

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NREP Nordic Retail 2 AB, org.nr 556893-7717

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för NREP Nordic Retail 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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.

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 NREP Nordic Retail 2 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 24 maj 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Susanne Westman
Auktoriserad revisor



NREP Nordic Retail 2 AB

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av års- och koncernredovisningen samt revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningarna fastställts på årsstämma den 24/5-2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag på resultatdisposition.

Stockholm den 2023-05-24

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Stefan Wallander', written over a horizontal line.

Stefan Wallander



NREP Nordic Retail 2 AB

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för NREP Nordic Retail 2 AB (556893-7717) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Koncernens inriktning

Bolaget startade sin verksamhet i början av 2012. Den huvudsakliga verksamheten består av att utveckla och investera i handelsfastigheter i Norden. Bolaget och koncernen har inga anställda. Några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats. Ersättning till styrelsen har ej utgått.

Koncernförhållanden

Bolaget är moderföretag i NREP Nordic Retail 2 AB koncernen och ägs av ett antal investerare.

Koncernstruktur

Bolaget äger ett dotterbolag i Danmark. Dotterbolaget äger i sin tur dotterbolag.

Finansiell summering

Årets totalresultat uppgår till -0,7 (-0,1) EURm och eget kapital uppgår till 0,7 (2,0) EURm vid räkenskapsårets utgång.

Fastighetsinformation

Ingen fastighet återstår i koncernen per årsskiftet 2022.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Under året har samtliga aktier i bolagen NNRF2 Sweden AB, org nr 556904-4661, samt RetFinance SEK 1 AB, org nr 556883-1654, avyttrats för likvidation.

Prognos för 2023

Med anledning av att samtliga fastigheter är avyttrade ur koncernen förväntas verksamheten bedrivas i begränsad omfattning och resultatet vara i linje med föregående år.

Flerårsöversikt

Belopp EURk	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11	0	123	2.292
Balansomslutning	1.125	3.096	6.687	38.167
Resultat före skatt	-688	16	3.438	-8.444
Soliditet	58,5%	64,2%	50,7%	17,3%

Förslag till disponering av bolagets resultat

Koncernen

Eget kapital i koncernen uppgår till 0,7 EURm, varav årets totalresultat uppgår till -0,7 EURm.

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:	Euro
Balanserat resultat	2.676.828
Årets resultat	-1.878.792
	798.036

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att disponibla vinstmedel disponeras så att:

Överföres i ny räkning	798.036
	798.036

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer. Avrundningsdifferenser kan förekomma. Belopp i EURk om inte annat anges.

Koncernens rapport över totalresultat

		2022	2021
Hysesintäkter	4	-	-
Övriga intäkter		11	-
Nettoomsättning		11	-
Kostnader fastighetsförvaltning			
Driftkostnader		-1	7
Underhåll		-	-22
Fastighetsskatt		-	-1
Fastighetsskötsel - Administration		-223	-167
Driftöverskott		-213	-182
Central administration fastighetsförvaltning	5,6,7	-4	-45
Finansiella intäkter	8	300	1.012
Finansiella kostnader	8	-845	-755
Resultat före värdeförändringar		-763	30
Värdeförändringar på fastigheter	9	75	-14
Resultat före skatt		-688	16
Skatt	10	-94	-102
Årets resultat		-781	-86
Övrigt totalresultat		101	-17
Årets totalresultat		-681	-103

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp EURk	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	-	-
Summa anläggningstillgångar		-	-
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	11	11	90
Likvida medel	12	1.114	3.006
Summa omsättningstillgångar		1.125	3.096
Summa tillgångar		1.125	3.096
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		57	57
Balanserad vinst inklusive årets resultat		601	1.931
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		658	1.988
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	13	-	-
Vinstandelslån	14	150	451
Summa långfristiga skulder		150	451
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14	11
Skatteskulder		4	41
Övriga skulder	15	240	554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	59	51
Summa kortfristiga skulder	17	317	657
Summa skulder		467	1.108
Summa eget kapital och skulder		1.125	3.096

