

2024070108654

Styrelsen för

Kista Galleria JV AB

Org. nr. 556912-0263

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning


för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

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

Fastställesintyg

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

Stockholm det datum som framgår av den elektroniska signaturen 2023-11-14



Erik Lennhammar

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

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

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Väsentliga händelser under året och efter dess utgång

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

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

De mest väsentliga riskerna som påverkar koncernen är kopplade till värderingen av fastigheterna. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdena och innebär en osäkerhet.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

De finansiella målen med verksamheten består dels av att optimera fastighetsförvaltningen för att kunna generera en stabil och långsiktig avkastning dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheterna.

Koncernens resultat och ställning

Översikt, Tkr	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	280 652	270 434	301 176	341 652
Totalresultat	-490 830	-154 293	-672 955	-326 154
Balansomslutning	4 978 601	5 342 366	5 336 493	5 957 745
Avkastning på eget kapital-% *)	Negativt EK	Negativt EK	-622,1	-43,7
Självförsörjningsgrad-% **)	-5,8	-0,8	2,1	13,2

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

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

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		105 613 607
Periodens resultat		<u>-24 849 162</u>
	kr	80 764 445
Utdelas till aktieägaren		-
I ny räkning överförs		<u>80 764 445</u>
	kr	80 764 445

Vad beträffar koncernens och bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt rapport över förändring av eget kapital med tillhörande bokslutskommentarer. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i TKR.

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	2	280 652	270 434
Fastighetskostnader	3	-125 965	-131 247
Driftöverskott		154 687	139 187
Övriga kostnader	4	-10 682	-15 773
Resultat från omvärdering av fastigheter		-581 894	-28 161
		-581 894	-28 161
Rörelseresultat		-437 889	95 254
Finansiella intäkter	5	-	-
Finansiella kostnader	5	-221 259	-215 211
Resultat från omvärdering derivat	5	130 628	-137
Finansnetto		-90 631	-215 348
Resultat före skatt		-528 519	-120 094
Skatt på årets resultat	6	37 689	-34 199
Periodens resultat		-490 830	-154 293

Övrigt totalresultat

	2022	2021
Periodens resultat	-490 830	-154 293
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens	-	-
Övrigt totalresultat	-	-
Periodens totalresultat	-490 830	-154 293

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

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

Balansräkning koncernen

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	4 686 269	5 170 059
Derivat	16	130 628	-
Summa anläggningstillgångar		4 816 897	5 170 059
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	9	23 106	47 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	65 257	48 557
Kassa och bank	10	73 342	76 488
Summa omsättningstillgångar		161 704	172 307
SUMMA TILLGÅNGAR		4 978 601	5 342 366
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (100 aktier)	11	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övrigt tillskjutet kapital		766 160	516 160
Balanserat vinst		-558 885	-404 696
Periodens resultat		-490 830	-154 293
Summa fritt eget kapital		-283 556	-42 830
Summa eget kapital		-283 506	-42 780
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	12,15,16	2 640 040	4 864 082
Uppskjuten skatteskuld	13	297 554	360 304
Summa långfristiga skulder		2 937 594	5 224 386
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	12,15,16	2 113 437	-
Leverantörsskulder		31 885	-
Skulder till ägarbolag		65 308	-
Övriga skulder		24 663	24 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	89 219	136 097
Summa kortfristiga skulder		2 324 512	160 760
Summa skulder		5 262 106	5 385 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 978 601	5 342 366

Förändring av eget kapital, koncernen

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

tkr	Aktiekapital	Tillskjutet från aktieägaren	Balanserad vinst	Balanserad vinst
Eget kapital 2020-12-31	50	516 160	-404 697	111 513
Omräkningsdifferens	-	-	-	-
Balanserat vinst	-	-	-	-
Periodens vinst	-	-	-154 293	-154 293
Eget kapital 2021-12-31	50	516 160	-558 990	-42 780
Omräkningsdifferens	-	-	-	-
Justering differens eget kapital	-	-	105	105
Erhållet aktieägartillskott	-	250 000	-	250 000
Periodens resultat	-	-	-490 830	-490 830
Eget kapital 2022-12-31	50	766 160	-1 049 715	-283 506

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-528 519	-120 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från omvärdering av fastigheter	7	581 894	28 161
Resultat från omvärdering av derivat	5	-130 628	137
Ränteintäkter och kostnader		217 482	211 682
Avskrivning lånekostnader		3 776	3 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		144 005	123 414
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		7 562	36 655
Förändring av kortfristiga skulder		82 047	-13 699
Utbetalningar avseende räntor		-278 051	-213 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		-44 437	-67 505
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter		-98 104	-68 219
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-98 104	-68 219
Finansieringsverksamheten			
Amortering/upptagna lån	15	139 396	138 331
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		139 396	138 331
Årets kassaflöde		-3 146	2 607
Likvida medel vid årets början		76 488	73 881
Kursdifferens likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut		73 342	76 488

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning			
Rörelsekostnader	4	-16	-
Bruttoresultat		-16	-
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter	5	146 887	138 472
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-146 659	-138 263
Resultat före skatt		212	209
Skatt på årets resultat	6	-25 061	-
Periodens resultat		-24 849	209

