

Styrelsen för
ESCF II Port 73 AB

Org.nr 559136-6389

avger härmed

Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021- 31 december 2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 30/6 2022. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 30/6 2022


Maria Scheutz

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808826

Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021- 31 december 2021

Styrelsen för ESCF II Port 73 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9-23
Underskrifter	24

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808827

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Haninge Söderby Huvudgård 2:43 i Haninge kommun.

Bolaget ägs av ESCF II Sweden Holding AB med organisationsnummer 559088-4374 och med säte i Stockholm. ESCF II Sweden Holding AB ägs i sin tur av ESCF II Holding SCA med organisationsnummer B193098 och med säte i Luxemburg. Det bolaget ägs i sin tur av CBRE European Shopping Centre Fund II S.C.A. SICAV-SIF med organisationsnummer B193212 med säte i Luxemburg.

Bolaget har ingen anställd personal. Teknisk och ekonomisk förvaltning utförs av CBRE Asset Services AB.

Verksamhetsåret 2021

Året har präglats av den globala pandemin. Sverige har haft mindre omfattande restriktioner, stödåtgärder, hög omställningsförmåga och digital mognad i leverantörskedjor samt hemarbete vilket inneburit att arbetsmarknaden har varit mindre påverkad jämfört med andra europeiska länder. BNP har under 2021 ökat med 4,8 %. I och med att köpcentrum under året har kunnat hållas öppet, om än med begränsad omfattning till följd av restriktioner, har verksamheten under året lidit betydligt mindre ekonomisk skada än förväntat. Vi har under året ställt om delar av vår verksamhet för att upprätthålla trygghet för våra hyresgäster.

De lämnade hyresrabatterna hänförliga till Covid 19 pandemin under 2021 uppgår till 588 579 kr varav 294 289 kr ersättes i av samband med hyresgäststödet som beviljades under årets första kvartal. Inga hyresrabatter till följd av Covid 19 har beviljats hyresgästerna utöver de som beviljades under årets första kvartal.

I årets sista kvartal tecknades en överenskommelse med köpcentrumets största hyresgäst Coop avseende en förlängning av deras nuvarande avtal samt ett nytt hyresavtal avseende deras kommande butik som minskar med cirka 5 000 kvm.

Under året har det skett en nedskrivning av det bokförda värdet på anläggningstillgångar på 470 127 kr.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 235,3 msek med ett externlån om 488,5 msek samt eget kapital med 30 msek.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

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

Våra hyresinbetalningar har under omständigheterna legat stabilt under året. Under årets sista kvartal har bolaget kunnat underteckna förlängning av ett betydande avtal vilket visar på att fastigheten är konkurrenskraftig. Vi bedömer att kassaflödet är fortsatt stabilt.

ESCF II Port 73 AB

Org.nr 559136-6389

2022071808828

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets slut har Coop påbörjat sitt projekt och beräknas vara klara under Q3 2022. Hela projektet som även omfattar butikerna runt om Coop beräknas att vara klara i slutet av året.

Enligt lånevillkoren rapporteras de finansiella nyckeltalen till banken kvartalsvis. Under året har bolaget inte uppfyllt de finansiella lånevillkoren. Bolaget har därför förhandlat fram ett waiver avtal under 2021 innebärande undantag från vissa av villkoren i låneavtalet. Därefter har bolaget startat förhandling om ändring av lånevillkoren med banken. Omförhandlingen av lånevillkoren är avtalade i januari 2022 och gäller fram till februari 2023. För det fall dessa förhandlingar inte är framgångsrika finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Den 24e februari 2022 startade en militär konflikt mellan Ryssland och Ukraina. Till följd av detta beslutade flera länder internationellt att införa sanktioner mot Ryssland vilket resulterade i konsekvenser för den globala ekonomin. Bolagets verksamhet kan komma att påverkas negativt till följd av de förväntade konsekvenserna som exempelvis minskad ekonomisk tillväxt, hög inflation, högre energipriser samt en försämring av konsumenters köpkraft. I nuvarande skede är konsekvenserna svåra uppskatta på både kort och lång sikt.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	75 003	75 603	71 208	62 411
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 081	-218 472	-8 022	2 243
Balansomslutning (tkr)	841 917	827 183	1 030 596	1 019 361
Soliditet (%)	3,5%	3,1%	11,1%	14,1%