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp EURk	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Driftöverskott	-213	-182
Central administration fastighetsförvaltning	-4	-45
Erlagd ränta	-569	-755
Betald inkomstskatt	-94	-102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-880	-1.084
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	139	-32
Förändring kortfristiga skulder	-277	-115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1.018	-1.231
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Försäljning av fastigheter	75	2.020
Kassaflöde från investeringsverksamheten	75	2.020
FINANSERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering/upptagna vinstandelslån	-300	-967
Utbetald utdelning	-650	-1.300
Kassaflöde från finanseringsverksamheten	-949	-2.266
Årets kassaflöde	-1.892	-1.477
Likvida medel vid årets början	3.006	4.483
Likvida medel vid årets slut	1.114	3.006

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp EURk	Hänförligt till moderbolagets aktieägare		
	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Total eget kapital
Ingående balans per 2021-01-01	57	3.333	3.390
Utdelning		-1.300	-1.300
Årets totalresultat		-103	-103
Utgående balans per 2021-12-31	57	1.931	1.988
Ingående balans per 2022-01-01	57	1.931	1.988
Utdelning		-650	-650
Årets totalresultat		-681	-681
Utgående balans per 2022-12-31	57	601	658

Antalet aktier uppgår till 56 995 (56 995), varav 6 000 (6 000) stamaktier och 50 995 (50 995) preferensaktier. En stamaktie berättigar till tio röster och en preferensaktie berättigar till en röst. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 EUR.

Under perioden har utdelning till preferensaktieägare utgått med 12,75 (25,48) EUR per aktie.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp EURk	Not	2022	2021
Nettoomsättning		-	-
Rörelsekostnader	5,6,7	-184	-119
Resultat före finansiella poster		-184	-119
Finansiella intäkter	8	2.825	294
Finansiella kostnader	8	-4.519	-735
Resultat efter finansiella poster		-1.879	-560
Resultat före skatt		-1.879	-560
Årets resultat		-1.879	-560
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-1.879	-560

2023060220815

Moderbolagets balansräkning

Belopp EURk	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	14.881	18.613
Fordringar hos koncernföretag		-	2.172
Summa finansiella anläggningstillgångar		14.881	20.785
Summa anläggningstillgångar		14.881	20.785
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	11	-	15
Kassa och Bank	12	332	680
Summa omsättningstillgångar		332	695
Summa tillgångar		15.214	21.480
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		57	57
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat vinst		2.677	3.887
Årets resultat		-1.879	-560
Summa eget kapital		855	3.384
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	14	150	451
Summa långfristiga skulder		150	451
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20	-
Skulder till koncernföretag		14.143	17.571
Skatteskulder		-	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	45	33
Summa kortfristiga skulder	17	14.208	17.645
Summa skulder		14.359	18.096
Summa eget kapital och skulder		15.214	21.480



Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp EURk	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	-184	-119
Betald ränta	-566	-735
Erhållen ränta och utdelning	2.825	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2.074	-854
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	14	-8
Förändring kortfristiga skulder	-3.661	3.754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1.573	2.892
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Försäljning av dotterföretag	5	-
Förändring lån till dotterföretag	2.172	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2.176	-
FINANSERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering/upptagna vinstandelslån	-300	-967
Utbetald utdelning	-650	-1.300
Kassaflöde från finanseringsverksamheten	-950	-2.267
Årets kassaflöde	-347	625
Likvida medel vid årets början	680	55
Likvida medel vid årets slut	332	680

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp EURK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
Ingående balans per 2021-01-01	57	6.629	-1.443		5.243
Balansering av föregående års resultat		-1.443	1.443		-
Utdelning		-1.300			-1.300
Årets totalresultat			-560		-560
Utgående balans 2021-12-31	57	3.887	-560		3.384
Ingående balans per 2022-01-01	57	3.887	-560		3.384
Balansering av föregående års resultat		-560	560		-
Utdelning		-650			-649
Årets totalresultat			-1.879		-1.879
Utgående balans 2022-12-31	57	2.677	-1.879		855

Antalet aktier uppgår till 56 995 (56 995), varav 6 000 (6 000) stamaktier och 50 995 (50 995) preferensaktier. En stamaktie berättigar till tio röster och en preferensaktie berättigar till en röst. Aktiens kvotvärde uppgår till 1 EUR.

Under perioden har utdelning till preferensaktieägare utgått med 12,75 (25,48) EUR per aktie.

NOT 1 Allmän Information

NREP Nordic Retail 2 AB (organisationsnummer 556893-7717) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är Stockholm. Koncernens verksamhet är att direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom i Norden.

NOT 2 Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för NREP Nordic Retail 2 AB koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRIC sådana de antagits av EU.

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster.

Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. 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. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering kommer värdeförändringarna påverkas av skatterabatten. Samtliga förvärv under året har varit tillgångsförvärv.

Uppskjutna skatter

Uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter beslutad skattesats om 20,6% Sverige och 22% Danmark. Justering av den nominella skattesatsen sker utifrån överenskommen uppskjuten skatt enligt försäljningsavtal. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Koncernen bedömer också om bestämmande inflytande föreligger fastän den inte har ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna men ändå har möjlighet att styra finansiella och operativa strategier genom de-facto kontroll. De-facto kontroll kan uppstå under omständigheter där andelen av koncernens rösträtter i relation till storleken och spridningen på övriga aktieägares rösträtter ger koncernen möjlighet att styra finansiella och operativa strategier etc.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgör endast av en fastighet och saknar förvaltningsorganisation och administration klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Interna försäljningar, vinster, förluster, mellanhavanden och eget kapital inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Räkenskaperna för den utländska verksamheten omräknas till Euro genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Valutakursdifferenser vid omräkning redovisas i övrigt totalresultat.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsgången, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter redovisas även erhållen och anteciperad utdelning.

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänförs till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas för det aktuella året. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar representerar en reduktion av framtida skatt som hänförs till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag samt andra outnyttjade skatteavdrag. Temporära skillnader beaktas inte då dessa uppkommit vid redovisningen av goodwill och inte heller vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån med utgångspunkt från den beslutade skattesatsen i respektive land. Avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. För skatt på årets resultat och uppskjutna skattefordringar och -skulder, se not 10.

Uppskjuten skatt redovisas i koncernen, enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiserar den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I koncernen finns två poster där det föreligger temporära skillnader - fastigheter och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas om det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde. Justering av den uppskjutna skatten på temporära skillnader på

fastigheter sker utifrån överenskommen uppskjuten skatt enligt försäljningsavtal. Vid förändring av de två ovan nämnda posterna förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Koncernen har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen. Uppskjuten skatteskuld och -fordran beräknas med utgångspunkt från den beslutade skattesatsen för närmast påföljande år i respektive land. Vid ändring av skattesatser redovisas förändringen över årets resultat i koncernen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna ränte- och valutaderivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Lånefordringar och kundfordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. I koncernen finns främst hyresfordringar och övriga fordringar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till upplupet anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran. Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom exempelvis leverantörsskulder. Merparten av koncernens kreditavtal är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Anteciperad utdelning redovisas hos mottagaren som finansiell intäkt.

Segmentinformation

Koncernens verksamhet bedrivs som ett segment vilket är förvaltning av Retail fastigheter och relaterade tjänster som faller inom koncernens verksamhet. Koncernens tillgångar, skulder, intäkter och kostnader är samtliga hänförliga till denna verksamhet. Koncernen rapporterar ej internt någon segmentinformation utan all rapportering sker på fastighetsnivå, med anledning av detta särredovisas ej någon information kring rörelsesegment.

Utländsk valuta

Transaktioner i annan valuta än redovisningsvalutan omräknas till Euro med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas med kursen på balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Med likvida medel avses kassa och bank.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till

sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Om värdeförändringen är positiv, väsentlig och av bestående natur kan andelarna skrivas upp till det bedömda värdet. Uppskrivningen sätts då av till uppskrivningsfond.

Koncernbidrag

Moderbolaget redovisar eventuella koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att erhållna koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver vilket är en skattepliktig temporär skillnad på grund av det samband som finns mellan redovisning och beskattning i juridisk person. Obeskattade reserver redovisas brutto i balansräkningen och förändringen brutto i resultaträkningen, som bokslutsdisposition. Erhållna och lämnade koncernbidrag, vilka kan vara bokslutsdispositioner, redovisas i moderbolagets finansnetto.

Nya redovisningsregler

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Nya standarder som trätt i kraft 2022

Inga standarder, ändringar och tolkningar som har trätt i kraft under året bedöms påverka koncernens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya standarder som träder i kraft 2023 eller senare

Inga standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen bedöms påverka resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning.

Not 3 – Finansiell Riskhantering

Koncernen är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, valuta, refinansierings- och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. NREP Nordic Retail 2:s finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med de i Fondavtalet angivna riktlinjer.