Övrigt totalresultat

	2022	2021
Periodens resultat	-24 849	209
Periodens totalresultat	-24 849	209

Balansräkning moderbolaget

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	8	891 254	661 254
Fordringar hos koncernföretag		2 344 409	2 438 617
Summa anläggningstillgångar		3 235 663	3 099 870
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		126 469	120 050
Övriga fordringar		1	25 062
Kassa och bank	10	214	178
Summa omsättningstillgångar		126 684	145 291
SUMMA TILLGÅNGAR		3 362 347	3 245 160
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Uppskrivningsfond		145 000	145 000
Aktiekapital (100 aktier)	11	50	50
Summa bundet eget kapital		145 050	145 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Erhållet aktieägartillskott		766 207	516 207
Balanserad vinst eller förlust		-660 593	-660 802
Periodens resultat		-24 849	209
Summa fritt eget kapital		80 764	-144 386
Summa eget kapital		225 814	664
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		-	-
Kortfristiga skulder, koncerninterna		749 088	685 878
Kortfristiga räntebärande skulder	15	2 324 235	2 438 617
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	14	63 210	120 002
Summa kortfristiga skulder		3 136 533	3 244 498
Summa skulder		3 136 533	3 244 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 362 347	3 245 160

Förändring av eget kapital, moderbolaget

tkr	Aktiekapital	Tillskjutet kapital från ägaren	Uppskrivningsfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	50	516 207	145 000	-660 802	455
Tillskjutet från aktieägaren					-
Periodens resultat				209	209
Eget kapital 2021-12-31	50	516 207	145 000	-660 593	664
Tillskjutet från aktieägaren					-
Erhållet aktieägartillskott		250 000	-		250 000
Periodens resultat				-24 849	-24 849
Eget kapital 2022-12-31	50	766 207	145 000	-685 442	225 814

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		212	209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		212	209
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		18 642	-10 535
Förändring av kortfristiga skulder		-18 644	10 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		210	167
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-
Avyttring av dotterföretag		-	-
Erhållen utdelning		-	-
Förändring av långfristiga fordringar		114 207	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		114 207	-
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		-	-
Upptagna lån		-	52 657
Amortering av lån		-114 382	-52 657
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-114 382	-
Årets kassaflöde		36	167
Likvida medel vid årets början		178	11
Kursdifferens likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut	10	214	178

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Kista Galleria JV AB, org nummer 556912-0263, säte i Stockholm, utgör det svenska moderbolaget i koncernen Kista Galleria JV. Kista Galleria JV AB är ett joint arrangement dotterbolag som till lika delar ägs av Citycon AB och Canada Pension Plan Investment Board.

Bolaget bildades den 28 november 2012 och detta är bolagets tionde räkenskapsår.

Syftet med bolagets verksamhet är att (i) förvärva, förvalta samt avyttra fastigheter i Kista och (ii) införliva ägarens avkastningskrav och (iii) medverka i verksamheten med aktivt ägandeskap, hyresfrågor, finansiering och försäljning eller annat utnyttjande av fastighetsportföljerna.

Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade 31 december 2022 inkluderar moderbolaget Kista Galleria JV och alla dess dotterbolag - tillsammans Koncernen. De finansiella rapporterna framläggs för godkännande av stämman den 14 November 2023.

Grunder för redovisningen

Räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner). Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, mark, byggnader och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster. De redovisningsprinciper som använts har tillämpats konsekvent på resultatet, andra vinster och förluster, tillgångar, skulder och kassaflöde inom de enheter som ingår i koncernredovisningen. De finansiella rapporterna är redovisade i SEK och alla värden är avrundade till närmaste tusental om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller som förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller regleras mindre än tolv månader från balansdagen.

Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Ledningen känner inte till några väsentliga osäkerheter rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot koncernens fortlevnad. Redovisningsprinciperna har konsekvent använts i de bolag som ingår i koncernens finansiella rapporter.

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det slutliga utfallet kan avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Goodwill prövas avseende eventuell nedskrivningsbehov när det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter har fastställts av värderingsexperten baserat på välkänd värderingsteknik och principer enligt IFRS 13. Värderingen baseras på antaganden och bedömningar av framtida kassaflöden och diskonteringsränta. Ingen fastighet används för koncernens eget nyttjande. Ytterligare information redovisas i noten om Förvaltningsfastigheter.

Skatt

Beträffande beräkning av uppskjuten skatt föreligger även osäkerhet kring framtida applicerbar skattesats på de temporära skillnaderna och även kring möjligheten att identifiera uppskjutna skattefordringar. Enligt redovisningsprinciperna ska uppskjuten skatt beräknas utifrån nominellt värde utan diskontering, dvs den nominella skattesatsen. Aktuell skatt är oftast avsevärt lägre på grund av möjligheten att sälja fastigheterna på ett skatteeffektivt sätt och delvis på grund av tidsfaktorn.

Leasingavtal

Leasingavtal redovisas enligt IFRS16 i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Det innebär att framtida leasingavgifter diskonteras över kontraktets löptid och skuld- respektive tillgångsförs. Koncernens väsentliga leasingavtal avser markarrenden och tomträter. En tillgångspost och en motsvarande skuldpost hänförliga till dessa avtal redovisas.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar räkenskaperna för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2022. Kontroll uppnås när moderbolaget är exponerat för eller har rättigheter till rörlig avkastning ifrån investeringsobjektet och har förmågan att påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag (inclusive special purpose entities) som kontrolleras av moderföretaget. Kontroll föreligger när moderföretaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande, vilket innebär rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömning av huruvida kontroll föreligger medräknas potentiella röstberättigade aktier. Dotterbolagens finansiella rapporter upprättas avseende samma period som moderföretaget enligt konsekventa redovisningsprinciper och ingår i koncernens finansiella rapporter från och med när kontroll uppstår till och med när kontroll upphör.

