

Styrelsen för

## CBREGI Swedish Retail Ventures AB

avger härmed

# Årsredovisning

och koncernredovisning

För räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

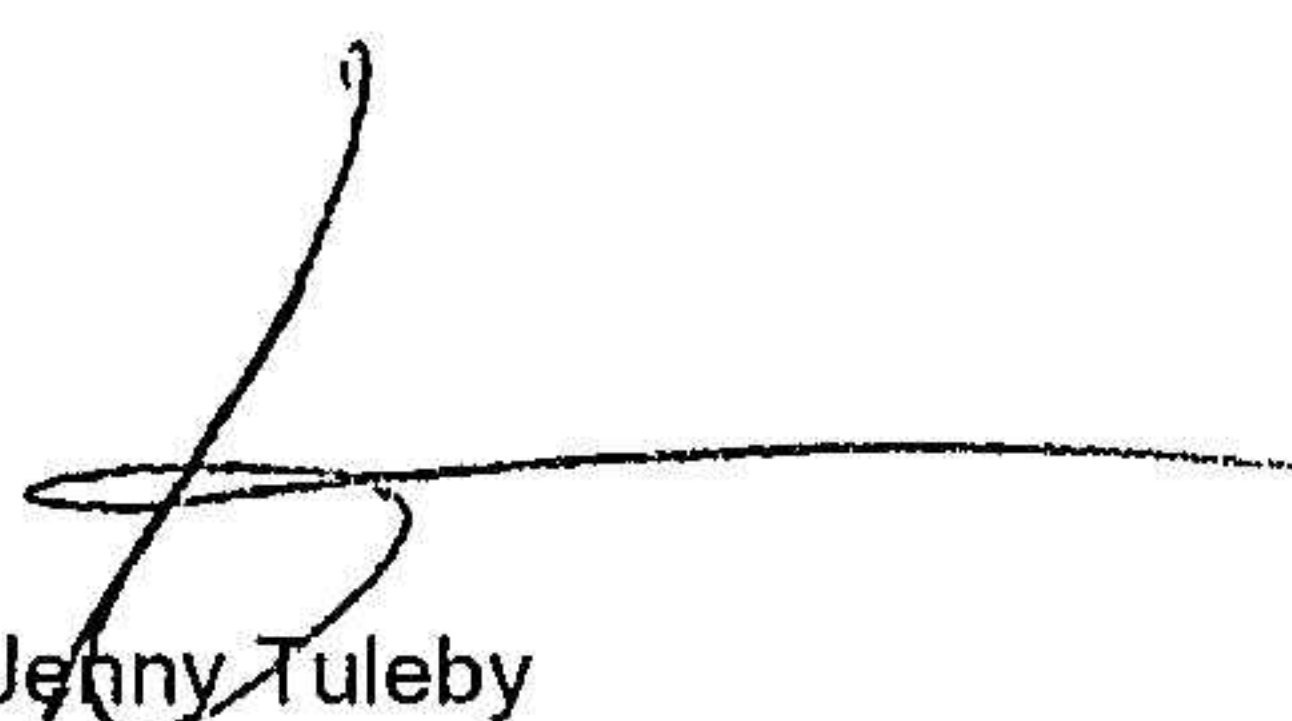
Undertecknade styrelseledamöter intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 11/4 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 11/4 2024



Henrik Skoog

Styrelseledamot



Jenny Tuleby

Styrelseledamot

2024041608422

Styrelsen för  
**CBREGI Swedish Retail Ventures AB**  
avger härmed

# Årsredovisning

och koncernredovisning

För räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

CBREGI Swedish Retail Ventures AB  
Org nr: 559094-9391

3

2024041608423

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

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

### Koncernen

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

Företag	Organisationsnummer	Huvudsakliga aktivitet	2023-12-31	2022-12-31
CBREGI Swedish Retail Ventures AB	559094-9391	Koncernens moderföretag	Moderföretag	Moderföretag
Fastighetsaktiebolaget Hermius 3	556939-9743	Holdingbolag	100%	100%
Bromma Blocks Centrumhandel AB	556718-3669	Administrationsbolag	100%	100%
Trafikflyget 1 i Stockholm AB	556743-0177	Uthyrning och förvaltning	100%	100%
Trafikflyget 3 i Stockholm AB	556743-0227	Uthyrning och förvaltning	100%	100%
Trafikflyget 5 i Stockholm AB	556743-0243	Uthyrning och förvaltning	100%	100%
Trafikflyget 7 i Stockholm AB	556743-0250	Uthyrning och förvaltning	100%	100%
Trafikflyget 9 i Stockholm AB	556772-8646	Projekt	100%	100%

### Verksamheten

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

### Väsentliga händelser under året

I januari året öppnade XXL sin affärsverksamhet i nya lokaler och i oktober öppnade Citygross i nyanpassade lokaler. Detta tillsammans med andra förändringar i sammansättningen och lokalisering av hyresgäster, har ökat besöksantalet i handelsområdet. Under året har även flera väsentliga hyresavtal förlängts. Under verksamhetsåret har det från befintliga hyresgäster funnits ett starkt intresse att fortsätta bedriva sin verksamhet och bolagen har även märkt av ett stort intresse från aktörer som vill etablera sig i handelsområdet.

Hyresgästernas starka betalningsförmågor i dotterbolagen har lett till ett stabilt operativt kassaflöde i den underliggande verksamheten.

CBREGI Swedish Retail Ventures AB har under året lämnat ovillkorade aktieägartillskott om 231 mkr till Fastighetsaktiebolaget Hermius 3.

Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 har lämnat ovillkorade aktieägartillskott om 134 mkr till dotterbolagen, Trafikflyget 1 i Stockholm AB 31 mkr, Trafikflyget 3 i Stockholm AB 7 mkr, Trafikflyget 5 i Stockholm AB 75 mkr och Trafikflyget 9 i Stockholm AB 21 mkr.

Moderbolaget har under året gjort en nedskrivning av aktier med 66 mkr.