Strategin är följande:

- Låg finansiell risk, innebärande en extern belåningsgrad (vinstandelslån exkluderade) som varaktigt ej skall överstiga 50%.
- Räntesäkring om 50 % av extern upplåning (vinstandelslån exkluderade). Då koncernen befinner sig i avyttringsfas har koncernen valt att inte ta upp några nya räntesäkringsinstrument efter de tidigare swapparna har förfallit/återbetalats.

Koncernens finansiella verksamhet är centraliserad till förvaltaren NREP Group finansfunktion. Finansiella transaktioner genomförs utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av långfristig finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. Portföljhantering av upplåning innebär att en koncernintern transaktion såsom till exempel ett internt lån inte replikeras av en identisk extern transaktion utan kort- eller långfristiga krediter upptas efter bedömning av koncernens samlade finansieringsbehov.

För en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömning av den ränterisk som uppstår vid lösen av eller upptagande av ny enskild kredit med kort räntebindning, varefter räntederivatransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen.

Policy	Mål / Mandat	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 50 %	0% (0%)
Ränterisk	Andel bundna räntor över 50%	0% (0%)
Motpartsrisk	Kredit med hög rating	Uppfyllt (Uppfyllt)
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	Uppfyllt (Uppfyllt)

Fastigheter är en långfristig tillgång och kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Belåningsgraden är det finansiella mått som beskriver hur stor andel av fastigheternas värde som är belånad. Målet för NREP Nordic Retail 2 är en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 50% (vinstandelslån exkluderade). Målet är att 50 % av räntorna

ska vara bundna men under en avyttringsfas som fonden befinner sig i kan det få avvika mot målet. Vid årsskiftet 2022 har koncernen inga räntebärande skulder (vinstandelslån exkluderade).

Ränterisk

Räntebärande upplåning medför att koncernen exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändringar i marknadsräntan. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid. Koncernen har per årsbokslutet 2022 inga ingångna räntederivatavtal, då inga räntebärande skulder (vinstandelslån exkluderade) finns i koncernen.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån skall omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen minimerar risken genom god lönsamhet och en soliditet, sett över tiden, på minst 50%. Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2022 till - (-) EURm. Kapitalbindningsstrukturen för Koncernens lån per 31 december 2022 framgår av nedanstående tabell.

Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31

Förf.tidpunkt, år	Lånebelopp, EURm	Andel, %
2023	- (-)	- (-)
2024	- (-)	- (-)
2025 och framåt	- (-)	100% (100%)
Summa	- (-)	100%

Verkligt värde för långfristiga räntebärande skulder bedöms inte avvika materiellt från redovisat värde.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet. Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund.

Valutarisk

Koncernens redovisningsvaluta är Euro och koncernen äger dotterföretag i Danmark vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken i danska kronor är begränsad då danska kronan är knuten till Euron samt att

koncernen avyttrat samtliga fastigheter i Danmark. I enlighet med fondavtalet med investerarna sker ingen säkring av risker hänförliga till valutafluktuationer.

Not 4 – Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till - (-) EURk. Koncernen avyttrade under 2020 den återstående fastighet som inkluderade hyresvärde för lokaler.

Not 5 - Central Administration

I central administration ingår kostnader för revision och övriga bolagskostnader.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Arvoden och ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag:				
<i>PricewaterhouseCoopers</i>	-13	-45	-8	-33
Revisionsverksamhet				
<i>PricewaterhouseCoopers</i>	-	-	-	-
Skatterådgivning:				
<i>PricewaterhouseCoopers</i>	-	-	-	-
Totalt	-13	-45	-8	-33

Not 6 – Upplýsingar om närstående

Av koncernens försäljning avser - (-) EURk försäljning till närstående företag. Av koncernens inköp avser -4 (-45) EURk inköp från närstående företag.

Nordic Real Estate Partners AB utför fastighetsförvaltning för koncernens räkning i enlighet med aktieägaravtal, fakturering av tjänster sker i enlighet med underliggande avtal. Under året har 4 (45) EURk fakturerats. Inga fordringar eller skulder föreligger mellan bolagen per balansdagen.

Av moderbolagets försäljning avser - (-) EURk försäljning till närstående företag. Av moderbolagets inköp avser - (-) EURk inköp från närstående företag.

Not 7 – Personal

Bolaget och koncernen har inte några anställda. Några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats. Ersättning till styrelsen har ej utgått.

