

# Årsredovisning

för

## Kista Galleria JV AB

556912-0263

Räkenskapsåret

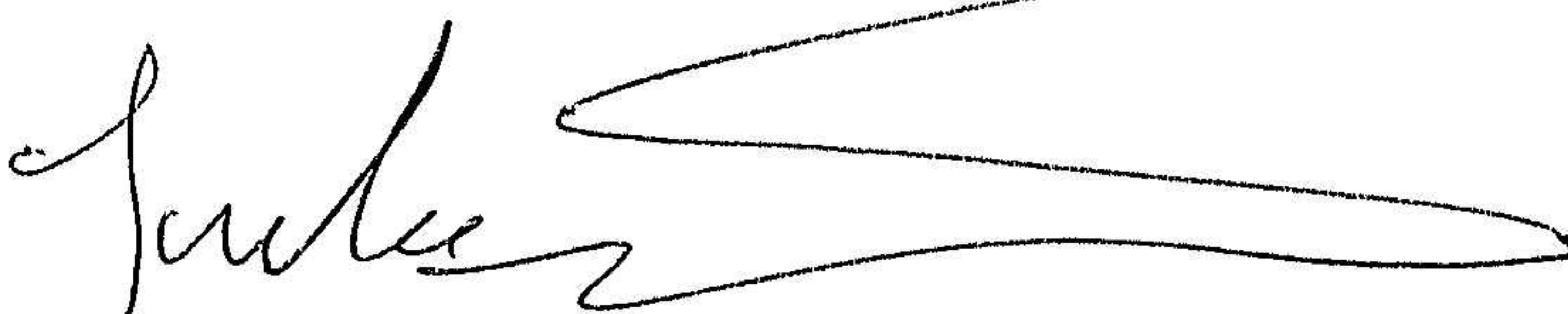
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kista Galleria JV AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-05-28



Juhö Ahlman

# Årsredovisning

för

## Kista Galleria JV AB

556912-0263

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändring eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	14

Styrelsen för Kista Galleria JV AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

Kista Galleria JV AB äger 94% av Kista Holding AB, org.nr.556912-0248, som äger 99,9% av Kista Galleria KB, org.nr. 969661-0089, 94% av Kista Galleria LP ,org.nr. 556912-4463, 100% av Citycon Jakobsbergs centrum AB org.nr 556664-5338, 100% av Åkersberga Centrum AB, org.nr. 556486-1567 samt 0,01% av Riddarplatsen Fastigheter HB, org.nr. 916631-0921.  
Kista Galleria JV AB ägs till 100% av Citycon AB, org.nr.556679-8160.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått. Bolaget administreras av Citycon AB.

Styrelsens medlemmar består av en kvinna och två män.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under året och efter dess utgång

Citycon AB har i februari 2024 fått ett godkännande från svenska myndigheter att förvärva Kistabolagen. Citycon AB har då 100% ägande av Kistabolagen. Transaktionen genomfördes under Q1/2024.

Väsentliga händelser under 2024 var en allmän osäkerhet på marknaden avseende exempelvis räntor, inflation, energipriser och byggkostnader i samband med kriget i världen. Detta fortsätter även under 2025.

### 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. Företaget har erhållit en kapitaltäckningsgaranti från Citycon OYJ.

I samband med Citycons förvärv av CPPIB's 50% andel av Kista Galleria koncernen omförhandlades banklånet hos Kista Galleria Holding AB för att korrigera brytelser av kovenanterna och säkerställa bankfinansieringen. Bankerna beviljade Kista Galleria Holding AB ett undantag för brytelser mot lånekovenanterna som var i kraft till 29 februari 2024. Innan utgången av undantaget omförhandlades lånet med bankerna så att två ytterligare svenska fastigheter från Citycon ställdes som säkerhet för lånet i Kista Galleria Holding AB. Med detta korrigerades kovenanterna till en långsiktigt hållbar nivå och en omstrukturering genomfördes så att fastigheterna i Åkersberga och Jakobsberg kom att ingå i Kista Galleria Holding ABs ägo.

Samtidigt förlängdes de vid årsskiftet kortfristiga ägarlånen, som efter förvärvet i sin helhet ligger utställda av Citycon gruppen, till långfristiga lån som förfaller i juli 2026. Kort efter detta, i maj 2024 omförhandlades banklånet ytterligare för att förlängas till ett fem års lån i utbyte mot en återbetalning av

SEK 300 miljoner av lånet. I och med dessa omstruktureringar och omförhandlingar av låneportföljen föreligger för nuvarande ingen materiell finansieringsrisk för Kista koncernen.