Klassificering av förvärv

Koncernen förvärvar dotterföretag som äger fastigheter. I samband med förvärvet görs bedömning om förvärvet avser en rörelse. Ett rörelseförvärv föreligger när en verksamhet med personal i tillägg till fastigheten förvärvas. Bedömningen baseras på till vilken del väsentliga processer förvärvats och särskilt till förekomst av tillhörande tjänster (t ex underhåll, renhållning, säkerhet, redovisning etc) inkluderande förekomsten av personal. Väsentligheten av dessa tillhörande tjänster bedöms utifrån klargöranden i IAS 40. Om förvärvet av dotterbolaget inte utgör ett rörelseförvärv sker konsolideringen som ett förvärv av en grupp tillgångar och skulder (förvärv av tillgångar). Förvärvskostnaderna vid förvärv av tillgångar fördelas på förvärvade tillgångar och skulder baserat på deras relativa marknadsvärde. Ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna mellanhandlningar och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i denna enhet. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta

Den funktionella valutan är svenska krona som även utgör presentationsvaluta. Transaktioner i annan valuta än krona omräknas till krona enligt dagskurs. Monetära tillgångar och skulder i annan valuta än krona omräknas till balansdagens kurs. Valutaeffekter redovisas i resultaträkningen. Icke-monetära tillgångar och skulder omräknas till historisk kurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder i annan valuta än krona som redovisas till verkligt värde omräknas till kursen vid fastställandet av verkligt värde.

Derivaten skyddar 75% av Kistas rörliga banklåneräntor mot en höjning i räntenivån som överskrider 0,5%.

I slutet av 2021 låg 3 månaders Stibor (basränta i låneavtalet) på -0,05% och då hade derivaten ett avsevärt mindre marknadsvärde än i slutet på 2022, då motvarande ränta låg på 2,70%.

Närstående

Närstående utgörs av alla dotterbolag i en koncern, inklusive dess ledningspersoner och deras närmsta familjer, och varje part som har möjlighet påverka, eller kan påverka bolaget och har äganderätten, kontrollen eller har gemensam kontroll över bolaget, eller någon part som har möjlighet att avsevärt påverka ledningen och/eller andra operativa strategier hos annan part i den mån detta kan resultera i att en marknadsmässig transaktion ej uppnås.

Verkligt värde värdering

Verkligt värde är det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en "normal" transaktion mellan marknadsaktörer vid tillfället då värdering görs. Värdering till verkligt värde är baserat på antagandet att den marknad som avses är den primära marknad som tillgången eller skulden handlas på. Om en sådan marknad inte finns ska i stället den mest förmånliga marknaden användas.

En annan förutsättning är att verkligt värde är marknadsbaserat och inte företagsbaserat, det vill säga de antaganden som används vid värdering ska vara de antaganden marknadsaktörerna skulle göra och inte det enskilda företags bedömning.

För exempelvis icke-finansiella tillgångar innebär detta att det enskilda företags syfte med innehavet inte beaktas utan att det är de antaganden bland marknadsaktörer som maximerar högst värde för det tilltänkta användningsområdet (highest and best use) som ska användas.

Koncernen använder värderingstekniker som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna och där tillräckliga uppgifter finns tillgängliga för att mata verkligt värde, maximera användningen av relevanta observerbara data och minimera användningen av icke observerbara indata.

Nivå 1

Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2

Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3

Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Finansiella instrument

Derivatinstrument

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra sin exponering mot valuta- och ränterisker som härrör från operationella och finansiella aktiviteter samt investeringsverksamheten. I enlighet med koncernens finanspolicy innehas eller utfärdas ej derivatinstrument för handelsändamål.

Finansiella instrument redovisas till verkligt värde. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering till verkligt värde redovisas direkt i resultaträkningen. Derivat i moderbolag är värderat på anskaffningsvärdet enligt ÅRL i enlighet med undantagsregeln i IAS 39. Implementering av IFRS 9 betyder att finansiella instrument ska värderas på verkligt värde i moderbolaget. Detta kommer att ha väsentlig påverkande till moderbolagets eget kapital och årets resultat.

Verkligt värde på finansiella instrument är det uppskattade belopp koncernen skulle erhålla eller betala för att avsluta det finansiella instrumentet på balansdagen, med hänsyn taget till aktuella räntor och kreditvärdigheten hos dess motparter. Det verkliga värdet är det noterade marknadspriset på balansdagen, dvs. nuvärdet av det noterade terminspriset.

Första redovisningstillfället och efterföljande värdering av finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde på den dag då derivatkontraktet ingås och därefter omvärderas det till verkligt värde. Derivat redovisas som tillgångar när det verkliga värdet är positivt och som skulder när det verkliga värdet är negativt.

Bortbokning av finansiella instrument

Ett finansiellt instrument tas bort från balansräkningen när koncernen inte längre kontrollerar rättigheterna i de finansiella instrumenten, vilket vanligen sker vid avyttring eller när allt kassaflöde hänförligt till det finansiella instrumentet överförs till en utomstående tredje part.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kortfristiga fordringar redovisas som hyresfordringar och övriga fordringar. Kund- och övriga fordringar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för osäkra fordringar. Avsättning görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna återkräva fordringar i sin helhet. Fordringar skrivs av när sannolikheten för återvinning bedöms vara avlägset.

Värdering av osäkra fordringar och förväntade kreditförluster

Värderingen av osäkra fordringar i koncernen redovisas genom att analysera betalningsförmågan, betalningshistoriken och den ekonomiska situationen. I de fall fordringen anses som osäker redovisas en förväntad kreditförlust på fordringen.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Räntebärande lån redovisas som kortfristigt om lånet förfaller till betalning eller till den del det amorteras inom ett år.

Leverantörsskulder och övriga skulder

Leverantörsskulder och övriga skulder redovisas till anskaffningskostnad. Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter och kortfristiga skulder redovisas som leverantörsskulder och övriga skulder. Leverantörsskuldena förfaller till övervägande del inom 30 dagar från balansdagen.