Not 8 – Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Carried interest	300	800	-	-
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	-	95
Utdelning dotterföretag	-	-	2.825	-
Övriga finansiella intäkter	-	212	-	199
Totalt	300	1.012	2.825	294

Finansiella kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader bank	-5	-20	-2	-2
Räntekostnader vinstandelslån	-550	-733	-550	-733
Resultat försäljning koncernföretag	-	-	-3.118	-
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-	-	-610	-
Övriga finansiella kostnader	-290	-1	-241	-
Totalt	-845	-755	-4.519	-735

Not 9 – Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Under 2021 avyttrade koncernen den sista fastigheten. Under 2022 redovisar koncernen värdeförändringar på fastigheter om 75 (-14) EURk hänförligt till tidigare års försäljningar.

Förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2022	2021
Ingående balans	-	2.151
Försäljningar	-	-2.152
Värdeförändringar	-	-
Valutajusteringar	-	1
Utgående balans	-	-

Not 10 - Skatt

Skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
Årets skattekostnad	-	-16	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-94	-86	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporära skillnader mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-	-	-	-
Summa	-94	-102	-	-

Avstämning effektiv skattesats:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-688	16	-1.879	-560
Skatt enligt gällande skattesats	142	-3	387	115
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	81	-	582	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej redovisade intäkter	-18	-406	-771	-383
Ej aktiverade underskottsavdrag	-201	258	-198	267
Skatt hänförlig till tidigare år	-94	-	-	-
Övriga temporära skillnader	-3	50	-	-
Summa	-94	-102	-	-

Not 11 - Övriga fordringar

Övriga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskattefordringar	-	23	-	15
Övriga fordringar	11	67	-	-
Totalt	11	90	-	15

Not 12 - Kassa och bank

Moderbolaget är innehavare till koncernens bankkonton i en cash pool.

Not 13- Uppskjuten skatteskuld/fordran

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgår till 11,9 (14,3) EURm per den 31 december 2022. Ingen uppskjuten skattefordran redovisas på de skattemässiga underskotten, då bedömningen är att koncernen ej kommer att kunna nyttja dessa i framtiden.

Uppskjuten skatteskuld	Koncernen	
	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	-	-
Utgående balans	-	-

Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattem. värde	Koncernen	
	2022	2021
Ingående balans	-	117
Via resultaträkningen	-	-
Försäljning	-	-117
Utgående balans	-	-

Not 14 - Vinstandelslån

Koncernen har ingått avtal om vinstandelslån med ett antal investerare, ränta utgår på vinstandelslånen vilken erläggs kvartalsvis baserat på investeringsbeloppet samt koncerns resultat. Löptiden på vinstandelslånen baseras på NREP Nordic Retail 2 koncernens livslängd. Per 31 December 2022 uppgick vinstandelslånen till 0,2 (0,5) MEUR. Inga närstående till koncernen är innehavare av vinstandelslån. För belopp hänvisas till not 8.

Not 15 - Övriga skulder

Övriga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Carried	200	500	-	-
Mervärdesskatteskuld	-	-	-	-
Övriga skulder	40	54	-	-
Totalt	240	554	-	-

Not 16 -- Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppl. kostn. och förutbet. intäkter				
Övriga förutb. kostn. och uppl. intäkter	59	51	45	33
Totalt	59	51	45	33

Not 17 -- Finansiella skulder

Ränte-bärande fin. skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
inom ett år	-	-	-	-
inom 1-5 år	-	-	-	-
efter 5 år	-	-	-	-
Totalt	-	-	-	-

Ej räntebärande fin. skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
inom ett år	317	657	14.208	17.645
inom 1-5 år	-	-	-	-
efter 5 år	-	-	-	-
Totalt	317	657	14.208	17.645

Not 21 -- Finansiella Instrument

Värderingskategorier på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell.

Finansiella instrument	Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella skulder och tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar			11	90
Likvida medel			1.114	3.006
Vinstandelslån			-150	-451
Leverantörsskulder			-14	-11
Övriga skulder			-240	-554
Summa	-	-	721	2.080

Redovisade värden i rapport över finansiell ställning bedöms överensstämma med verkligt värde.