1) Räkenskapsåret omfattar 13 månader.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, kr	40 393 412
Årets resultat, kr	-10 753 146
	29 640 266
disponeras så att	
i ny räkning överföres, kr	29 640 266
	29 640 266

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808829

Resultaträkning

Tkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	6, 7	75 003	75 603
Direkta fastighetskostnader	8, 9	-32 672	-31 404
Driftnetto		42 331	44 199
Avskrivningar		-16 612	-16 539
Nedskrivning		-470	-215 034
Bruttoresultat		25 249	-187 374
Administrationskostnader	9, 10	-3 590	-4 734
Rörelseresultat		21 659	-192 108
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-18 578	-26 364
Summa resultat från finansiella poster		-18 578	-26 364
Resultat efter finansiella poster		3 081	-218 472
Lämnat koncernbidrag		-23 000	-26 000
Skatt på årets resultat	12	9 166	-
Årets resultat		-10 753	-244 472

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808830

Balansräkning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	13	712 014	727 276
Byggnadsinventarier	13	1 462	-
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	13	8 585	5 898
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	12	9 166	
Övriga långfristiga fordringar	14	1 023	1 861
Summa anläggningstillgångar		732 250	735 035
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	15	1 091	967
Övriga kortfristiga fordringar		1 810	517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	9 855	7 453
		12 756	8 937
Kassa och bank	17	96 911	83 211
Summa omsättningstillgångar		109 667	92 148
Summa tillgångar		841 917	827 183

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808831

Balansräkning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		40 393	269 865
Årets resultat		-10 753	-244 472
		29 640	25 393
Summa eget kapital		29 690	25 443
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17, 18	235 299	235 299
Övriga skulder till kreditinstitut	17, 18	488 500	488 500
Depositioner		1 628	1 231
Summa långfristiga skulder		725 427	725 030
Kortfristiga skulder			
	17		
Leverantörsskulder		285	396
Skulder till koncernföretag		53 889	45 889
Aktuella skatteskulder		4 113	8 520
Övriga kortfristiga skulder		2 157	1 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	26 356	20 401
Summa kortfristiga skulder		86 800	76 710
Eget kapital och skulder		841 917	827 183

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808832

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2020-01-01	50	114 865	114 915
Årets resultat		-244 472	-244 472
Aktieägartillskott		155 000	155 000
Utgående eget kapital, 2020-12-31	50	25 393	25 443
Ingående eget kapital, 2021-01-01	50	25 393	25 443
Årets resultat		-10 753	-10 753
Aktieägartillskott		15 000	15 000
Utgående eget kapital, 2021-12-31	50	29 640	29 690

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808833

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		21 659	-192 108
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		470	
Avskrivningar och nedskrivningar		16 614	231 573
Erlagd ränta		-18 578	-16 069
Betald inkomstskatt		-4 407	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		15 758	23 396
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av hyresfordringar		-124	998
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-3 695	-844
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		-111	-2 902
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		-8 392	7 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 436	28 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av fastigheter/ pågående arbete		0	-3 380
Investering i befintlig förvaltningsfastighet		-5 971	0
Avyttring/amortering av finansiella anläggningstillgångar		838	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 133	-3 380
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Erhållet aktieägartillskott		15 000	0
Förändring depositioner		397	712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15 397	712
Årets kassaflöde		13 700	25 957
Likvida medel i början av året		83 211	57 254
Likvida medel vid årets slut		96 911	83 211

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

Tilläggsupplysningar

Not 1

Företagsinformation

Namn: ESCF II Port 73 AB

Org nummer: 559136-6389

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Söderby Huvudgård 2:43 i Haninge kommun.