Förutbetalda intäkter

Förutbetalda intäkter avser intäkter som avser framtida perioder där betalning erhållits i förskott och där intäkten ännu ej uppfyller kriterierna för att redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av över lånets livslängd.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas vid förvärvet till anskaffningskostnad inklusive förvärvskostnader. Efterföljande redovisning av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde. Värdering sker minst en gång om året av ett externt, oberoende värderingsföretag som har relevanta och erkända professionella kvalifikationer och erfarenhet av den geografiska belägenheten och typ av fastighet som värderingen avser. Verkligt värde baseras på marknadsvärde, vilket utgörs av det värde som en fastighet kan avyttras till på värderingsdagen mellan villiga och kunniga köpare och säljare på armlängds avstånd utan tvång och under försiktig bedömning.

Värderingarna genomförs med beaktande av nettot av de årliga hyresintäkterna med avdrag för direkta fastighetskostnader och underhållskostnader. Vid DCF-metoden sker diskontering av nettoflödet utifrån en diskonteringsränta som beaktar risk.

Värderingar beaktar, när så är tillämpligt, befintliga hyresgäster eller hyresgäster med skyldigheter enligt hyresavtal, eller som förväntas ta lokal i besiktning vid uthyrning av vakans, och marknadens generella uppfattning av deras kreditvärdighet; fördelningen av underhåll och försäkringsansvar mellan fastighetsägaren och hyresgäst, och fastighetens kvarvarande ekonomiska livslängd. Antagandet har gjorts att närhelst hyresomförhandling eller förnyelse av kontrakt pågår med förväntad hyreshöjning, att samtliga uppsägningar har lämnats och inom rätt tid. Resultatpåverkan från värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas enligt beskrivning nedan. En förvaltningsfastighet redovisas inte längre i balansräkningen när den avyttras eller när några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppstå från det framtida nyttjandet av tillgången. Vinster eller förluster till följd av utrangering eller försäljning (beräknat som skillnaden mellan vad som erhålls vid försäljningen och det redovisade värdet på tillgången) redovisas i resultaträkningen i den period när tillgången utrangeras eller avyttras. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av försäljningspriset minus direkt hänförbara försäljningskostnader. Förvaltningsfastigheter skrivs ej av. Vinst eller förlust som uppkommer vid en förändring av verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas enligt beskrivning nedan. Samtliga fastigheter värderas enligt nivå 3 verkligt värde.

Inventarier

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

- inventarier 5 år

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

Likvida medel

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

Nedskrivningstest

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

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

Intäkter

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter från operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresavtalets längd. Beviljade hyresrabatter redovisas som en integrerad del av den totala hyresintäkten. Intäkterna redovisas i enlighet med IAS 17 och IFRS 15.

Försäljning av förvaltningsfastigheter

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen när kontroll har överförts till köparen.

Kostnader

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas när de uppstår.

Vidaredebitering på hyresgäst

Intäkter som uppstår på grund av att kostnader vidarefaktureras till hyresgäster intäktsförs i den period när kompensationen uppfyller kriterierna för intäktsredovisning.

Leasingavtal

Ett hyresavtal som överför alla förmåner och risker hänförligt till ägandet av tillgången till leasetagaren är en finansiell lease. Leasingavtal som inte kan klassificeras som finansiell lease klassificeras i stället som operationell lease. Generellt kostnadsförs betalda hyror under operationell leasing enligt linjär metod över leasing perioden, om inte någon annan metod bättre avspeglar de ekonomiska fördelarna över tid. Alla leasar är klassificerade som operationella leasar.

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkt redovisas den dag då rätten att erhålla betalning fastställts.

Skatter

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter

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

Mervärdesskatt

Intäkter, kostnader och tillgångar redovisas netto efter avdrag för mervärdesskatt, utom:

- då mervärdesskatten har uppkommit vid ett köp av varor eller tjänster som inte kan återvinnas från skattemyndigheten, varvid mervärdesskatt redovisas som en del av kostnaden för förvärvet av tillgången eller som en del av kostnadsposten som är tillämpligt; och
- fordringar och skulder som redovisas med beloppet av mervärdesskatt inkluderat.

Nettobeloppet av fordringar och skulder avseende mervärdesskatt ingår bland övriga kortfristiga fordringar eller övriga skulder i balansräkningen.

Kista Galleria Holding AB, och koncernbolagen Kista Galleria LP AB är inte registrerade till mervärdesskatt, varvid mervärdesskatten redovisas som en del av kostnaden för inköpet.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från händelser som har ägt rum och när deras förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas.

Fastighetsinteckningar

Om en fastighet eller del av en fastighet har ställts som säkerhet, till exempel till ett kreditinstitut som säkerhet för ett lån, redovisas summan av inteckningen som ställd säkerhet.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflöde avseende investeringar i fastigheter och försäljning av fastigheter redovisas som investeringsverksamhet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I det fall bokfört värde överstiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag för juridiska personer

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner mellan koncernbolag är aktieägarlån och räntekostnader. Det finns inga väsentliga försäljning eller köp mellan koncernbolag.

Not 2 Hyresintäkter

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

Medellängden på kontraktstocken är 2,6 år exklusive tillsvidareavtal. Vanligtvis inkluderar hyresavtalen klausuler som stipulerar årliga omräkningar av hyran kopplat till konsumentprisindex inom vissa ramar. Implementering av ny IFRS 15 leder till att ungefär 16% omklassificeras från bruttohyresintäkter till övriga fastighetsintäkter.

