värderingar är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket baseras på uppskattningar av en fastighets avskastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheterna antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet get uppov till. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Kassaflödeskalkylerna har normalt upprättats med en kalkylperiod om 15 år. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga, har utöver inflationsanatagden om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthymigsgrader och fastighetskostnader. Avkastningskraven är individuella per fastigheter boeroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition.

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

Värderingsantaganden		
Värdetidpunkt	2021-12-31	2020-12-31
Inflationsantagande, % per år	2	2
Kalkylperiod, år	15	15
Kalkylränta, %	7,3	7,2
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.	
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt.	

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

20221104107 38

För potentiella byggrätter uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning baserat på gällande planförutsättningar och prisnivåer för liknande sålda objekt enligt ortprismetoden. Värderingen har kategoriserats tillhörande nivå 3 i värdeingshierarkin.

I brist på jämförelseobjekt har värdet för de potentiella byggrättema i Trafikflyget 9 i Stockholm AB baserats utifrån fastighetens taxeringsvärde 2019 vilket har uppskattats till ca SEK 8 000/kvm.

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 av fastigheten 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.

Not 9 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

					2021-12-31	*2020-12-31*
	Org. nr.	*Säte*	*Antal aktier*	*Andelar*	*Bokfört värde (kr)*	*Bokfört värde (kr)*
Dotterföretag -direktägda						
Fastighetsaktiebolaget Hermius 3		Stockholm	100 000	100%	300 897	592 925
					300 897	**592 925**

Moderbolaget	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	592 926	590 107
Slutlikvid fastighetsköp	–	2 818
Nedsättning kapital i dotterföretag	-292 029	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**300 897**	**592 926**

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

Not 10 Inventarier

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Anskaffningsvärde		
Ingående balans anskaffningsvärde	5 072	5 072
Summa	**5 072**	**5 072**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 133	-3 133
Summa	**-3 133**	**-3 133**
Bokfört värde	**1 939**	**1 939**

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar och skulder

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Övriga kortfristiga fordringar		
Hyresfordringar	5 797	13 392
Momsfordran	155	6 182
Övriga fordringar	2 822	2 822
Summa	**8 774**	**22 396**
Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	-975	-870
Summa	**-975**	**-870**

Hyresfordringar, brutto	*2021-12-31*	*2020-12-31*
- - 30 dagar	1 310	67
31 - 60 dagar	79	621
61 - 90 dagar	42	23
91 - 179 dagar	1 207	2 862
Förfallna sedan mer än 180 dagar	12 588	13 793
Summa	**15 226**	**17 366**
Kundfordringar, brutto		
- - 30 dagar	633	896
31 - 60 dagar	–	–
61 - 90 dagar	–	–
91 - 179 dagar	5 058	1
Förfallna sedan mer än 180 dagar	-5	–
Summa	**5 686**	**897**
Osäkra hyresfordringar		
Osäkra hyresfordringar vid årets början	-4 871	-2 060
Avsättning hyresfordringar under året	-6 196	-2 806
Avsättning kundfordringar under året	-4 048	-5
Summa	**-15 115**	**-4 871**
Summa hyres&kundfordringar, netto	**5 797**	**13 392**

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

20221104107 39

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Förutbetalda kostnader	5 716	6 070
Upplupna intäkter	702	238
Summa	**6 417**	**6 308**

Moderbolaget	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Förutbetalda kostnader	-	51
Summa	**-**	**51**

Not 13 Kassa och bank

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Kassa och bank	85 354	107 009
Summa	**85 354**	**107 009**

Moderbolaget	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Kassa och bank	50	50
Summa	**50**	**50**

Not 14 Räntebärande skulder

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Långfristiga räntebärande skulder		
Externlån	1 244 587	1 248 335
Leasingskulder	694 296	694 296
Kortfristiga räntebärande skulder		
Summa	**1 938 883**	**1 942 631**

	2021-12-31	*2020-12-31*
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	–	–
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 244 587	1 248 335
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	694 296	694 296
Summa	**1 938 883**	**1 942 631**

Samtliga externa lån förfaller 2024-02-06.
Leasingskulderna är till helhet tomträttsavtal och de betraktas som eviga hyresavtal.