### 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.

Makroekonomiskt finns flera ekonomiska osäkerheter med krig i Europa, hög inflation och högre räntor än under senare år. Detta sammantaget påverkar konsumenters köpkraft och beteende. Under året har dock energipriser och inflation stabiliserats betydligt jämfört med föregående år. Bolagets ledning följer samhällsutvecklingen noggrant.

De svenska koncernbolagen innehar en lånefacilitet med förfallodatum den 30 sep 2024. Bolagen är således exponerade för en refinansierings- och kreditrisk. Dessa risker har i förlängningen påverkan på bolagens förmåga till fortsatt drift. För att hantera dessa risker bevakare bolagens ledning likviditet och finansiell utveckling noggrant och står i nära kontakt med långivare.

CBREGI Swedish Retail Ventures AB  
Org nr: 559094-9391

4

2024041608424

#### 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 och dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheterna.

Under de senast åren har ett flertal investeringsprojekt i handelsområdet genomförts. Bolaget har kunnat konstatera att detta har resulterat i ökat intresse från beökare och hyresgäster. Detta ger en stabil bas för bolagens fortsatta utveckling.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I februari 2024 löpte dotterbolagens bankfinansiering ut. En förlängning av låneavtalet har ingåtts med långivarna vilket säkerställt bolagens finansiering.

I övrigt har inga väsentliga förändringar inträffat efter räkenskapsårets utgång.

#### Finansiell utveckling under perioden

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

#### Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning ökade med 3 % och uppgick till 165 313 tkr (159 988) och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler.

Driftskostnaderna minskade med 13 830 tkr eller 21 % och uppgick till -52 818 tkr (-66 648) och ett driftsnetto uppgående till 83 874 tkr (33 533) vilket är 250 % högre än motsvarande period förra året.

De realiserade värdeförändringarna för förvaltningsfastigheter uppgick till -230 925 tkr (-55 152), vilket ger ett rörelseresultat nedgående till -148 989 tkr (-21 619).

Finansnettot för perioden uppgick till -98 899 tkr (-21 442).

Periodens skatt uppgick till 4 318 tkr (-6 505) och periodens resultat till -243 570 tkr (-49 566).

#### Flerårsöversikt, tkr

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	165 313	159 988	141 042	158 118	176 775
Driftsnetto	83 874	33 533	62 281	74 572	93 231
Årets resultat	-243 570	-49 566	-237 634	-209 364	-112 972
Balansomslutning	2 574 918	2 737 191	2 694 893	2 982 717	3 117 465
Eget kapital	565 784	728 664	698 231	935 865	1 042 229
Soliditet	22%	27%	26%	31%	33%

#### Finansiell ställning och kassaflöde

##### Koncernen

Koncernens upplåning uppgick per 31 december 2023 till 1 216 984 tkr (1 226 598).

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2023 till 565 784 tkr (728 664) . Soliditeten uppgick till 22 % (27) per den 31 december 2023.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 12 104 tkr (-1 244) .  
Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -59 825 tkr (-55 252).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 71 077 tkr (60 456), vilket främst är hänförligt till erhållet aktieägartillskott om 80 690 tkr (80 000). Kassaflödet för perioden var 43 874 tkr (-25 047) och likvida medel per balansdagen uppgick till 104 181 tkr (60 307).

**Moderbolaget**

Moderbolagets upplåning uppgick per 31 december 2023 till 0 tkr (0).

Moderbolagets egna kapital uppgick den 31 december 2023 till 464 179 tkr (616 115). Förändringen beror huvudsakligen på nedskrivning av aktier och tillfört aktieägartillskott. Soliditeten uppgick till 51% (87) per den 31 december 2023.

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 150 310 tkr (-80 272).  
Investeringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till -231 000 tkr (272).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 80 690 tkr (80 000). Kassaflödet för perioden var 0 tkr (0) och likvida medel per balansdagen uppgick till 50 tkr (50).

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

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

**Aktier och aktieägare****Ägarfördelning, 31 december 2023**

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

Samtliga aktier är onoterade.

**Bolagsstämma**

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

**Bolagsordningen**

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

**Intern kontroll över finansiell rapportering**

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

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

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

**Kontrollmiljö**

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

CBREGI Swedish Retail Ventures AB  
Org nr: 559094-9391

6

2024041608426

#### Riskhantering

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

#### Uppföljning

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

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Ingen vinstutdelning föreslås lämnas.

#### Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	696 655 386
Periodens resultat	<u>-232 626 537</u>
	464 028 849

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	<u>464 028 849</u>
	464 028 849

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

CBREGI Swedish Retail Ventures AB  
Org nr: 559094-9391

7

## Rapport över totalresultat för koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nettoomsättning	3	165 313	159 988
Övriga intäkter		8 946	3 068
Driftskostnader		-52 818	-66 648
Fastighetsskatt		-12 695	-12 055
Reparation & underhåll		-7 502	-7 810
Administrationskostnader	4, 5	-17 370	-43 010
<b>Driftnetto</b>		<b>83 874</b>	<b>33 533</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	-230 925	-55 152
Avskrivning	10	-1 938	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-148 989</b>	<b>-21 619</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Finansiella intäkter		35 932	2 541
Finansiella kostnader		-110 395	-63 318
Värdeförändring derivat	6	-24 436	39 335
<b>Finansnetto</b>	6	<b>-98 899</b>	<b>-21 442</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-247 888</b>	<b>-43 061</b>
Skatt på årets resultat	7	4 318	-6 505
<b>Årets resultat</b>		<b>-243 570</b>	<b>-49 566</b>

## Övrigt totalresultat

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Årets resultat	-243 570	-49 566
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-243 570</b>	<b>-49 566</b>

