

# ÅRSREDOVISNING

för

## C4 Shopping Fastighet 1 AB

Org.nr. 556897-5238

Styrelsen har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - kassaflödesanalys      | 7    |
| - noter                  | 8    |
| - underskrifter          | 12   |

Undertecknad styrelseledamot i C4 Shopping Fastighet 1 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 24 juni 2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 24 juni 2025

  
Evert Jan van Garderen

# C4 Shopping Fastighet 1 AB

Org.nr. 556897-5238

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

### Verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta kommersiella fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar en handelsfastighet i Kristianstad. Bolagets säte är Stockholm.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

|                               | 2024    | 2023   | 2022   | 2021   | 18 mån<br>2019/2020 |
|-------------------------------|---------|--------|--------|--------|---------------------|
| Nettoomsättning               | 103 745 | 98 439 | 96 264 | 82 555 | 119 467             |
| Res. efter finansiella poster | 10 056  | 7 475  | 5 671  | 3 495  | -13 196             |
| Soliditet (%)                 | 19      | 18     | 23     | 22     | 18                  |

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till ECP Kristianstad AB, Org.nr. 556723-5634. Det översta bolaget i koncernen är Eurocommercial Properties N.V. reg nr 33230134, Nederländerna.

Koncernredovisningen upprättas i det högsta bolaget i koncernen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

### Framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheten kommer att fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning. Fastigheten ingår som en del i Eurocommercial Properties NVs totala fastighetsbestånd.

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat mot risker och möjligheter.

Hysesintäkter och vakanser påverkas av utbud och efterfrågan på butiks- och kommersiella lokaler i Kristianstadsområdet. Denna risk hanteras genom en nära dialog med våra hyresgäster, aktivt arbete och spridning av förfallostruktur och spridning av hyresgäster inom olika branscher.

Bolaget finansieras förutom av egna medel också av upplåning. Som en följd av detta är bolaget exponerat mot finansierings-, ränte- och kreditrisker. Denna risk hanteras via Eurocommercial Properties NV koncernen som kan tillhandahålla finansiering och rådgivning.

### Hållbarhetsupplysningar

Bolagets fastighet är miljöcertifierad enligt BREEAM-in-use. Bolaget köper endast in Grön el. Koncernen Eurocommercial Properties NV har ett koncerngemensamt hållbarhetsarbete där bolagets fastighet ingår som en del och bla används CRREM verktyget för att minska koldioxidpåverkan.

## C4 Shopping Fastighet 1 AB

Org.nr. 556897-5238

### Förändringar i eget kapital

|  | Aktiekapital | Reservfond        | Fritt eget kapital |
|--|--------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 50           | 0                 | 121 438            |
| Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:   |              |                   |                    |
| Utdelning till aktieägare                  |              |                   | -10 000            |
| Årets vinst                                |              |                   | 11 177             |
| Belopp vid årets utgång                    | <u>50</u>    | <u>0</u>          | <u>122 615</u>     |
|  |              | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b>  |
| Villkorade aktieägartillskott uppgår till: |              | 8 000             | 8 000              |

### Resultatdisposition (kronor)

#### Förslag till disposition av bolagets vinst

|  |                    |
|--|--------------------|
| Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst                      | 111 438 401        |
| årets vinst  | <u>11 177 198</u>  |
|  | 122 615 599        |
| Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres | 15 000 000         |
|  | <u>107 615 599</u> |
|  | 122 615 599        |

#### Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 15 000 000,00 kr. vilket motsvarar 300,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

81

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# C4 Shopping Fastighet 1 AB