Koncernen	*2021-12-31*	2020-12-31
Upptagna lån		
Ingående anskaffningsvärde	2 636 927	1 947 096
Kassaflödespåverkande		
Upptagna externlån	–	–
Amortering externlån	-6 450	-6 450
Icke kassaflödespåverkande		
Tomträtt aktiverad enligt IFRS 16	694 296	694 296
Upplösning finanseringskostnad	2 344	1 985
Summa	**3 327 117**	**2 636 927**

Moderbolaget	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Långfristiga räntebärande skulder		
Summa	**–**	**–**
Kortfristiga räntebärande skulder		
Summa	**–**	**–**

Moderbolaget	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	–	–
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	–	–
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	–	–
Summa	**–**	**–**

Moderbolaget	*2021-12-31*	2020-12-31
Upptagna lån		
Summa	**–**	**–**

Lånekonvenanter
Det förekommer lånekovenanter gällande belåningsgrad (LTV) och likvida medel i koncernen.
Per årsskiftet uppfyllde koncernen alla lånekovenanter.

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

20221104107 40

Not 15 Uppskjuten skatt

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Uppskjuten skatteskuld		
Temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	–	43 805
Uppskjuten skatt derivat	651	2 222
Summa	651	46 027
Uppskjuten skattefordan		
Temporära skillnader på fastigheter	–	–
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	–	–
Uppskjuten skatt derivat	–	–
Summa	–	–
Uppskjuten skatt netto	651	46 027

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 351 013 tkr (316 560), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 72 309 tkr (65 211).

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag.

Moderbolaget	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Uppskjuten skatteskuld		
Summa	–	–
Uppskjutna skattefordringar		
Summa	–	–
Uppskjuten skatt netto	–	–

De totala underskottsavdrag för moderbolaget uppgår till 21 387 tkr (12 120).

Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då marknadsvärdet på fastigheten ej tyder på att skattefordran kommer att kunna realiseras har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran redovisas

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Förutbetalda hyresintäkter	13 770	22 076
Upplupna driftskostnader	3 436	3 905
Upplupna övriga kostnader	23 119	8 542
Upplupna räntekostnader	8 336	8 340
Summa	**48 661**	**42 863**

Moderbolaget	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Upplupna kostnader övrigt	660	876
Summa	**660**	**876**

Not 17 Risk och exponering

Finansiell riskhantering
Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen.
Det främsta riskerna som koncernen är utsatt för är finanseringsrisk, kredit -och motpartsrisk, likviditetsrisk samt ränterisk. Moderbolagets finansiella skulder utgörs av en balanserad portfölj av lån med fast och rörlig ränta, vilket begränsar bolagets finansierings- och ränterisk.
Dotterbolagens främsta finansiella skulder utgörs av koncernintema lån. Koncernen har även hyresfordringar, likvida medel och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Riskhantering av kapital
Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden.
Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån fran aktieägarna utifrån uppsatta mål.

Finansieringsrisk
Finansieringsrisk innebär svårigheter att erhålla finansiering eller finansiering med mycket ofórmånliga villkor vid en given tidpunkt.
För att säkerställa behovet av finansering och likviditet arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter.
Som säkerhet för upptagna lån lämnar bolaget säkerheter i fastighetsinteckningar. Risken hanteras också genom låg beåningsrad som vid årsskiftet uppgick till 66 procent (58 procent).