Koncernförhållanden

Bolaget ägs av ESCF II Sweden Holding AB org.nr. 559088-4374 och med säte i Stockholm. ESCF II Sweden Holding AB ägs i sin tur av ESCF II Holding SCA org.nr. B193098 med säte i Luxemburg. Det bolaget ägs i sin tur av CBRE European Shopping Centre Fund II S.C.A. SICAV-SIF org.nr. B193212 med säte i Luxemburg.

Not 2

Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFAR 2012:3 då bolaget är dotterföretag till CBRE European Shopping Centre Fund II S.C.A. SICAV-SIF som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Moderbolag i den största koncernen som ESCFII Port 73 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är CBRE European Shopping Centre Fund II S.C.A SICAV-SIF, org.nr.B193212, med säte i Luxembourg.

Not 3

Förändringar i redovisningsprinciperna

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår, undantaget ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

2022071808834

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808835

Not 4 **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter, gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt underskottsavdrag.

Not 5 **Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

ESCF II Port 73 AB

Org.nr 559136-6389

2022071808836

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808837

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	50 år
Hyresgästanpassningar	3-20 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	5 år

Hyresgästanpassningar skrivs av efter kontraktperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I bolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip minskat med nedskrivning för förväntade kreditförluster.

ESCF II Port 73 AB

Org.nr 559136-6389

2022071808838

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag*Alternativregel*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 6**Intäkter**

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Hyresintäkter	75 003	75 603
Summa intäkter	75 003	75 603

Not 7**Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

Företaget har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 6 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

Minsta framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal per december är enligt följande:

	2021-12-31	2020-12-31
Mindre än 1 år	15 383	59 889
1 - 5 år	105 061	103 959
Mer än 5 år	35 283	11 394
Framtida hyresinbetalningar	155 727	175 242

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

Not 8	Direkta fastighetskostnader	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Drift	-25 586	-25 303
	Underhåll	-1 940	-1 746
	Fastighetsskatt	-4 355	-4 355
	Summa direkta fastighetskostnader	-31 881	-31 404

Not 9	Inköp mellan koncernbolag
--------------	----------------------------------

Av bolagets inköp avser 0 tkr (0 tkr) inköp från koncernbolag.

Not 10	Ersättning till revisorer	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	<i>Ernst & Young AB</i>		
	Revisionsuppdrag	-144	-150
	Övriga tjänster	-20	-62
	Summa revisionskostnader	-164	-212

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 11	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Räntekostnader, övriga	-10 581	-10 606
	Räntekostnader, aktieägarlån	-7 109	-14 479
	Finansieringskostnader, avskrivningar	-838	-838
	Övriga finansiella kostnader	-50	-441
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-18 578	-26 364

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808840

Not 12 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2021 är följande:

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	9 166	-
Summa redovisad skatt	9 166	0

Avstämning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat före skatt	-19 919	-244 472
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	4 103	52 317
Ej skattepliktiga intäkter	94	-
Ej avdragsgilla kostnader	795	-46 350
Överlåtet ränteavdrag	-2 863	-
På förändring och värdering av underskottsavdrag	1 538	-
Ej avdragsgill räntekostnad	-11	-890
Förändring av uppskjuten skatt på övriga temporära skillnader	5 643	-
Övrigt	-133	-5 077
Summa redovisad skatt	9 166	0

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0 procent (0)

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Underskottsavdragen uppgår till 7 465 (20 071) kr.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808841

Not 13		Förvaltningsfastigheter	
Byggnad		2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		805 516	803 342
Inköp		-	-
Omklassificeringar		1 456	2 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		806 972	805 516
Ingående ackumulerade avskrivningar		-40 534	-23 995
Årets avskrivning		-16 248	-16 539
Utgående ackumulerade avskrivningar		-56 782	-40 534
Ingående ackumulerade nedskrivningar		-215 034	
Nedskrivningar		-470	-215 034
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-215 504	-215 034
Utgående redovisat värde		534 686	549 948
Mark		2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		177 328	177 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		177 328	177 328
Byggnadsinventarier		2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		-	-
Omklassificeringar		1 827	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 827	0
Ingående ackumulerade avskrivningar		0	0
Årets avskrivning		-365	-
Utgående ackumulerade avskrivningar		-365	0
Pågående arbeten		2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		5 898	4 692
Inköp		5 971	3 380
Omklassificeringar		-3 283	-2 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		8 586	5 898
Utgående redovisat värde		8 586	5 898