Not 18 -- Aktier i dotterföretag

Direktägda dotterföretag / Org nr/Säte	Andel (%)	Bokfört värde	Eget Kapital
NNRF 2 Denmark AB, 556899-5848, Stockholm	100	14.881	14.881
Utgående balans		14.881	14.881

Aktier i dotterföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	18.613	18.613
Försäljning	-3.122	-
Nedskrivning	-610	-
Utgående balans	14.881	18.613

Not 19 -- Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	-	-	14.881	18.613
Totalt	-	-	14.881	18.613

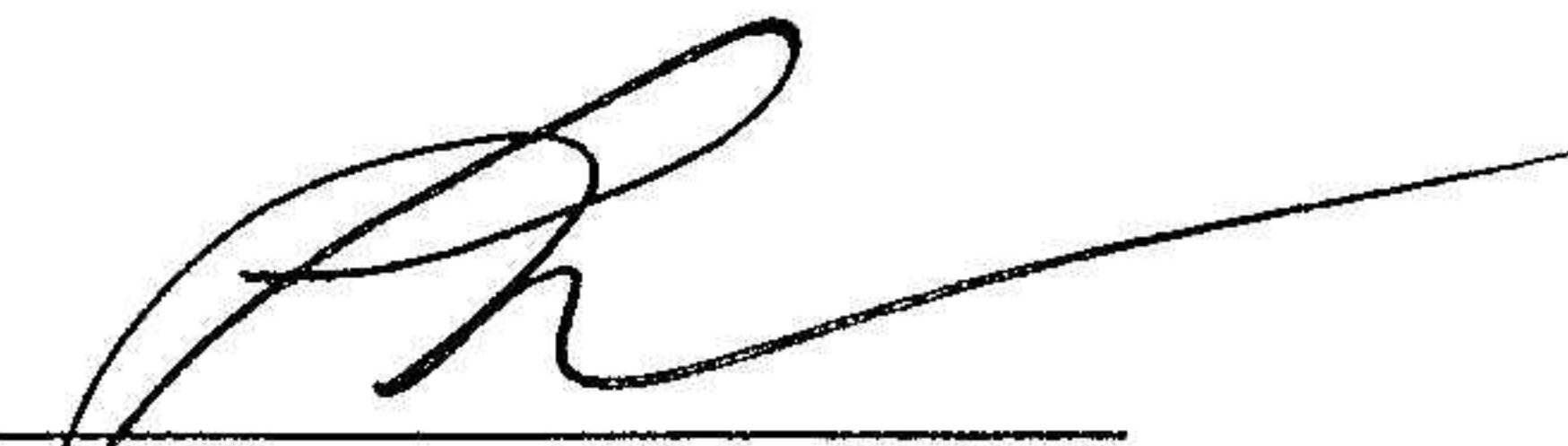
Not 20 -- Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