Framtida lägsta hyresfordringar under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:

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

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

Not 3 Fastighetskostnader

Koncernen	2022	2021
Reparation	-4 432	-8 386
Underhåll	-65 529	-53 217
Fastighetsskatt	-18 334	-22 177
Försäkringspremier	-1 081	-882
Värme och el	-19 261	-17 610
Marknadsföring	-5 252	-7 211
Övriga fastighetskostnader	-12 075	-21 763
Fastighetskostnader	-125 965	-131 247

Not 4 Övriga kostnader

Koncernen	2022	2021
Revisionskostnader	-582	-529
Konsult- och övriga kostnader	-10 099	-15 244
	-10 682	-15 773

Moderbolaget	2022	2021
Revisionskostnader	-	-
Konsult- och övriga kostnader	-16	-
	-16	-

Upplysning om revisionsarvode

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

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

Not 5 Finansnetto

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Omvärdering derivat	130 628	-137
Finansiella intäkter	130 628	-137
Räntekostnader	-78 376	-80 476
Räntekostnader JV-bolag	-146 659	-138 263
Bankkostnader	59	59
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-3 776	-3 528
Övriga finansiella kostnader	7 493	6 998
Finansiella kostnader	-221 259	-215 211
Finansnetto	-90 631	-215 348

Räntederivatet har blivit väldigt värdefulla allt eftersom räntorna stigit under 2022.

Derivatet skyddar 75% av Kistas rörliga banklåneräntor mot en höjning i räntenivån som överskrider 0,5%.

I slutet av 2021 låg 3 månaders Stibor (basränta i lånevtalet) på -0,05% och då hade derivaten ett avsevärt mindre marknadsvärde än i slutet på 2022, då motvarande ränta låg på 2,70%.

Övriga finansiella kostnader består av låneuppläggningskostnader och brytkostnader avseende derivat.

<i>Moderbolaget</i>	2022	2021
Ränteintäkter koncernbolag	146 887	138 472
Finansiella intäkter	146 887	138 472
Räntekostnader koncernbolag	-146 659	-138 263
Finansiella kostnader	-146 659	-138 263
Finansnetto	228	209

Not 6 Skatt på årets resultat

Koncernen	2022	2021
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-	-
Reducerat skattemässigt underskott avseende överklagad slutlig skatt 2016	-25 061	-
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad fastigheter och derivat	62 750	-34 199
Redovisad skatt	37 689	-34 199
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-528 519	-120 094
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	108 875	24 739
Reducerat skattemässigt underskott avseende överklagad slutlig skatt 2016	-25 061	-
Värdeförändring fastighet	-17 136	-15 895
Omräkning uppskjuten skatt pga ändrad skattesats	-	-
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-	-
Skatteeffekt förändring i skattemässiga restvärden	-22 628	-58 433
Temporära skillnader som ej beaktats	-6 404	15 390
	37 646	-34 199

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

Moderbolaget	2022	2021
Reducerat skattemässigt underskott avseende överklagad slutlig skatt 2016	-25 061	-
Redovisad skatt	-25 061	-
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	212	209
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	-44	-43
Reducerat skattemässigt underskott avseende överklagad slutlig skatt 2016	25 061	-
Utnyttjad skatt på underskottsavdrag	44	43
	-25 061	-

Not 7 Förvaltningsfastigheter

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

Moderbolaget äger inga fastigheter.

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

Extern värdering

Verkligt värde har bestämts baserat på externa värderingar som utförts av JLL per 31 december 2022. Värderarna är ackrediterade och oberoende värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Värderingsmetod

Verkligt värde utgörs av det värdet till vilket en tillgång kan överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder. Värderingsmetoden följer "The Practice Statements" och "Guidance Notes" "the Appraisal and Valuation Manual" utgiven av "the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)". Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF).

Enligt accepterade värderingsteorier bestäms värdet på fastigheter av det diskonterade framtida kassaflödet som fastigheten förväntas generera. Värdet på fastigheterna är hänförligt till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. I tillägg till detta ingår även det uppskattade marknadsvärdet på obebyggd mark och byggrätter. Underliggande faktorer för i nivå 3 är ej observerbara faktorer för tillgångar eller skulder.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om för- och nackdelar i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av rest- eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av prognosticerade kassaflöden appliceras en marknadsmässig diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet för respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renoveringar. Durationen drivs vanligtvis av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För förvaltningsfastigheter är periodiserade kassaflöden vanligtvis sett estimerade utifrån bruttointäkter minus vakanser, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det bedömda restvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras därefter.

2024070108672

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

	Faktisk hyra kr/m ²	Initial direkt- avkastning	Direktavkast- ning vid marknads- anpassad hyra	Inflation	Långtids vakansgrad	Diskonterings- ränta
Handel	3 515	4,04%	5,53%	5,05%	4,25%	7,3-7,35%

Värderingsprocessen

Värderingarna av fastigheterna sker kvartalsvis utifrån värderingsrapporter framtagna av oberoende och kvalificerade värderare.

Rapporterna är baserade på både:

- information som tillhandahålls av företaget såsom aktuella hyror, villkor i hyresavtal, serviceavgifter, investeringar, etc. Denna information kommer från bolagets finansiella system och förvaltningssystem.

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

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

Ställda pantar

Per den 31 december 2022 fanns det fastighetsinteckningar som säkerheter för banklån om 2.852 tkr.