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

2024041608427

CBREGI Swedish Retail Ventures AB  
Org nr: 559094-9391

8

2024041608428

## Koncernens rapport över finansiell ställning

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	1 725 300	1 896 400
Inventarier	10	–	1 939
Immateriella tillgångar		313	313
Nyttjanderättstillgång	19	694 296	694 296
Finansiella tillgångar, övriga fordringar hos kreditinstitut		13 293	37 729
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 433 201</b>	<b>2 630 677</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	11	10 788	12 413
Övriga kortfristiga fordringar	11	8 408	7 050
Skattefordran		3 271	4 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 067	22 492
Kassa och bank	13	104 181	60 307
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>141 716</b>	<b>106 515</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 574 918</b>	<b>2 737 191</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		150	150
Övrigt tillskjutet kapital		408 547	327 857
Balanserad vinst inklusive årets resultat		157 087	400 657
<b>Summa eget kapital</b>		<b>565 784</b>	<b>728 664</b>
<b>Avsättning</b>			
Avsättning		28 792	26 000
		<b>28 792</b>	<b>26 000</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	14	–	1 226 598
Uppskjuten skatteskuld	15	2 738	7 056
Leasingskuld	14	694 296	694 296
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>697 034</b>	<b>1 927 951</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	14	1 216 984	–
Leverantörsskulder		10 447	3 287
Övriga kortfristiga skulder	11	2 339	4 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	53 538	46 417
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 283 307</b>	<b>54 576</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 009 133</b>	<b>2 008 527</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 574 918</b>	<b>2 737 191</b>

**Koncernens rapport över förändringar i eget kapital**

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

<i>Tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive året resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2022-01-01</b>	<b>150</b>	<b>247 857</b>	<b>450 224</b>	<b>-</b>	<b>698 231</b>
Erhållet aktieägartillskott	-	80 000	-	-	80 000
Årets resultat enligt resultaträkningen	-	-	-49 566	-	-49 566
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>150</b>	<b>327 857</b>	<b>400 657</b>	<b>-</b>	<b>728 664</b>
<b>Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>150</b>	<b>327 857</b>	<b>400 657</b>	<b>-</b>	<b>728 664</b>
Erhållet aktieägartillskott	-	80 690	-	-	80 690
Årets resultat enligt resultaträkningen	-	-	-243 570	-	-243 570
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>150</b>	<b>408 547</b>	<b>157 086</b>	<b>-</b>	<b>565 784</b>

2024041608430

**Koncernens rapport över kassaflöde**

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-148 989	-21 619
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Resultat från omvärdering av fastigheter		230 925	55 152
Avskrivningar		1 938	–
Avsättning		2 692	26 000
		<b>86 566</b>	<b>59 533</b>
Betalda räntor		-110 395	-63 318
Erhållna räntor		35 932	2 541
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>12 104</b>	<b>-1 244</b>
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		8 772	-29 616
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		11 746	609
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>		<b>32 622</b>	<b>-30 251</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnad och inventarier		-59 825	-55 252
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-59 825</b>	<b>-55 252</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållet aktieägartillskott		80 690	80 000
Amortering av lån		-9 614	-17 989
Lösen av räntederivat		–	-1 555
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>71 077</b>	<b>60 456</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>43 874</b>	<b>-25 047</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>60 307</b>	<b>85 354</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	13	<b>104 181</b>	<b>60 307</b>

De efterföljande noterna utgör en integrerad del av koncernredovisningen.

2024041608431

**Resultaträkning moderbolaget**

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Övriga rörelseintäkter	3	25 419	–
Övriga externa kostnader	4, 5	-5 507	-8 825
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 912</b>	<b>-8 825</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		-281 893	-74 106
Finansiella intäkter	6	7 105	7 103
Finansiella kostnader		-289	–
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-255 165</b>	<b>-75 828</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Mottagna koncernbidrag		22 538	30 185
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-232 627</b>	<b>-45 643</b>
Skatt på årets resultat	7	–	–
<b>Årets resultat</b>		<b>-232 627</b>	<b>-45 643</b>

**Övrigt totalresultat**

	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Årets resultat	-232 627	-45 643
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-232 627</b>	<b>-45 643</b>

2024041608432

**Balansräkning moderbolaget**

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i koncernföretag	9	175 899	226 792
Fordringar hos koncernföretag		451 697	451 697
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>627 596</b>	<b>678 489</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	11	3 460	609
Fordringar hos koncernföretag		280 347	30 304
Skattefordringar		6 223	427
Kassa och bank	13	50	50
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>290 080</b>	<b>31 390</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>917 676</b>	<b>709 879</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		150	150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		696 655	661 608
Årets resultat		-232 627	-45 643
<b>Summa eget kapital</b>		<b>464 179</b>	<b>616 115</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	14	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		1 742	611
Övriga kortfristiga skulder	11	40	40
Skulder hos koncernföretag		448 818	92 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 897	500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>453 497</b>	<b>93 764</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>453 497</b>	<b>93 764</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>917 676</b>	<b>709 879</b>

**Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital**

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

<i>Tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive året resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2022-01-01</b>	<b>150</b>	<b>866 931</b>	<b>-285 323</b>	<b>581 758</b>
Aktieägartillskott	–	–	80 000	80 000
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	-45 643	-45 643
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>150</b>	<b>866 931</b>	<b>-250 966</b>	<b>616 115</b>
<b>Eget kapital 2023-01-01</b>	<b>150</b>	<b>866 931</b>	<b>-250 966</b>	<b>616 115</b>
Aktieägartillskott	–	–	80 690	80 690
Årets resultat enligt resultaträkningen	–	–	-232 627	-232 627
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>150</b>	<b>866 931</b>	<b>-402 903</b>	<b>464 179</b>

Aktiekapitalet var 2023-12-31 fördelat på 150 000 aktier, kvotvärde 1 kr.  
Ackumulerade ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 408 547 tkr (327 857).

CBREGI Swedish Retail Ventures AB  
Org nr: 559094-9391

14

2024041608434

### Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Tkr</i>	<i>Not</i>	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		19 912	-8 825
Erhållen ränta		7 105	7 103
Betald ränta		-289	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>26 728</b>	<b>-1 723</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-258 690	52 066
Förändring av rörelseskulder		382 272	-130 615
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>		<b>150 310</b>	<b>-80 272</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter		-	272
Lämnade aktieägartillskott		-231 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-231 000</b>	<b>272</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållet aktieägartillskott		80 690	80 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>80 690</b>	<b>80 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Likvida medel vid årets början		50	50
Likvida medel vid årets slut	13	50	50

## Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i tkr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmän information

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

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

CBREGI Swedish Retail Ventures AB:s fastighetsbestånd är koncentrerat i Bromma och består huvudsakligen av kommersiella fastigheter.