Kredit- och motpartsrisk
Kredit- och motpartsexponeringen 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. Risken är i huvudsak kopplad till hyres-/kundfordringar. Hyresgästerna bedöms enligt koncernens kriterier innan de ingår hyresavtal. Kreditrisken hanteras genom att kräva att hyresgäster betalar hyror och tjänster till hyresgäster i förväg. Hyresgästens kreditkvalitet bedöms baserat på ett omfattande kreditvärderingskort vid tidpunkten för ingåendet av ett leasingavtal. En fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Vid nytecknande av avtal, för kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av till exempel depositioner, bankgarantier, borgensåtaganden eller liknande. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar motsvaras av dess redovisade värde, se not 11 Kundfordringar för åldersfördelning.
Utestående hyresgästers fordringar övervakas regelbundet. En nedskrivningsanalys utförs vid varje rapportdatum på enskilda hyresgäster. Den maximala exponeringen för kreditrisken på balansdagen är det redovisade värdet av varje klass av finansiell tillgång.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Koncernen följer upp likvditeten löpande under året för att tilise att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Koncernen för kommande betalningar.

Banksaldo per bokslutsdag uppgick till 85 354 tkr.

Följande tabell utvisar Koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen innehåller odiskonterade kassaflöden och inkluderar både ränta och nominellt belopp.

Likviditetstabell	*0-1 år*	*1-3 år*	*4-5 år*	*Över 5 år*	*Totalt*
Finansiella skulder					
Per 31 december 2021					
Räntebärande skulder	52 021	1 267 180	–	–	**1 319 201**
Derivat	3 161	–	–	–	**3 161**
Leverantörsskulder	4 331	–	–	–	**4 331**
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	34 892	–	–	–	**34 892**
Summa	**94 405**	**1 267 180**	–	–	**1 361 585**

Likviditetstabell	*0-1 år*	*1-3 år*	*3-5 år*	*Över 5 år*	*Totalt*
Finansiella skulder					
Per 31 december 2020					
Räntebärande skulder	45 712	1 249 103	–	–	**1 294 815**
Derivat	–	10 785	–	–	**10 785**
Leverantörsskulder	3 473	–	–	–	**3 473**
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	21 687	–	–	–	**21 687**
Summa	**70 872**	**1 259 888**	–	–	**1 330 760**

20221104107 41

Ränterisk
Ränterisk är risk för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut.

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är räntеförfallostruktiren fördelad över tiden. För att nå önskade räntеförfallostruktur används räntederivatinstrument i form av ränteswappar. Koncernen använder räntederivat i form av swappar för att hantera ränterisk och konvertera rörliga räntor till fasta.

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

Tkr	*Vid begäran*	*År 1*	*År 2*	*År 3*	*År 4*	*Över 5 år*	***Totalt***
Per 31 december 2021							
Fast ränta							
Externlån	–	–	–	1 215 825	–	–	**1 215 825**
	–	**–**	**–**	**1 215 825**	**–**	**–**	**1 215 825**

Tkr	*Vid begäran*	*År 1*	*År 2*	*År 3*	*År 4*	*Över 5 år*	***Totalt***
Per 31 december 2020							
Fast ränta							
Externlån	–	–	1 241 658	–	–	–	**1 241 658**
	–	**–**	**1 241 658**	**–**	**–**	**–**	**1 241 658**

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en ökning av STIBOR med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för året öka med ca 12 449 tkr. Bekåningsgrad i förhållande till marknadsvärde är 66% (58).

Not 18 Finansiella instrument per kategori

Värdering av finansiella tillgångar och skulder
Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader. Dessa redovisas därför till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. De räntebärande aktieägarlånen löper med fast ränta och obligationslånet med rörlig ränta och anses reflektera verkligt värde. De finansiella instrument som redovisas till verkligt värde avser derivatinstrument.

Koncern *2021-12-31*

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings-värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Hyresfordringar	–	5 797	–
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	–	6 417	–
Övriga fordringar	–	2 822	–
Likvida medel	–	85 354	–
Summa	**–**	**100 390**	**–**
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	1 244 587
Leverantörsskulder	–	–	4 331
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	34 892
Summa	**–**	**–**	**1 283 810**

Koncern			*2020-12-31*
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings-värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Hyresfordringar	–	13 392	–
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	–	6 308	–
Övriga fordringar	–	2 822	–
Likvida medel	–	107 009	–
Summa	**–**	**129 531**	**–**
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	1 248 335
Leverantörsskulder	–	–	3 473
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	21 687
Summa	**–**	**–**	**1 273 495**

Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. De räntebärande externlånen löper med fast ränta + STIBOR 3M.