Osäkerhet och känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av det sannolika försäljningspriset på marknaden vid tidpunkten för värderingen. De betydande icke observerbara indata som används i värderingen till verkligt värde kategoriserade inom nivå 3 i verkligt värde hierarkin på företagets portföljer av förvaltningsfastigheter är främst uppskattat hyresvärde, hyrestillväxt, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och direktavkastning. En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall om +/- 5-10% som ofta används i fastighetsvärderingar bör ses som en indikation på den osäkerhet som finns i sådana bedömningar och beräkningar. På en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För koncernen innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värdeintervall på ca 260 miljoner kronor.

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

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

Betydande öknings (minskningar) i långsiktig vakansgrad och diskonteringsränta skulle isolerat resultera i ett betydligt lägre (högre) verkligt värde.

Not 8 Aktier och andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	516 254	516 254
Ingående uppskrivningsfond	145 000	145 000
I ämnade aktieägartillskott	230 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	891 254	661 254

Moderföretag			2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2021-12-31		
Dotterbolag	Org. nr.	Säte Andelar	Bokfört värde	Värde/aktie	Eget kapital	Resultat	Bokfört värde	Värde/aktie	Eget kapital	Resultat		
Kista Galleria Holding AB	556912-0248	Stockholm	150	94%	891 207	5 941	71 773	221 986	661 207	4 408	63 759	-182 063
Kista Galleria LP AB	556912-4463	Stockholm	150	94%	47	0	71	6	47	0	77	11
			891 254		71 844		221 992	661 254	63 837		-182 074	

2024070108674

Not 9 Kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Koncernen</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Hysesfordringar	23 106	47 262
Momsfordringar	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	65 257	48 557
	<u>88 362</u>	<u>95 818</u>
Hysesfordringar, netto		
Antal dagar sedan fakturan utfärdades:	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
30 dagar	1 155	2 363
31-60 dagar	693	1 418
61-90 dagar	231	473
91 dagar	21 026	43 008
	<u>23 106</u>	<u>47 262</u>
Reserv för osäkra Hyresfordringar		
Ingående balans	-34 364	-19 481
Ökning av förlustreserven	-10 318	-8 569
Under året bortskrivna hyres- och kundfordringar	26 081	-6 314
Utgående balans	<u>-18 601</u>	<u>-34 364</u>

Uppllysning om en rättelse av föregående års årsredovisning har upptäckts och har rättats i år.
Rättelsen är utgående saldo för 2021 på reserv för osäkra hyresfordringar som har räknats om till ett saldo om -34 364 istället för -40 650

Not 10 Kassa och bank

<i>Koncernen</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kassa och bank	73 342	76 488
	<u>73 342</u>	<u>76 488</u>
Moderföretaget	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kassa och bank	214	178
	<u>214</u>	<u>178</u>

Inga spärrade medel finns i moderföretaget.

Not 11 Antal aktier och kvotvärde

<i>Namn</i>	Antal aktier	Kvotvärde
A1-Aktier	50 st	500,0
A2-Aktier	50 st	500,0

Not 12 Räntebärande skulder

<i>Koncernen</i>	Effektiv ränta %	Förfallotidpunkt	2022-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Banklån med säkerhet	4,3%	2025	2 534 642
Aktieägarlån	4,1%	2025	105 399
			2 640 041
<i>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</i>			
Banklån med säkerhet			-
Långfristiga räntebärande skulder			-
Kortfristiga aktieägarlån			2 113 437
Totala räntebärande lån och skulder, brutto			4 753 478
Totala räntebärande lån och skulder, netto enligt balansräkning			4 753 478

<i>Lånevillkor</i>	Lånebelopp	Procent %	Genomsnittlig ränta (Inklusive marginal) per balansdag
Rörligt	2 534 642	96%	4,3%
Fast till 2025	105 399	4%	4,1%
	2 640 041	100%	4,29%

Lånekovenanter

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

2024070108675

Not 13 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	-360 304	-326 105
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	-17 136	-15 895
Justering uppskjuten skatt pga ändrad skattesats	-	-
Förändringar i investeringar och avskrivningar	-22 628	-58 433
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	6 404	15 390
Skatt på årets resultat	108 875	24 739
Övriga ej specificerade poster	43	-
	<u>297 554</u>	<u>-360 304</u>
 Uppskjuten skatteskuld netto	 -297 554	 -360 304

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

Moderbolag

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Temporära skillnader på fastigheter	-	-
Obeskattade reserver	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntor	63 210	120 002
Upplupna förvaltningskostnader	26 010	16 094
	<u>89 219</u>	<u>136 097</u>

Moderbolaget

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga poster	-	-
Upplupna räntor	63 210	120 050
	<u>63 210</u>	<u>120 050</u>

Not 15 Risk och exponering

Koncernen är utsatt för finansiella och operativa risker. För att kontrollera och undvika dessa risker följs riktlinjerna i Citycons finanspolicy och Citycons riskhanteringspolicy. De huvudsakliga risker som identifieras av Citycon beskrivs nedan.

Capital Management

Koncernen förvaltar kapital för att säkerställa att verksamheten kommer att kunna fortsätta enligt fortlevnadsprincipen och samtidigt maximera avkastningen till ägarna. Ledningen följer i tillämpliga fall koncernens belåningsgrad (LTV), räntetäckningsgrad (ICR) löpande, vilken beräknas på antingen bolagsnivå eller portföljnivå för att se till att dessa bankkrav efterlevs.

Per den 31 december 2022 bröt inte koncernen mot något av sina lånevillkor. Koncernen har inte heller brutit i någon annan av sina skyldigheter enligt sina låneavtal. Koncernen följer regelbundet efterlevnaden av lagar och förordningar beträffande kapitalskydd. Under det år som omfattas av denna koncernredovisning har koncernen uppfyllt samtliga externa kapitalkrav.

Koncernens primära finansiella instrument, förutom derivat, består av banklån, kassa och kortfristiga placeringar.