#### Grunder för redovisningen

##### Tillämpade regelverk

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

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

#### Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

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

#### Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Det finns flera geopolitisk osäkerheter i omvärlden men de makroekonomiska utsikterna är enligt många bedömare bättre nu än tidigare där stabilare energipriser och lägre inflationstakt är viktiga komponenter. Ledningen utvärderar löpande effekterna av nuvarande marknadsläge och de risker som kan påverka framtida finansiell rapportering. Ledningen fortsätter att tro att koncernen kan fortsätta sin verksamhet under antagandet om koncernens fortlevnad.

#### Klassificering av tillgångar och skulder

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

### Koncernredovisning

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

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

#### Förvärv

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

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

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

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

#### Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

#### Segment

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Hysesintäkter (leasingavtal)

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

#### Finansiella intäkter och kostnader

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

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

**Leasing**

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

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

Koncernen är leasetagare då det finns leasingavtal gällande tomträtt. Tomträtt klassificeras som förvaltningsfastigheter. Vid beräkning av värdet på tomträtt har avtalet antagits löpa på evig tid. Effekten i koncernen är att tomträttsavgäld tidigare inkluderad i rörelseresultatet nu redovisas som finansiell kostnad.

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

**Skatter**

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

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

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

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

**Förvaltningsfastigheter**

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

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

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

**Materiella anläggningstillgångar**

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

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

2024041608438

**Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

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

Maskiner och inventarier                      5-10 år

**Nedskrivningar**

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

**Avsättningar och eventalförpliktelser**

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

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

**Finansiella instrument**

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

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

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

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

**Derivatinstrument**

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

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering till verkligt värde redovisas direkt i resultaträkningen. Verkligt värde på finansiella derivat är det uppskattade belopp koncernen skulle erhålla eller betala för att avsluta det finansiella instrumentet på balansdagen, med hänsyn taget till aktuella räntor och kreditvärdigheten hos dess motparter. Det verkliga värdet är det noterade marknadspriset på balansdagen, dvs. nuvärdet av det noterade terminspriset.

**Nedskrivning av finansiella tillgångar**

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

**Likvida medel och spärrkonton**

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

**Klassificering av skuld- och egetkapitalinstrument beskrivs nedan:**

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

*Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

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

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

*Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet*

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

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

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

*Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet*

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

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

*Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*

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

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

*IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder*

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

**Ersättningar till styrelse och anställda**

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

**Kassaflödesanalys**

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

2024041608440

#### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

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

#### **Andelar i koncernföretag**

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

#### **Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott**

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

#### **Koncernfordringar**

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

#### **Skatter**

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

#### **IFRS 3 Rörelseförvärv**

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

## Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

### *Förvaltningsfastighet*

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

### *Tillgångs- och rörelseförvärv*

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

### *Uppskjuten skatt*

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglema redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskonterings. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats 20,6 procent. Avseende uppskjuten skatt redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till historiska tillgångsförvärv. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

### **Moderbolaget**

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

2024041608442

Not	3	Nettoomsättning	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncernen</b>				
		Bruttohyresintäkter	124 139	120 881
		Hyresintäkter övriga	41 174	39 107
		<b>Nettoomsättning</b>	<b>165 313</b>	<b>159 988</b>

<i>Framtida lägsta hyresfordringar under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:</i>		2023-12-31	2022-12-31
	Inom ett år	163 022	145 716
	1-5 år	457 222	337 502
	Mer än 5 år	241 077	215 345
	<b>Summa</b>	<b>861 320</b>	<b>698 563</b>

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

<b>Moderbolaget</b>		2023-12-31	2022-12-31
I nettoomsättningen ingår intäkter från			
	Fakturerat förvaltnings- och konsultarvode till koncernföretag	25 419	-
	<b>Summa</b>	<b>25 419</b>	<b>-</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

<b>Koncern</b>		2023-12-31	2022-12-31
	Konsultarvode	-7 160	-4 527
	Revisionsarvode	-989	-920
	Övriga externa kostnader	-9 221	-37 563
	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-17 370</b>	<b>-43 010</b>

<b>Moderbolaget</b>		2023-12-31	2022-12-31
	Konsultarvode	-4 320	-1 793
	Revisionsarvode	-320	-402
	Övriga externa kostnader	-867	-6 631
	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-5 507</b>	<b>-8 825</b>

2024041608443

**Not 5 Ersättning till revisorerna**

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
<i>PWC</i>		
Revisionsuppdrag	-979	-919
<b>Totalt arvode</b>	<b>-979</b>	<b>-919</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
<i>PWC</i>		
Revisionsuppdrag	-320	-401
<b>Totalt arvode</b>	<b>-320</b>	<b>-401</b>

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

**Not 6 Finansnetto**

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter	35 932	2 541
<b>Finansiella intäkter</b>	<b>35 932</b>	<b>2 541</b>
Räntekostnader, externlån	-92 293	-43 728
Värdeförändring derivat	-24 436	39 335
Räntekostnader leasingskulder	-16 461	-19 132
Övriga finansiella kostnader	-1 641	-458
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>-134 831</b>	<b>-23 983</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-98 899</b>	<b>-21 442</b>
Ränteintäkter härrör främst från räntederivat och bankränta.		
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter koncernbolag	7 105	7 103
<b>Finansiella intäkter</b>	<b>7 105</b>	<b>7 103</b>
Övriga finansiella kostnader	-289	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-281 893	-74 106
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>-282 182</b>	<b>-74 106</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-275 077</b>	<b>-67 003</b>

CBREGI Swedish Retail Ventures AB  
Org nr: 559094-9391

24

2024041608444

**Not 7 Skatt på årets resultat**

<i>Koncernen</i>	2023-12-31	2022-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Aktuell skatt korrigerig av tidigare år	–	-100
Uppskjuten skatt på derivat	4 318	-6 405
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>4 318</b>	<b>-6 505</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	-247 888	-43 061
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	51 065	8 870
Ej skattepliktiga intäkter	738	939
Ej avdragsgilla kostnader	-842	-7 086
Ej värderade underskott	-70 192	-1 568
Effekt av omvärdering temporära skillnader (+/-)	33 915	-628
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-10 366	-7 033
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>4 318</b>	<b>-6 505</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -2% (-15).