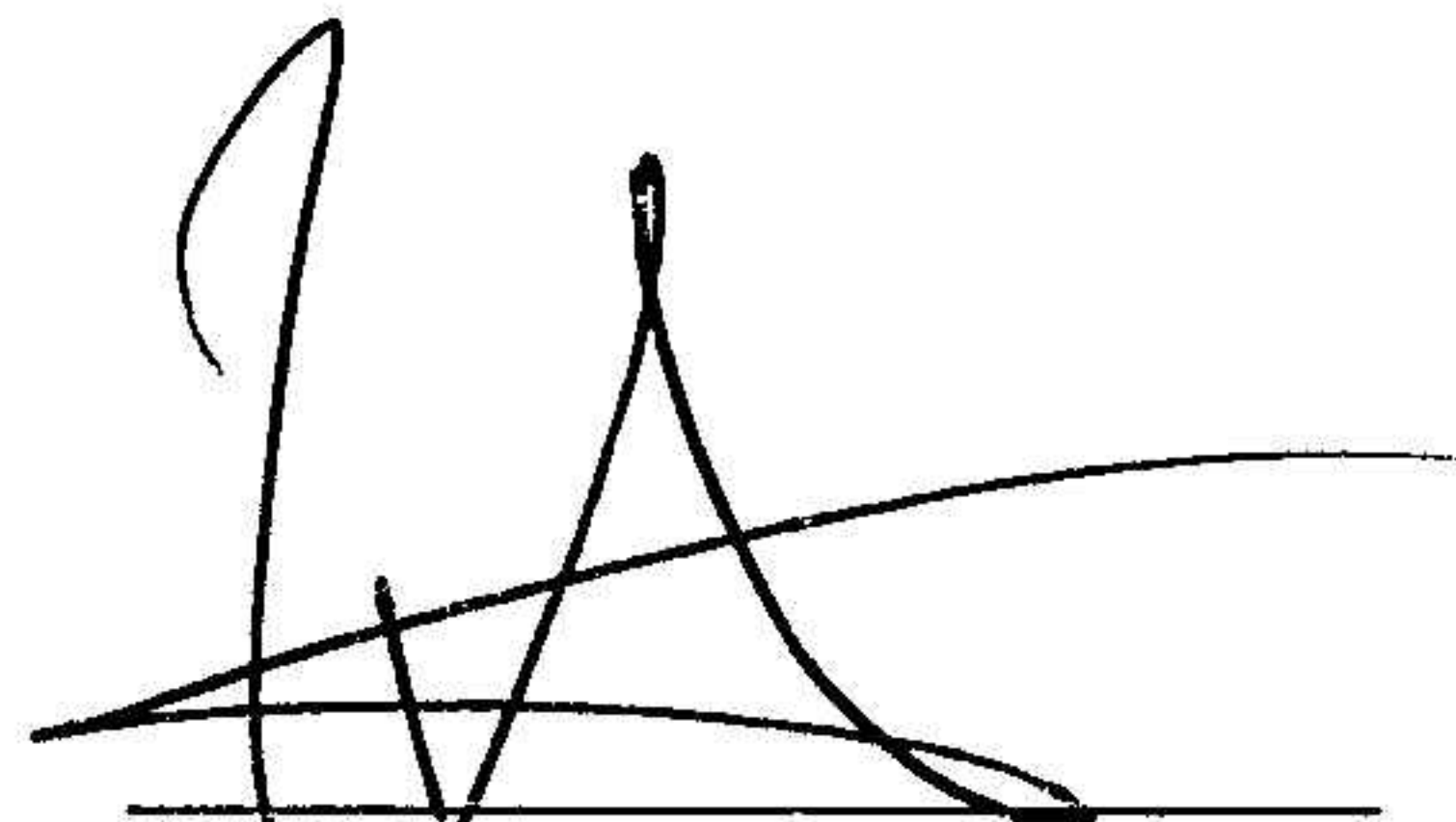
Årsredovisningens undertecknande

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1:3 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2:3. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 2023-05-19



Stefan Wallander
Ordförande



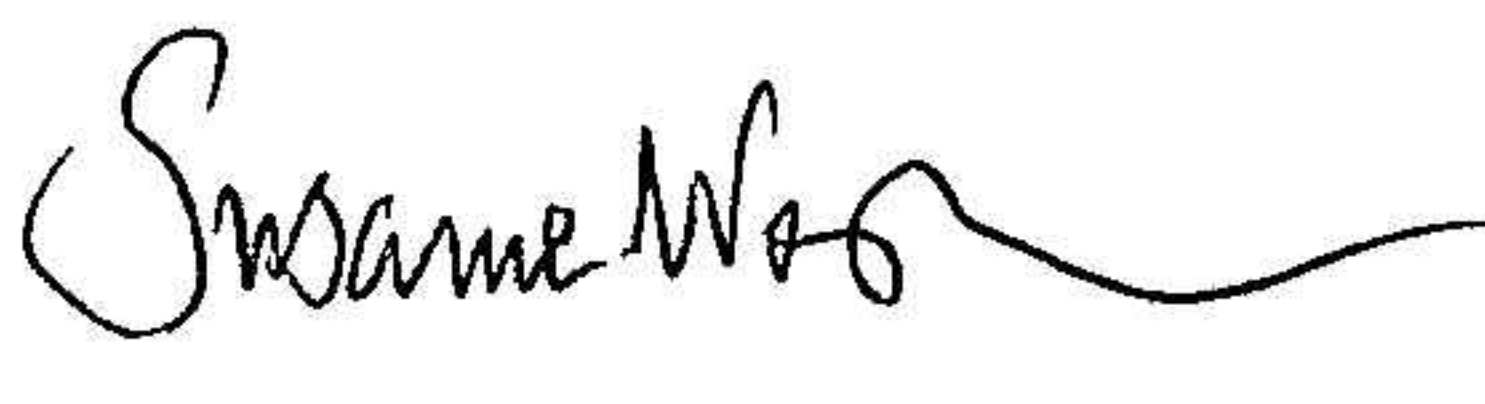
Rickard S Dahlberg



Gustaf Lillichök

Vår revisionsberättelse har lämnats ~~det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.~~ 24/5 - 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Susanne Westman
Auktoriserad revisor