Not 19 Nyttjanderättstillgångar

Koncernen värderar sina nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16 och redovisar dem som en tillgång med motsvarande skuld. I koncernen finns nyttjanderättstillgångar i form av tomträttsavtal. Per balansdagen uppgår värdet av tomträttsavtalen till 694 296 tkr (694 296). Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till värkligt värde och kommer därmed inte skrivas av. Värdet av nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Kostnaderna på 19 118 tkr (19 127) för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17 Leasingavtal där dessa redovisats som rörelsekostnader som belastat brutto- resultatet.

Ingen retroaktiv tillämpning har skett.

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

20221104107 42

Not 20 Närståendetransaktioner

Koncern

CBREGI Swedish Retail Ventures AB är ett helägt dotterbolag till CBREGIP Swedish Retail Venture Holdings B.V., reg.nr. 67936733,med säte i Nederländerna.

Koncernen närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledningen samt till dess närstående personer och bolag. Det har inte förekommit några transaktioner med närstående.

Under året har Koncernen inte gjort betalningar till några koncernbolag.

Moderföretag

Utöver närstående transaktioner som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not *9 Andelar i koncernföretag*. Moderföretaget förser koncernföretagen löpande med tjänster avseende projektledning, ekonomisk administration och koncerngemensamma inköp. Beloppen vidarefaktureras till respektive dotterföretag. Moderbolaget har sålt tjänster till koncerbolag om 0 tkr (0 tkr) och köpt tjänster om 0 tkr (0 tkr) från koncernbolag.

Not 21 Ställda säkerheter

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Ställda säkerheter	*1 296 602*	*1 296 602*

Moderföretag	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Ställda säkerheter	*Inga*	*Inga*

Not 22 Eventualförpliktelser

Koncernen

Koncernen har inga eventualförpliktelser

Moderbolag

Moderbolaget har inga eventualförpliktelser

Not 23 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

Bolaget har ej några väsentliga ekonomiska arrangemang som inte har redovisats i balansräkningen.

Not 24 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust 2021-12-31

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	875 820 141
Periodens resultat	-294 211 523
	581 608 618

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	581 608 618
	581 608 618

DocuSign Envelope ID: 19B09259-BEC3-49CD-BFB0-51667F659E14

Not 25 Händelser efter balansdagen

Enligt lånevillkoren rapporteras de finansiella nyckeltalen kvartalsvis till banken. De nuvarande lånevillkoren löper ut februari 2022. Bolaget har en nära dialog med långivarna och rapporterar månatligen kassaflödesanalyser och kvartalsrapporteringar. I början av år 2022 har låneavtalet med långivarna förlängts till och med februari 2024. Om det skulle uppstå osäkerheter i framtiden gällande konvenanterna kommer nya diskussioner inledas med banken. Vår bedömning är att utsikterna för refinansiering är goda då vi har ett starkt marknadsvärde på fastighetsbeståndet i förhållande till externa lånet.

Förhandling med Stockholms stad gällande H4-projektet har fortgått och landat i att ett markanvisningsavtal är överenskommet och tecknat av Trafikflyget 9. Nu inväntas formellt godkännande av kommunfullmäktige innan Stockholm stad kan skriva under. Vid signeringstidpunkten, blir markanvisningsavtalet giltigt och innebär en gemensam ambition att komma överens om en ny detaljplan. Om bolaget inte fullgör sina förpliktelser enligt avtalet med Stockholm stad finns åtaganden som kan komma att falla ut.

Stockholm den 2022 1/4/2022

DocuSigned by:
[signature]
Ordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022- 4/4/2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:
Susanne Westman
Auktoriserad revisor

20220720324 34

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: A0EA4C5789744AF6A3146EC85F053475 Status: Completed

Subject: Please DocuSign: IFRS Årsredovisning CBREGI Swedish Retail Ventures AB koncern SWE 2021v2.pdf, ...