Totalt underskottsavdrag uppgår till 716 188 tkr (358 624), vilket motsvarar en potentiell uppskjuten skattefordran om 147 535 tkr (73 877), se not 15.

<i>Moderbolaget</i>	2023-12-31	2022-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Aktuell skatt	–	–
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	-232 627	-45 643
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	47 921	9 403
Ej avdragsgilla kostnader	-13 637	-15 271
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	1 462	1 463
Effekt av underskottsavdrag	-35 746	4 406
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0% (0).

Det skattemässiga underskottet i moderbolaget uppgår till -173 527 tkr (0), se not 15.

**Not 8 Värdering fastigheter**

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Förvaltningsfastighet</b>		
Ingående värde	1 896 400	1 896 300
Tillkommande utgifter för ny-, till och ombyggnader	59 825	55 252
Orealiserat resultat från omvärdering av fastigheter	-230 925	-55 152
<b>Utgående balans</b>	<b>1 725 300</b>	<b>1 896 400</b>

**Värdering**

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs. bedömt marknadsvärde, på balansdagen. Extern värdering har tillämpats för hela fastighetsbeståndet per 2023-12-31. Värderingen har utförts av Jones Lang LaSalle (JLL).

Värdet enligt den externa värderingen på förvaltningsfastigheten uppgår till 1 725 300 tkr (1 896 400).

Moderbolaget äger inga fastigheter.

**Extern värdering**

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

**Värderingsmetod**

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

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

**Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:****Värderingsantaganden**

<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inflationsantagande, % per år	2	2
Kalkylperiod, år	15	15
Kalkylränta, %	8,0	8,0
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.	
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt.	

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

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

### Osäkerhet och känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av det sannolika försäljningspriset på marknaden vid tidpunkten för värderingen. De betydande icke observerbara indata som används i värderingen till verkligt värde kategoriserade inom nivå 3 i verkligt värde hierarkin av fastigheten är främst uppskattat hyresvärde, hyrestillväxt, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och direktavkastning. En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall om +/- 5-10% som ofta används i fastighetsvärderingar bör ses som en indikation på den osäkerhet som finns i sådana bedömningar och beräkningar.

### Not 9 Andelar i koncernföretag

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

					2023-12-31	2022-12-31
					Bokfört värde (kr)	Bokfört värde (kr)
<b>Dotterföretag -direktägda</b>						
	Org. nr.	Säte	Antal aktier	Andelar		
Fastighetsaktiebolaget Hermius 3		Stockholm	100 000	100%	175 899	226 792
					<u>175 899</u>	<u>226 792</u>
<b>Moderbolaget</b>					2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden					<u>226 792</u>	<u>300 897</u>
Nedsättning kapital i dotterföretag					<u>-50 893</u>	<u>-74 106</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden					<u>175 899</u>	<u>226 792</u>

CBREGI Swedish Retail Ventures AB  
Org nr: 559094-9391

27

2024041608447

Not	10	Inventarier		
<b>Koncernen</b>			<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Anskaffningsvärde</i>				
		Ingående balans anskaffningsvärde	5 072	5 072
		<b>Summa</b>	<b>5 072</b>	<b>5 072</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 133	-3 133
		Avskrivningar för perioden	-1 939	-
		<b>Summa</b>	<b>-5 072</b>	<b>-3 133</b>
		Bokfört värde	-	1 939
Not	11	Övriga kortfristiga fordringar och skulder		
<b>Koncernen</b>			<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>				
		Hyresfordringar	10 788	12 413
		Momsfordran	8 408	296
		Övriga fordringar	-	6 754
		<b>Summa</b>	<b>19 196</b>	<b>19 463</b>
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>				
		Övriga kortfristiga skulder	2 339	-4 873
		<b>Summa</b>	<b>2 339</b>	<b>-4 873</b>
		<b>Hyresfordringar, brutto</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
		- - 30 dagar	-219	1 144
		31 - 60 dagar	775	823
		61 - 90 dagar	-	-458
		91 - 179 dagar	861	2 285
		Förfallna sedan mer än 180 dagar	9 879	15 751
		<b>Summa</b>	<b>11 296</b>	<b>19 544</b>
		<b>Kundfordringar, brutto</b>		
		Ej förfallet	45	159
		- - 30 dagar	4 336	672
		31 - 60 dagar	74	194
		61 - 90 dagar	916	20
		91 - 179 dagar	26	11
		Förfallna sedan mer än 180 dagar	5 037	5 744
		<b>Summa</b>	<b>10 434</b>	<b>6 799</b>
		<b>Osäkra hyresfordringar</b>		
		Osäkra hyresfordringar vid årets början	-13 930	-15 115
		Avsättning/återföring hyresfordringar under året	2 944	1 185
		Avsättning/återföring kundfordringar under året	44	-
		<b>Summa</b>	<b>-10 942</b>	<b>-13 930</b>
		<b>Summa hyres&amp;kundfordringar, netto</b>	<b>10 788</b>	<b>12 413</b>

2024041608448

<i>Moderbolaget</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	3 460	609
<b>Summa</b>	<b>3 460</b>	<b>609</b>
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	-40	-40
<b>Summa</b>	<b>-40</b>	<b>-40</b>
<b>Kundfordringar, brutto</b>		
Ej förfallet	3 460	609
<b>Summa</b>	<b>3 460</b>	<b>609</b>
<b>Summa hyres&amp;kundfordringar, netto</b>	<b>3 460</b>	<b>609</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