Huvudsyftet med dessa finansiella instrument är att optimera koncernens finansiering. Koncernen har även diverse andra finansiella tillgångar och skulder såsom hyresfordringar och leverantörsskulder som uppkommer direkt i verksamheten.

Koncernen ingår även derivattransaktioner, däribland främst ränteswappar och räntetak. Syftet är att hantera ränterisken från koncernens externa finansiering. Det är, och har varit under hela verksamhetsåret, koncernens policy att derivatinstrument endast används i riskminimerande syfte. Koncernen följer noggrant och fortlöpande upp risker.

Valutaexponering

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. I enlighet med Citycon policy sker säkring av nettotillgångar i investeringar i lokal valuta mot euron under tiden mellan ingått avtal och tillträde i förvärvs- och avyttringsprocesserna.

Kredit och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Koncernen handlar med etablerade kreditvärdiga parter och fordringar följs upp löpande, vilket resulterar i att koncernens exponering för osäkra fordringar inte är materiell.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för koncernen är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

8198010104700

Likviditetstabell	Vid begäran	<3 månader	3-12 månader	1-5 år	>5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2022</i>						
Räntebärande skulder	–	2 113 437	–	2 429 242	210 798	4 753 477
Leverantörs- och övriga skulder	–	145 767	–	–	–	145 767
Derivat				–		–

Refinansieringsrisk

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

Ränterisk

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

	2023 Inom 1 år	2024 1-2 år	2025 2-3 år	2026 3-4 år	2027 4-5 år	Över 5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2022</i>							
Fast ränta							
Banklån			–	–	–	–	–
Aktieägarlån	2 113 437	105 399			–	–	2 218 836
Rörlig ränta							
Aktieägarlån	–			2 534 642		–	2 534 642

Ränteexponering

Per den 31 december 2022 skulle en ökning av kortfristiga räntesatser/inflation med 1% orsaka ett negativt resultat om cirka 25 mkr på årsbasis.

Operativ risk

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

Skatt och andra förordningar

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

Koncernen har dotterbolag i de nordiska länderna där fastighetsinvesteringarna äger rum. Arbetet med skattefrågor bedrivs med ett proaktivt fokus och består till största delen av strategiska frågor samt övervakning av att skattelagstiftningen för varje jurisdiktion efterlevs.

Not	16	Finansiella instrument	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		Resultat av värdering av derivat till marknadsvärde	130 628	—

Verkligt värde

Nivå 1	Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.
Nivå 2	Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
Nivå 3	Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Nedan finns en jämförelse baserad på kategori av bokfört värde och verkligt värde för koncernens finansiella instrument vilka återfinns i den finansiella rapporteringen. Koncernterna lån, banklån och ränteswaps är upptagna på dotterbolaget Kista Holding AB.

	Bokfört värde 2022	Verkligt värde 2022	Bokfört värde 2021	Verkligt värde 2021
Finansiella tillgångar				
<i>Finansiella tillgångar värderade till anskaffningsvärde</i>				
<i>Fordringar och likvida medel</i>				
Likvida medel (Nivå 1)	73 342	73 342	76 488	76 488
Kundfordringar och övriga fordringar (Nivå 2)	23 106	23 106	47 262	47 262
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde</i>				
<i>Avsättning derivat</i>				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 257	65 257	48 557	48 557
Finansiella skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	2 640 040	2 640 040	4 864 082	4 864 082
Leverantörsskulder	31 885	31 885	—	—
Kortfristiga skulder till ägarbolag	2 113 437	2 113 437	—	—
Övriga skulder	24 663	24 663	24 663	24 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 219	89 219	136 097	136 097

Under året uppgick transaktioner i derivat till följande:

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

För verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter, se not 7.

Not 17 Närståendetransaktioner

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

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

Transaktioner med närstående

Närstående transaktioner avser ränteintäkter/räntekostnader på koncerninterna lån vilka debiteras till marknads-
mässiga villkor, och har eliminerats i koncernredovisningen. Ränteintäkter från närstående bolaget uppgår
till 147 mkr. Citycon AB och Citycon Services AB har fakturerat managementtjänster till närstående bolag med 11,2 mkr. Samtliga transaktioner mellan
närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

Not 18 Ställda säkerheter

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	2 852 000	2 852 000
Aktier och andelar i dotterföretag	891 254	661 254
	<u>3 743 254</u>	<u>3 513 254</u>
<i>Moderföretag</i>	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i dotterföretag	891 254	661 254
	<u>891 254</u>	<u>661 254</u>

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel i kronor:

balanserad vinst	105 613 607
årets förlust	<u>-24 849 162</u>
	80 764 445
disponeras så att	
i ny räkning överföres	80 764 445

Stockholm det datum som framgår av den elektroniska signaturen

Erik Lennhammar
Ordförande

Cheryl Maher
Ledamot

Henrica Ginström
Ledamot

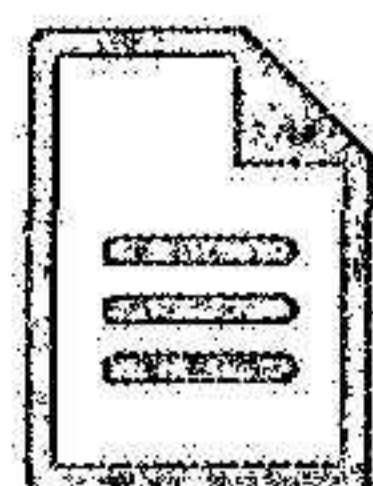
Ira Atanasova Panova
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