### 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	36 815	-1 438 559	212	209	-21
Balansomslutning	5 958 845	3 713 737	3 362 347	3 245 160	2 673 250
Soliditet (%)	14	1	7	0	0
Avkastning på eget kap. (%)	4	-3 861	0	31	-5
Avkastning på totalt kap. (%)	4	-60	4	4	4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	145 000	2 016 207	-685 442	-1 438 559	37 256
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-1 438 559	1 438 559	0
Erhållna aktieägartillskott			753 695			753 695
Årets resultat					36 815	36 815
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>145 000</b>	<b>2 769 902</b>	<b>-2 124 002</b>	<b>36 815</b>	<b>827 765</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-2 124 001 537
erhållen aktietillskott	2 769 902 078
årets vinst	36 815 264
	<b>682 715 805</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	682 715 805
	<b>682 715 805</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

Not

1

2024-01-01

-2024-12-31

2023-01-01

-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

0

0

0

0

### Rörelsens kostnader

Rörelse kostnader

2

-103

-27

-103

-27

### Rörelseresultat

-103

-27

### Resultat från finansiella poster

Resultat från koncernbolag

3

0

-1 440 000

Ränteintäkter och liknande resultatposter

4

245 103

141 423

Räntekostnader och liknande resultatposter

5

-208 185

-139 955

36 918

-1 438 532

### Resultat efter finansiella poster

36 815

-1 438 559

### Resultat före skatt

36 815

-1 438 559

Skatt på årets resultat

6

0

0

Årets resultat

36 815

-1 438 559

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat

36 815

-1 438 559

Årets totalresultat

36 815

-1 438 559

ank=20250616;2025061702336

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	7, 8	1 174 949	21 254
Fordringar hos koncernföretag		4 783 719	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 958 668</b>	<b>21 254</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 958 668</b>	<b>21 254</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		10	3 692 301
Övriga fordringar		1	1
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11</b>	<b>3 692 302</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>177</b>	<b>3 692 483</b>
------------------------------------	--	------------	------------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

**5 958 845**      **3 713 737**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

9

50

50

Uppskrivningsfond

145 000

145 000

**Summa bundet eget kapital**

**145 050**

**145 050**

##### *Fritt eget kapital*

Erhållet aktieägartillskott

2 769 902

2 016 207

Balanserad vinst eller förlust

-2 124 002

-685 442

Årets resultat

36 815

-1 438 559

**Summa fritt eget kapital**

**682 715**

**-107 794**

**Summa eget kapital**

**827 765**

**37 256**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

10

4 389 348

239 860

**Summa långfristiga skulder**

**4 389 348**

**239 860**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

10

685 872

685 872

Övriga skulder

10

0

2 630 887

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

55 860

119 862

**Summa kortfristiga skulder**

**741 732**

**3 436 621**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**5 958 845**

**3 713 737**

ank=20250616;2025061702338

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>145 000</b>	<b>766 207</b>	<b>-685 442</b>	<b>225 815</b>
Erhållet aktietillskott			1 250 000		1 250 000
Periodens resultat				-1 438 559	-1 438 559
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>145 000</b>	<b>2 016 207</b>	<b>-2 124 002</b>	<b>37 256</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>145 000</b>	<b>2 016 207</b>	<b>-2 124 002</b>	<b>37 256</b>
Erhållet aktietillskott			753 695		753 695
Periodens resultat				36 815	36 815
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>145 000</b>	<b>2 769 902</b>	<b>-2 087 186</b>	<b>827 765</b>

ank=20250616;2025061702339

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

1

2024-01-01

-2024-12-31

2023-01-01

-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

36 815

-1 438 559

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

12

753 695

1 440 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**790 510**

**1 441**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 091 427

-1 111 423

Förändring av kortfristiga skulder

-64 004

-6 563

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-364 921**

**-1 116 545**

### Investeringsverksamheten

Lämnade aktieägartillskott

-1 153 695

570 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-1 153 695**

**570 000**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 518 601

546 512

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**1 518 601**

**546 512**

**Årets kassaflöde**

**-15**

**-33**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

181

214

**Likvida medel vid årets slut**

**166**

**181**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 Redovisning för juridiska personer. RFR2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållande.

#### Koncernuppgifter

Kista Galleria JV AB är ett joint arrangement dotterbolag som ägs av Citycon AB.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen tillsammans med tillhörande skatteeffekt.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

##### Redovisning av intäkter

Intäkter redovisas i den period som intäkten avser.

Bolaget har en verksamhetsgren och verkar på en geografisk marknad.

##### Redovisning av leasingavtal

Bolaget har inga leasingavtal.

##### Skatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolags skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader mellan skattemässiga och bokförda värden på fastigheter. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

##### Fordringar och skulder

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### **Anställda**

Bolaget har inga anställda för verksamhetsår.