<i>Koncernen</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	6 095	20 412
Upplupna intäkter	129	459
Upplupna ränteintäkter	8 843	1 621
<b>Summa</b>	<b>15 067</b>	<b>22 492</b>

<i>Moderbolaget</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	-	-
Upplupna ränteintäkter, koncern	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 13 Kassa och bank**

<i>Koncernen</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kassa och bank	104 181	60 307
<b>Summa</b>	<b>104 181</b>	<b>60 307</b>

<i>Moderbolaget</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kassa och bank	50	50
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

2024041608449

**Not 14 Räntebärande skulder**

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>		
Externlån	–	1 226 598
Leasingskulder	694 296	694 296
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>		
Externlån	1 216 984	–
<b>Summa</b>	<b>1 911 280</b>	<b>1 920 894</b>

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	1 216 984	–
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	–	1 226 598
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	694 296	694 296
<b>Summa</b>	<b>1 911 280</b>	<b>1 920 894</b>

Samtliga externa lån förfaller 2024-09-30  
Leasingskuldena är till helhet tomträttsavtal och de betraktas som eviga hyresavtal.

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Upptagna lån</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 920 537	1 938 525
<i>Kassaflödespåverkande</i>		
Finansieringskostnad lån/CAP	-15 192	-9 683
Amortering externlån	-12 900	-12 900
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>		
Upplösning finansieringskostnad	18 477	4 595
Övrigt	358	–
<b>Summa</b>	<b>1 911 280</b>	<b>1 920 537</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>		
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>		
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	–	–
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	–	–
Skulder som förfaller till betalning efter fem år efter balansdagen	–	–
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Upptagna lån</i>		
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

**Lånekonventioner**

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

2024041608450

**Not 15 Uppskjuten skatt**

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Uppskjuten skatt derivat	—	-7 056
<b>Summa</b>	<b>—</b>	<b>-7 056</b>
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Uppskjuten skatt derivat	4 318	—
<b>Summa</b>	<b>4 318</b>	<b>—</b>
<b>Uppskjuten skatt netto</b>	<b>4 318</b>	<b>-7 056</b>

Totalt underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran uppgår till 716 189 tkr (358 624), vilket motsvarar en uppskjuten skattefordran om 147 535 tkr (73 877).

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

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
<b>Summa</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
<b>Summa</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Uppskjuten skatt netto</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

Det totala underskottsavdraget för moderbolaget uppgår till 173 527 tkr (0).

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

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

<b>Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	25 621	23 463
Upplupna driftskostnader	2 851	4 276
Upplupna övriga kostnader	7 149	7 131
Upplupna övriga kostnader koncern	—	606
Upplupna räntekostnader	17 917	10 941
<b>Summa</b>	<b>53 538</b>	<b>46 417</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna övriga kostnader	2 897	500
<b>Summa</b>	<b>2 897</b>	<b>500</b>

**Not 17 Risk och exponering****Finansiell riskhantering**

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

**Riskhantering av kapital**

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

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

**Finansieringsrisk**

Finansieringsrisk innebär svårigheter att erhålla finansiering eller finansiering med mycket oförmånliga villkor vid en given tidpunkt. För att säkerställa behovet av finansiering och likviditet arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Som säkerhet för upptagna lån lämnar bolaget säkerheter i fastighetsinteckningar. Belåningsraden uppgick vid årsskiftet till 71 procent (65 procent).

**Kredit- och motpartsrisk**

Kredit- och motpartsexponeringen definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Risken är i huvudsak kopplad till hyres-/kundfordringar. Hyresgästerna bedöms enligt koncernens kriterier innan de ingår hyresavtal. Kreditrisken hanteras genom att kräva att hyresgäster betalar hyror och tjänster till hyresgäster i förväg. Hyresgästens kreditkvalitet bedöms baserat på ett omfattande kreditvärderingskort vid tidpunkten för ingåendet av ett leasingavtal. En fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Vid nytecknande av avtal, för kommersiella hyresgäster, görs en kreditprovning. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av till exempel depositioner, bankgarantier, borgensåtaganden eller liknande. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar motsvaras av dess redovisade värde, se not 11 Kundfordringar för åldersfördelning.

Utestående hyresgästers fordringar övervakas regelbundet. En nedskrivningsanalys utförs vid varje rapportdatum på enskilda hyresgäster. Den maximala exponeringen för kreditrisken på balansdagen är det redovisade värdet av varje klass av finansiell tillgång.

**Likviditetsrisk**

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

Banksaldo per bokslutsdag uppgick till 104 181 tkr.

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

<b>Likviditetstabell</b>	<b>0-1 år</b>	<b>1-3 år</b>	<b>4-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Totalt</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
<i>Per 31 december 2023</i>					
Räntebärande skulder	1 287 640	–	–	–	1 287 640
Leverantörsskulder	10 447	–	–	–	10 447
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	27 917	–	–	–	27 917
<b>Summa</b>	<b>1 326 004</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 326 004</b>

<b>Likviditetstabell</b>	<b>0-1 år</b>	<b>1-3 år</b>	<b>3-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Totalt</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
<i>Per 31 december 2022</i>					
Räntebärande skulder	52 021	1 267 180	–	–	1 319 201
Leverantörsskulder	3 287	–	–	–	3 287
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	22 954	–	–	–	22 954
<b>Summa</b>	<b>78 262</b>	<b>1 267 180</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 345 442</b>

**Ränterisk**

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

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tiden. För att nå önskad ränteförfallostruktur används räntederivatinstrument i form av cappar. Koncernen använder räntederivat i form av cappar för att hantera ränterisk och konvertera rörliga räntor till fasta.