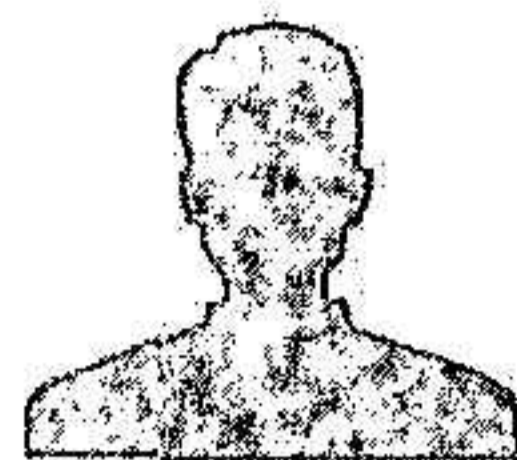
The following documents were signed Tuesday, November 14, 2023



ÅR Kista JV_2022 FINAL.pdf
(402941 byte)
SHA-512: 3f52e8f0da6f26a82a64eac04aa88a712c550
bbb9e3f602a8f53e346d2d8b159ac9a433efe8ecd54efe
267d12ef885d6f3e5a945.339868c09929829dfa095f1d

Signatures

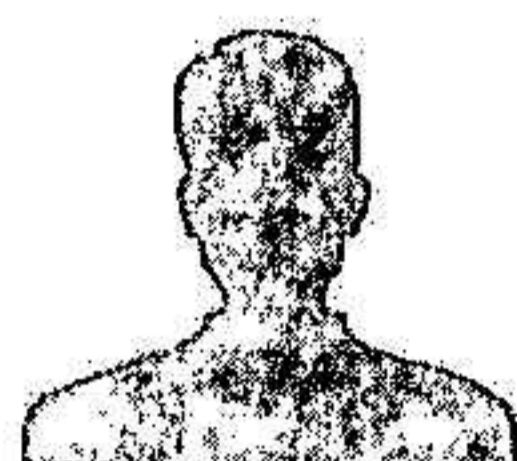
11/14/2023 2:27:45 PM (CET)



Henrica Ginström, Kista Galleria JV AB

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

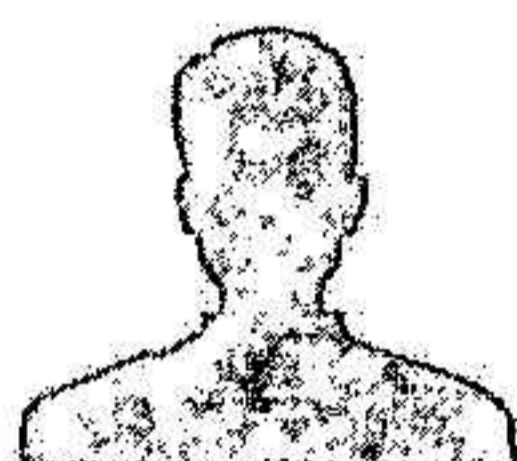
11/14/2023 2:32:28 PM (CET)



Erik Lennhammar, Kista Galleria JV AB

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

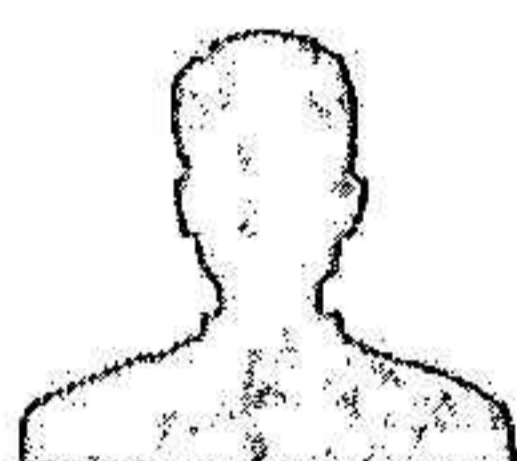
11/14/2023 3:12:21 PM (CET)



Cheryl Maher, Kista Galleria JV AB

cmaher@cppib.com
+447789534876
Signed with SMS

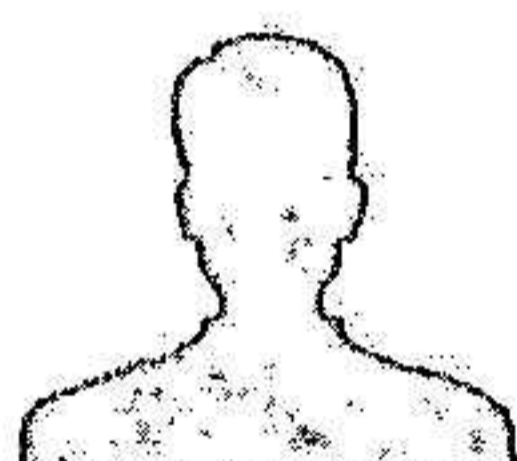
11/14/2023 3:20:05 PM (CET)



Ira Atanasova Panova, Kista Galleria JV AB

ipanova@cppib.com
+447793079141
Signed with SMS

11/14/2023 3:23:29 PM (CET)



Jonas Svensson, EY

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



assently

Signature is certified by Assently



ÅR Kista JV 2022 FINAL

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
21c2ab99ecd267536771139db0b964e67333f3c1cfd4f4a12b7d4daf459584712969ed5ce4c40dc0b5f990e095556cc3623952214b753e82e22b705b1ac14c
8a



About this receipt

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

202407010858



Building a better
working world

2024052200768

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kista Galleria JV AB för år 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 såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



Building a better
working world

2024052200769

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Kista Galleria JV AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

2024052200770

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 82.99.xxx.xxx

2023-11-14 14:25:03 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Dokumentets identitet: PENNEO-1472E-FD36D-33VCT-FV0HE-011650