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 733 (736) Msek. Fastigheten har värderats av en oberoende ackrediterad värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastighetens kategori och geografiska läge.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808842

Not 14 Övriga långfristiga fordringar

Posten avser finansieringskostnader som balanseras i samband med omläggning av lång. Avskrivning görs under lånets löptid och redovisas som finansiell kostnad.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 184	4 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 184	4 184
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 323	-1 485
Årets avskrivning	-838	-838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 161	-2 323
Utgående redovisat värde	1 023	1 861

Not 15 Hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	3 333	3 598
Avsättning för osäkra fordringar	-2 242	-2 631
Summa	1 091	967

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
31 dec. 2021			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	0		0
Förfallna sedan 31–60 dagar	133	0	133
Förfallna sedan 61–90 dagar	217	0	217
Förfallna sedan 91–120 dagar	1	0	1
Förfallna sedan mer än 120 dagar	2 866	2 242	624
Summa förfallna fordringar	3 217	2 242	975
Ej förfallna fordringar	116	0	116
Summa	3 333	2 242	1 091

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808843

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda förvaltningskostnader	269	1 324
Upplupna intäkter	6 398	3 303
Övrigt	3 188	2 826
Summa	9 855	7 453

Not 17 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

ESCF II Port 73 ABs övergripande mål är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	2021-12-31	
	Låne- och Hyres- fordringar	Summa
Tillgångar i balansräkningen		
Kundfordringar	1 091	1 091
Övriga fordringar	2 833	2 833
Likvida medel	96 911	96 911
Summa	100 835	100 835

	2021-12-31	
	Övriga finansiella skulder väderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen		
Skulder till koncernföretag	289 188	289 188
Övriga skulder till kreditinstitut	488 500	488 500
Leverantörsskulder och andra skulder	4 070	4 070
Summa	781 758	781 758

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808844

	2020-12-31	
	Låne- och Hyses- fordringar	Summa
Tillgångar i balansräkningen		
Hysesfordringar/kundfordringar	967	967
Övriga kortfristiga fordringar	517	517
Likvida medel	83 211	83 211
Summa	84 695	84 695

	2020-12-31	
	Övriga finansiella skulder väderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen		
Skulder till koncernföretag	235 299	235 299
Övriga skulder till kreditinstitut	488 500	488 500
Leverantörsskulder och andra skulder	10 605	10 605
Summa	734 404	734 404

Ränterisk

ESCF II Port 73 AB finansieras av koncerninterna och externa lån.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

ESCF II Port 73 AB

Org.nr 559136-6389

2022071808845

Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken att vid brist på likvida medel inte kunna fullgöra sina åtaganden för löpande kostnader, investeringar eller amorteringar. Beräkning av framtida kassaflöden utifrån olika scenarion utförs löpande för att säkerställa en beredskap av framtida likviditetsbehov.

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som ESCF II Port 73 AB tillhör 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 långgivare. 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. Lånevillkoren i de nuvarande portföljerna förfaller under 2023-02-28. För det fall omförhandlingar inte är framgångsrika finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Enligt det externa låneavtalet rapporterar bolaget löpande kovenanterna Rörelseresultat i förhållande till externlån och Belåningsgrad till långgivaren. Villkoren för rörelseresultat i förhållande till externlån är 8% (soft) och 7 % (hard) medan belåningsgraden ska uppgå till högst 60%.