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

Tkr	Vid begäran	År 1	År 2	År 3	År 4	Över 5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2023</i>							
<b>Fast ränta</b>							
Externlån	–	1 219 050	–	–	–	–	1 219 050
	–	1 219 050	–	–	–	–	1 219 050
<hr/>							
Tkr	Vid begäran	År 1	År 2	År 3	År 4	Över 5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2022</i>							
<b>Fast ränta</b>							
Externlån	–	–	1 215 825	–	–	–	1 215 825
	–	–	1 215 825	–	–	–	1 215 825

Koncernens exponering för ränterisk i form av stigande marknadsräntor illustreras av en känslighetsanalys. Vid en ökning av STIBOR med en procentenhet skulle koncernens räntekostnad för året öka med ca 12 190 tkr. För att minska ränterisken har bolaget tecknat cappar under åren 2023 och 2024. Belåningsgrad i förhållande till marknadsvärde är 71% (65).

**Not 18 Finansiella instrument per kategori****Värdering av finansiella tillgångar och skulder**

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

**Koncern**

2023-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Hysesfordringar	–	10 788	–
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	–	15 067	–
Likvida medel	–	104 181	–
<b>Summa</b>	–	130 036	–
<b>Finansiella skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	1 216 984
Leverantörsskulder	–	–	10 447
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	27 917
<b>Summa</b>	–	–	1 255 348

2024041608453

<i>Koncern</i>		2022-12-31	
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Hysesfordringar	-	12 413	-
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	-	22 492	-
Övriga fordringar	-	6 918	-
Likvida medel	-	60 307	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>102 130</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 226 598
Leverantörsskulder	-	-	3 287
Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	22 954
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 252 840</b>

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

#### Not 19 . Nyttjanderättstillgångar

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

Kostnaderna på 16 461 tkr (19 132) för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17 Leasingavtal där dessa redovisats som rörelsekostnader som belastat bruttoreultatet.

2024041608454

**Not 20 Närståendetransaktioner****Koncern**

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

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

Under året har koncernen inte gjort betalningar till några koncernbolag.

**Moderföretag**

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

**Not 21 Ställda säkerheter**

<b>Koncernen</b>	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	1 296 602	1 296 602
<b>Moderföretag</b>	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

**Not 22 Eventualförpliktelser****Koncernen**

Koncernen har inga eventualförpliktelser

**Moderbolag**

Moderbolaget har inga eventualförpliktelser

**Not 23 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen**

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

**Not 24 Vinstdisposition****Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust 2023-12-31**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	696 655 386
Periodens resultat	-232 626 537
	<u>464 028 849</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	464 028 849
	<u>464 028 849</u>

CBREGI Swedish Retail Ventures AB  
Org nr: 559094-9391


2024041608455

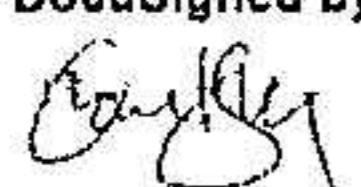
**Not 25 Händelser efter balansdagen**

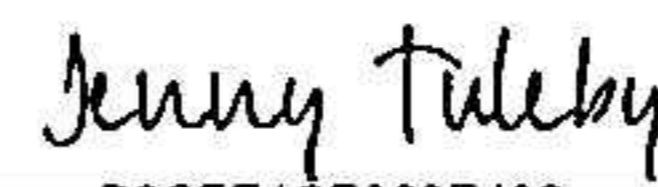
I februari 2024 löpte dotterbolagens bankfinansiering ut. En förlängning av låneavtalet har ingåtts med långivarna vilket säkerställt bolagens finansiering.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

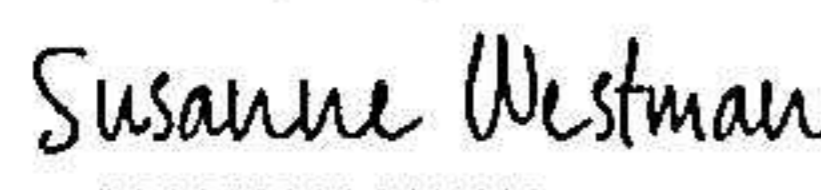
Stockholm den 2024 04-04-24

DocuSigned by:  
  
60D85ECEDA7B4B1...  
Mark Kouters  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
000376AED4D048C...  
Henrik Skoog  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
B0CFE4CE022E486...  
Jenny Tuleby  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:  
  
CCA220296CAF41D...  
Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för CBREGI Swedish Retail Ventures AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen och avsnittet Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer i verksamheten. Där framgår det att de svenska koncernbolagen innehar en lånefaciitet med förfallodatum den 30 september 2024. Bolagen är således exponerade för en refinansierings- och kreditrisk. Dessa risker har i förlängningen påverkan på bolagens förmåga till fortsatt drift.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för CBREGI Swedish Retail Ventures AB för år 2023 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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.

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



Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

2024041608458

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 17:59:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024041608459

2024041608460

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0EB90A8F29204C5BABB540486CC0BF53

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: IFRS Årsredovisning CBREGI Swedish Retail Ventures AB concern SWE 2023 ...

Source Envelope:

Document Pages: 52

Signatures: 8

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Demi Todorovic

AutoNav: Enabled

3rd Floor

Envelopeld Stamping: Enabled

One New Change

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

London, - EC4M 9AF

Demi.Todorovic@cbreim.com

IP Address: 185.69.116.108

Record Tracking

Status: Original

Holder: Demi Todorovic

Location: DocuSign

4/4/2024 8:49:24 AM

Demi.Todorovic@cbreim.com

Signer Events

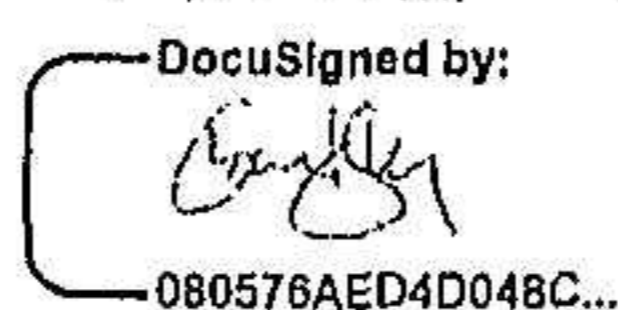
Henrik Skoog

henrik.skoog@cbreim.com

CFO Nordics

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature



Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 185.69.116.108

Timestamp

Sent: 4/4/2024 8:52:24 AM

Viewed: 4/4/2024 9:16:54 AM

Signed: 4/4/2024 9:17:02 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176