### **Styrelse och övriga befattningshavare**

Styrelsen består utav en kvinna och två män.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Säkringsredovisning**

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

### **Säkring av ränterisk**

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

### **Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansslutningen.

**Not 2 Arvode till revisorer**

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

	2024	2023
Övriga tjänster	-8	-27
Revisionsuppdrag, Deloitte AB	-95	0
	<b>-103</b>	<b>-27</b>

**Not 3 Resultat från koncernbolag**

	2024	2023
Nedskrivningar av andelar i intresseföretag	0	-1 440 000
	<b>0</b>	<b>-1 440 000</b>

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	245 100	141 423
Övriga ränteintäkter	2	0
	<b>245 103</b>	<b>141 423</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader lån från ägarbolag	-208 185	-139 955
	<b>-208 185</b>	<b>-139 955</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		36 815		-1 438 559
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 584	20,60	296 343
Ej avdragsgilla kostnader	0,00	0	-20,62	-296 640
Skatteeffekt av utnyttjat underskottsavdrag	-20,60	7 584	0,02	297
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	516 254	516 254
Ingående uppskrivningsfond	145 000	145 000
Ingående aktieägartillskott	800 000	230 000
Lämnade ägartillskott	1 153 695	570 000
Ingående nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-1 440 000	0
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	0	-1 440 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 174 949</b>	<b>21 254</b>

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Andel i procent *	Redovisad värde
Kista Galleria Holding AB	150	94,0 %	1 174 902
Kista Galleria LP AB	150	94,0 %	47
			<b>1 174 949</b>

	Org.nr	Säte
Kista Galleria Holding AB	556912-0248	Stockholm
Kista Galleria LP AB	556912-4463	Stockholm

**Not 9 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal A-Aktier	50	500
Antal B-Aktier	50	500
	<b>100</b>	

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	4 389 348	239 860
	<b>4 389 348</b>	<b>239 860</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder	0	2 630 887
Kortfristiga skulder till koncernföretag	685 872	685 872
	<b>685 872</b>	<b>3 316 759</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostn o förutbet int	55 860	119 862
	<b>55 860</b>	<b>119 862</b>

**Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållet/lämnat koncernbidrag	753 695	0
Nedskrivning på andelar i intresseföretag	0	1 440 000
	<b>753 695</b>	<b>1 440 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsåret 2024 är det fortsatt en allmän osäkerhet på marknaden avseende exempelvis räntor, inflation, energipriser och byggkostnader i samband med krigen i världen.

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i dotterbolag	1 174 949	21 254
	<b>1 174 949</b>	<b>21 254</b>

**Not 15 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 16 Disposition av vinst eller förlust**

**2024-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-2 124 002
erhållen aktietillskott	2 769 902
årets vinst	36 815
	<b>682 716</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	682 716
	<b>682 716</b>

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Juho Ahlman  
Ordförande

Helen Metsvaht  
Styrelseledamot

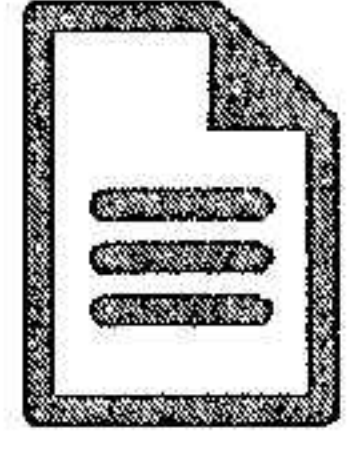
Asi Kahana  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Johan Holgersson  
Auktoriserad revisor

The following documents were signed Wednesday, May 28, 2025



556912-0263 Kista Galleria JV AB för 20240101-20241231.pdf  
(143588 byte)  
SHA-512: 3a662dda5595f811636f9beb3e95415de0e78d316e48e983fbb38552b499f780c4dc7394b3b3225d1b08416bdb9c3f636e6dbec0760ca7c009a243b752bcb9f4

Signatures

5/28/2025 4:47:58 PM (CET)



Juho-Erik Sakari Ahlman, Kista Galleria JV AB

juho.ahlman@citycon.com  
Signed with electronic ID (BankID)

5/28/2025 4:49:14 PM (CET)



Asi Kahana, Kista Galleria JV AB

asi.kahana@citycon.com  
+46761194255  
Signed with electronic ID (BankID)

5/28/2025 10:18:08 PM (CET)



Helen Metsvaht, Kista Galleria JV AB

helen.metsvaht@citycon.com  
+3725076278  
Signed with electronic ID (Finnish Trust Network)

5/28/2025 10:23:11 PM (CET)



Johan Gustav Magnus Holgersson, Deloitte AB

jholgersson@deloitte.se  
+46700802179  
Signed with electronic ID (BankID)



assently

Signature is certified by Assently



556912.0263.Kista Galleria JV AB för 20240101 20241231

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: 6969f044a03870db0750d46c169eb920debef6dfed6b6951d6c06d57f4ee7b85a9eab646f39b7ab67c094a2663316e74cfde7a5785044349ade93bd046d8b8e5



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.

ank=20250616:2025061702347

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kista Galleria JV AB  
organisationsnummer 556912-0263

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kista Galleria JV AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kista Galleria JV ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kista Galleria JV AB enligt god revisorsred 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen 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 huruvida 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 revisionsred 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.

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 huruvida 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kista Galleria JV AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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.

### Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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.

Datum enligt digital signering

Deloitte AB

Johan Holgersson  
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."

## JOHAN GUSTAV MAGNUS HOLGERSSON

**Auktoriserad Revisor**

Serienummer: c7ab01c3cc45ec[...]f0d0fb9745f58

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-28 20:24:13 UTC



ank=20250616;2025061702350

Penneo dokumentnyckel: S9P30-K9GDS-NX6IE-57CZA-NDYPE-3HQ7I

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.