Under 2021 har bolaget inte uppfyllt de finansiella lånevillkoren för rörelseresultat i förhållande till externt lån och belåningsgraden. Bolaget har därför förhandlat fram ett waiver avtal innebärande undantag för villkoren i låneavtalet i januari 2021. Mot slutet av året har bolaget startat förhandling om ändring av lånevillkoren med banken. Omförhandlingen av lånevillkoren är avtalade i januari 2022 och gäller fram till februari 2023. Enligt de omförhandlade villkoren gäller undantagen i waivern och belåningsgraden ska därmed uppgå till högst 70%.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808846

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

2021-12-31	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
Finansiella skulder						
Skulder till kreditinstitut	488 500		-488 500			
Skulder till koncernföretag	289 188	-53 889	-235 299			
Lev.skulder	285	-285				
Övriga skulder	3 785	-3 785				
Summa	781 758	-57 959	-723 799	0	0	0

2020-12-31	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Skulder till kreditinstitut	488 500		-488 500			
Skulder till koncernföretag	235 299			-235 299		
Lev.skulder	396	-396				
Övriga skulder	10 209	-10 209				
Summa	734 404	-10 605	-488 500	-235 299	0	0

Förväntat kassaflöde inkluderar inte ränta.

Skulder till koncernföretag förfaller vid anfordran. Räntan uppgår vid varje tillfälle till av långivaren angivna villkor, baserat på långivarens finansieringskostnad.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808847

Not 18 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	235 299	235 299
Banklån (rörlig ränta)	488 500	488 500
Summa långfristiga skulder	723 799	723 799

I summan upplåning ingår koncernintern upplåning. Moderbolaget har för sin externa upplåning för bolaget ställt säkerhet med aktier i bolaget.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2021-12-31	2020-12-31
Mellan 1 och 5 år	723 799	723 799
Senare än 5 år	-	-
Summa	723 799	723 799

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	12 063	12 595
Upplupna räntekostnader	9 552	2 493
Upplupna kostnader, övrigt	4 741	5 313
Summa	26 356	20 401

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2022071808848

Not 20 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	488 500	488 500
Summa	488 500	488 500

Not 21 **Antal aktier och kvotvärde**

	Antal aktier	Kvotvärde
Aktiekapitalet var 2021-12-31 fördelat på 500 aktier (kvotvärde i kronor)	500	100

Not 22 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Efter årets slut har Coop påbörjat sitt projekt och beräknas vara klara under Q3 2022. Hela projektet som även omfattar butikerna runt om Coop beräknas att vara klara i slutet av året.

Enligt lånevillkoren rapporteras de finansiella nyckeltalen till banken kvartalsvis. Under året har bolaget inte uppfyllt de finansiella lånevillkoren. Bolaget har därför förhandlat fram ett waiver avtal under 2021 innebärande undantag från vissa av villkoren i låneavtalet. Därefter har bolaget startat förhandling om ändring av lånevillkoren med banken. Omförhandlingen av lånevillkoren är avtalade i januari 2022 och gäller fram till februari 2023. För det fall dessa förhandlingar inte är framgångsrika finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Den 24e februari 2022 startade en militär konflikt mellan Ryssland och Ukraina. Till följd av detta beslutade flera länder internationellt att införa sanktioner mot Ryssland vilket resulterade i konsekvenser för den globala ekonomin. Bolagets verksamhet kan komma att påverkas negativt till följd av de förväntade konsekvenserna som exempelvis minskad ekonomisk tillväxt, hög inflation, högre energipriser samt en försämring av konsumenters köpkraft. I nuvarande skede är konsekvenserna svåra uppskatta på både kort och lång sikt.


I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

2022071808849

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

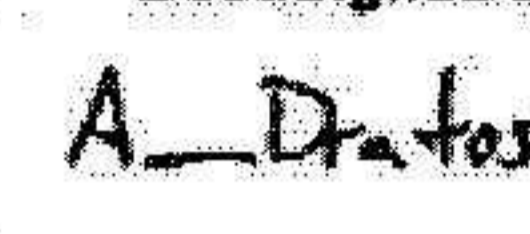
Underskrifter

Stockholm 2022-

DocuSigned by:

13F55A8D76B1403...
Andreas Jönsson
Ordförande

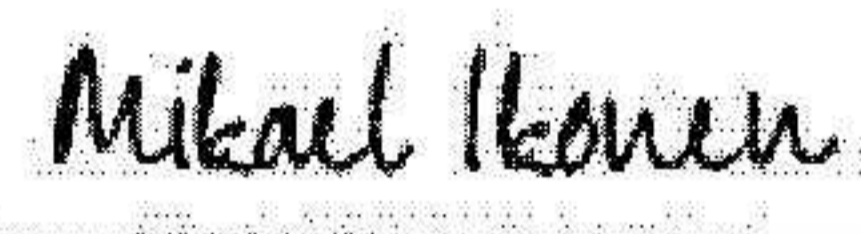
DocuSigned by:

8BC98D76700B4A7...
Maria Scheutz
Styrelseledamot

DocuSigned by:

FBFCDAC0617A1CA...
Alexander Dratos
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

87A23FED4B2B44D...
Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

2022071808853

Certificate Of Completion

Envelope Id: 544B3F9CB466460F885D41ED5C5C3251
Subject: Please DocuSign: ESCFII Port 73 AB 2021 RFR2.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 26
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
Envelope Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

Status: Completed

Envelope Originator:
Linda Svens
400 S Hope St Ste 25
Los Angeles, 90071-2800
linda.svens@cbreim.com
IP Address: 185.69.116.109

Record Tracking

Status: Original
30 June 2022 | 12:41

Holder: Linda Svens
linda.svens@cbreim.com

Location: DocuSign

Signer Events

Andreas Jonsson
Andreas.jonsson@cbreim.com
asset managers
cbre global investors
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Signed by link sent to andreas.jonsson@cbreim.com
Using IP Address: 185.69.116.107

Timestamp

Sent: 30 June 2022 | 12:42
Viewed: 30 June 2022 | 14:59
Signed: 30 June 2022 | 14:59

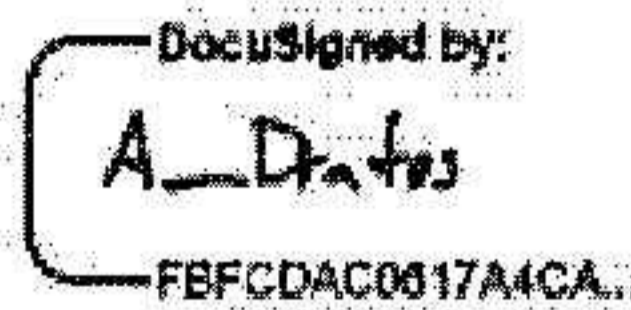
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 9f1e8e6a-f4dd-5de7-ac2b-41a518f70cde
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30 June 2022 | 14:54

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 9f1e8e6a-f4dd-5de7-ac2b-41a518f70cde
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30 June 2022 | 14:59

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

A_Dratos
alexander.dratos@cbreim.com
CBRE - Corporate
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to alexander.dratos@cbreim.com
Using IP Address: 185.69.116.108

Sent: 30 June 2022 | 15:01
Viewed: 30 June 2022 | 15:07
Signed: 30 June 2022 | 15:14

Authentication Details

2022071808854

Signer Events

Signature

Timestamp

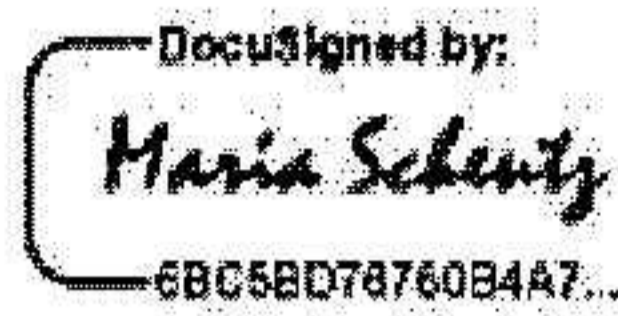
Identity Verification Details:

Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 4a450e44-b1ed-5b3c-bf4e-38ca4f8d04df
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30 June 2022 | 15:07

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 27 May 2021 | 11:35
ID: 852b28c5-35bd-4c95-a978-62e36a210c91