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: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 5a8e3449-2c52-5b40-a25c-348b8d2f73f3

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/4/2024 9:16:38 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176

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: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 5a8e3449-2c52-5b40-a25c-348b8d2f73f3

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/4/2024 11:52:07 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Jenny Tuleby

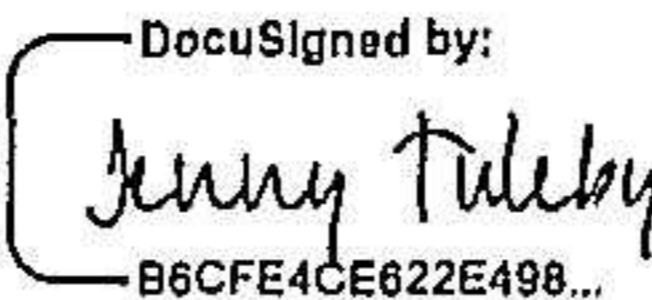
jenny.tuleby@cbreim.com

Head of Transactions and Investment Operations,

Nordics

CBRE IM

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 90.227.46.72

Sent: 4/4/2024 9:17:09 AM

Viewed: 4/4/2024 9:19:12 AM

Signed: 4/4/2024 9:19:21 AM

Authentication Details

2024041608461

**Signer Events**

**Signature**

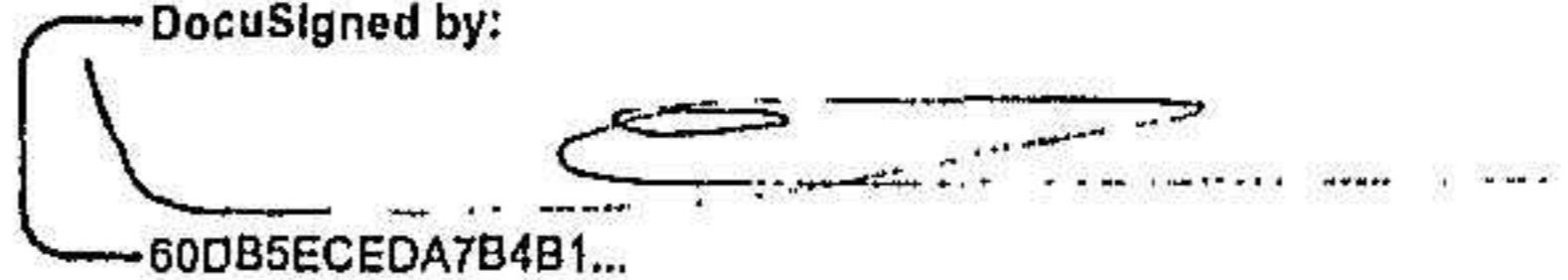
**Timestamp**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176  
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: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 831d765d-fcaf-5bb5-8e06-fb90c0d5d19f  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/4/2024 9:19:00 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Mark Kouters  
mark.kouters@cbreim.com  
Fund Manager  
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Sent: 4/4/2024 9:19:29 AM  
Viewed: 4/4/2024 9:57:42 AM  
Signed: 4/4/2024 10:21:04 AM

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 185.69.116.105

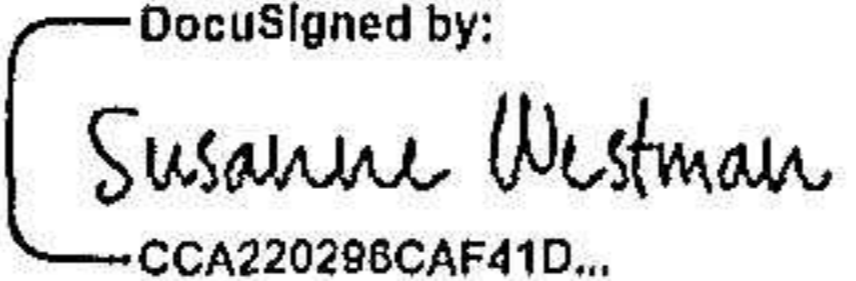
**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Government Issued Id Document  
Type of Document: Passport  
Identification Level: ID Only  
Transaction Unique ID: 88a74b59-0233-52c0-9900-a58ea01b5f74  
Country or Region of ID: NL  
Result: Passed  
Performed: 4/4/2024 9:57:08 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 4/4/2024 9:57:42 AM  
ID: 2911d6bf-1bec-4c45-8df8-85c2f26b21d3

Susanne Westman  
susanne.westman@pwc.com  
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Sent: 4/4/2024 10:21:11 AM  
Viewed: 4/4/2024 5:46:30 PM  
Signed: 4/4/2024 7:09:54 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 62.119.64.252

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176  
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: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: a18693db-6d44-521e-b56b-04607b14cf06  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/4/2024 5:46:05 PM

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176  
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: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: a18693db-6d44-521e-b56b-04607b14cf06  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/4/2024 7:08:49 PM

2024041608462

**Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176  
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: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 6d5a3bd0-3942-533d-b6a2-93f233044085  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/4/2024 7:12:12 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/4/2024 7:09:08 PM  
ID: e6753b81-75d5-4532-be18-f83ebf62f64f

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

Sandra Smiljic  
sandra.smiljic@cbre.com  
Senior Manager  
CBRE

**COPIED**

Sent: 4/4/2024 7:10:01 PM

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 11/5/2020 7:13:11 AM  
ID: 4a9e199b-81cd-4d53-b99d-fbac012ad69f

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent Hashed/Encrypted  
Certified Delivered Security Checked  
Signing Complete Security Checked  
Completed Security Checked

4/4/2024 8:52:24 AM  
4/4/2024 5:46:30 PM  
4/4/2024 7:09:54 PM  
4/4/2024 7:10:01 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**