Source Envelope:

Document Pages: 53 Signatures: 2

Certificate Pages: 5 Initials: 0

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

Envelope Originator:
Linda Svens
400 S Hope St Ste 25
Los Angeles, 90071-2800
linda.svens@cbreim.com
IP Address: 185.69.116.106

Record Tracking

Status: Original
01 April 2022 | 09:22

Holder: Linda Svens
linda.svens@cbreim.com

Location: DocuSign

Signer Events

Mark Kouters
mark.kouters@cbreim.com
Fund Manager
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
60DB5ECEDA7B4B1...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 185.69.116.106

Timestamp

Sent: 01 April 2022 | 09:26
Viewed: 01 April 2022 | 11:57
Signed: 01 April 2022 | 11:57

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 09493107-d874-5e4d-9a19-f72efba8b4bd
Country of ID: NL
Result: Passed
Performed: 01 April 2022 | 11:56

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 01 April 2022 | 11:57
ID: f9f3e025-3ae6-4f9e-bd73-e10924e969d0

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Sandra Smiljic sandra.smiljic@cbre.com CBRE Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 01 April 2022 | 09:26
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	01 April 2022 | 09:26
Certified Delivered	Security Checked	01 April 2022 | 11:57
Signing Complete	Security Checked	01 April 2022 | 11:57
Completed	Security Checked	01 April 2022 | 11:57

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 19B09259BEC349CDBFB051667F659E14 Status: Completed

Subject: Please DocuSign: Bromma Blocks Centrumhandel 2021 v2.pdf, IFRS Årsredovisning CBREGI Swedish Re...

Source Envelope:

Document Pages: 176 Signatures: 8

Certificate Pages: 5 Initials: 0

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

Envelope Originator:
Linda Svens
400 S Hope St Ste 25
Los Angeles, 90071-2800
linda.svens@cbreim.com
IP Address: 185.69.116.106

Record Tracking

Status: Original
04 April 2022 | 10:01

Holder: Linda Svens
linda.svens@cbreim.com

Location: DocuSign

Signer Events

Susanne Westman
susanne.westman@pwc.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Susanne Westman
CCA220296CAF41D...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to susanne.westman@pwc.com
Using IP Address: 84.17.219.58

Timestamp

Sent: 04 April 2022 | 10:06
Viewed: 04 April 2022 | 16:20
Signed: 04 April 2022 | 22:17

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: d12f9763-fd8c-5ffc-97b5-a0da663708a9
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 04 April 2022 | 16:19

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: d12f9763-fd8c-5ffc-97b5-a0da663708a9
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 04 April 2022 | 22:14

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: ed252fae-b9c6-510a-a6e1-2f6ca35a5f6d
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 04 April 2022 | 22:24

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 04 April 2022 | 16:20
ID: e594951d-8e2c-43ff-b8e0-b52c9c57d697

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

20220720324 37

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Sandra Smiljic sandra.smiljic@cbre.com CBRE Security Level: Email, Account Authentication (None)	**COPIED**	Sent: 04 April 2022 | 10:06 Viewed: 04 April 2022 | 11:03

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	04 April 2022 | 10:06
Certified Delivered	Security Checked	04 April 2022 | 16:20
Signing Complete	Security Checked	04 April 2022 | 22:17
Completed	Security Checked	04 April 2022 | 22:17

Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

20220720324440

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CBREGI Swedish Retail Ventures AB, org.nr 559094-9391

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för CBREGI Swedish Retail Ventures 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 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 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, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 och koncernens 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

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

✔ Signerat 2022-04-04 21:05:11 UTC Oneflow ID 2886358 Sida 1 / 3

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 för CBREGI Swedish Retail Ventures AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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.

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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2022-04-04 21:05:11 UTC Oneflow ID 2886358 Sida 2 / 3

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-04 21:05:11 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman — Datum

Susanne Westman

Partner

Leveranskanal: E-post

20220720324 1