Maria Scheutz
maria.scheutz@cbreim.com
CFO
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 30 June 2022 | 14:59
Viewed: 30 June 2022 | 15:04
Signed: 30 June 2022 | 15:04

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to maria.scheutz@cbreim.com
Using IP Address: 185.69.116.107

Authentication Details

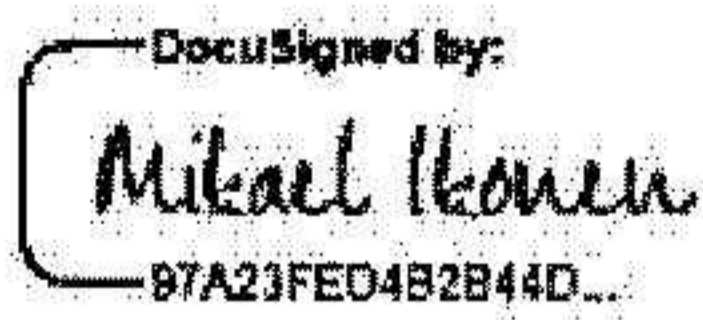
Identity Verification Details:

Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 9f061ed8-8696-5400-8b4e-fd831484ea9b
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30 June 2022 | 15:04

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 02 December 2021 | 10:13
ID: ca6fb136-0f9b-4483-a544-8950cb4bef12

Mikael Ikonen
mikael.ikonen@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 30 June 2022 | 15:14
Viewed: 30 June 2022 | 15:36
Signed: 30 June 2022 | 15:37

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to mikael.ikonen@se.ey.com
Using IP Address: 145.62.64.99

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 27bf3a7b-1558-5798-bbcd-05722a26ef02
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30 June 2022 | 15:36

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 30 June 2022 | 15:36
ID: bb539586-0bab-4c1d-963a-1fce29e14639

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

202207180855

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Linda Savérus Häggqvist
linda.saverushaggqvist@cbre.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 30 June 2022 | 15:01
Viewed: 30 June 2022 | 15:01

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 21 January 2022 | 07:49
ID: 7ec59624-12e1-4499-9727-d6b5c05c9f6f

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 June 2022 12:42
Certified Delivered	Security Checked	30 June 2022 15:36
Signing Complete	Security Checked	30 June 2022 15:37
Completed	Security Checked	30 June 2022 15:37

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2022071808856

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, CBRE - EMEA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact CBRE - EMEA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: docusignadministrator@cbre.com

To advise CBRE - EMEA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at docusignadministrator@cbre.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from CBRE - EMEA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to docusignadministrator@cbre.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with CBRE - EMEA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to docusignadministrator@cbre.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify CBRE - EMEA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by CBRE - EMEA during the course of your relationship with CBRE - EMEA.



Building a better
working world

2022071808850

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ESCF II Port 73 AB, org.nr 559136-6389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ESCF II Port 73 AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ESCF II Port 73 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 ESCF II Port 73 AB 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.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen, av vilken det framgår att bolaget inte uppfyller vissa lånevillkor som finns i låneavtalet med banken. Detta förhållande tyder, på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

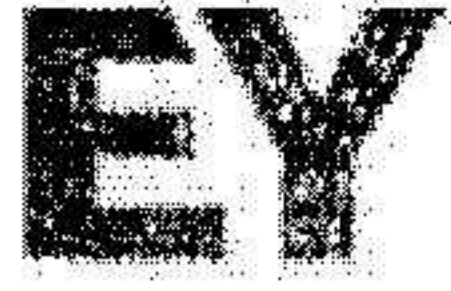
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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

uppträda 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.

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, 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. Risken 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. 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

2022071808851

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av ESCF II Port 73 AB för räkenskapsåret 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till ESCF II Port 73 AB enligt god revisions 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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, 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 räkenskaper. 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
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."

MIKAEL IKONEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-30 15:36:42 UTC



2022071808852

Penneo dokumentnyckel: 7V4Q-76071-S3HEY-GZG6T-WDQEX-INKBOE

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 läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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