Org.nr. 556897-5238

## RESULTATRÄKNING

|   | Not  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |      |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | 2, 3 | 103 745                  | 98 439                   |
| Övriga rörelseintäkter                            |      | <u>0</u>                 | <u>3 511</u>             |
|   |      | 103 745                  | 101 950                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |      |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                          | 4    | -45 940                  | -47 463                  |
| Personalkostnader                                 | 5    | 0                        | 0                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |      | <u>-34 006</u>           | <u>-33 073</u>           |
|   |      | -79 946                  | -80 536                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |      | 23 799                   | 21 414                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |      |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |      | 51                       | 78                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |      | -8 496                   | -8 658                   |
| Räntekostnader till koncernföretag                |      | <u>-5 298</u>            | <u>-5 359</u>            |
|   |      | -13 743                  | -13 939                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |      | 10 056                   | 7 475                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |      |                          |                          |
| Förändring av avskrivningar utöver plan           |      | 6 500                    | 0                        |
| Erhållna koncernbidrag                            |      | 0                        | 6 680                    |
| Lämnade koncernbidrag                             |      | <u>-3 200</u>            | <u>0</u>                 |
|   |      | 3 300                    | 6 680                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |      | 13 356                   | 14 155                   |
| Skatt på årets resultat                           | 6    | -2 179                   | -3 373                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <u>11 177</u>            | <u>10 782</u>            |

ank=20250626;2025062709687

ef

**C4 Shopping Fastighet 1 AB**

Org.nr. 556897-5238

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

|  | Not | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| Byggnader och mark   | 7   | 517 709        | 531 745        |
| Inventarier, verktyg och installationer                    | 8   | 186 586        | 203 437        |
| Pågående projekt avseende materiella anläggningstillgångar | 9   | 142            | 2              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>              |     | <u>704 437</u> | <u>735 184</u> |

**Summa anläggningstillgångar** 704 437 735 184

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

|  |    |               |               |
|--|----|---------------|---------------|
| Kundfordringar                               |    | 824           | 31            |
| Fordringar hos koncernföretag                |    | 21 542        | 19 329        |
| Övriga fordringar                            |    | 1 143         | 60            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | <u>7 875</u>  | <u>5 663</u>  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <u>31 384</u> | <u>25 083</u> |

**Kassa och bank**

|                             |  |              |              |
|-----------------------------|--|--------------|--------------|
| Kassa och bank              |  | <u>4 578</u> | <u>8 507</u> |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <u>4 578</u> | <u>8 507</u> |

**Summa omsättningstillgångar** 35 962 33 590

**SUMMA TILLGÅNGAR** 740 399 768 774

92

**C4 Shopping Fastighet 1 AB**

Org.nr. 556897-5238

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

**Obeskattade reserver**

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

Summa obeskattade reserver

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31

2023-12-31

12

50

50

50

50

111 438

110 656

11 177

10 782

122 615

121 438

122 665

121 488

18 500

25 000

18 500

25 000

13

10

15 240

13 692

15 240

13 692

14

508 665

520 161

23 925

40 532

532 590

560 693

11 700

11 700

3 259

3 115

2 274

2 067

1 206

1 515

7 110

11 047

25 855

18 457

51 404

47 901

740 399

768 774

ank=20250626;2025062709688

# C4 Shopping Fastighet 1 AB

Org.nr. 556897-5238

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Rörelseresultat   |     | 23 799                   | 21 414                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |     | 34 006                   | 33 073                   |
| Erhållen ränta m.m.   |     | 51                       | 77                       |
| Erlagd ränta  |     | -13 794                  | -14 017                  |
| Betald inkomstskatt   |     | -941                     | 516                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <u>43 121</u>            | <u>41 063</u>            |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar  |     | -793                     | 1 159                    |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar  |     | -5 508                   | 19 731                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder  |     | 144                      | -349                     |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                      |     | 3 669                    | 2 912                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <u>40 633</u>            | <u>64 516</u>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark   | 7   | -3 118                   | -11 636                  |
| Anskaffning pågående projekt avseende materiella anläggningstillgångar              | 9   | -140                     | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <u>-3 258</u>            | <u>-11 636</u>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                          |                          |
| Koncernbidrag   |     | -3 200                   | 6 680                    |
| Amortering långfristiga lån   |     | -28 103                  | -5 504                   |
| Utbetald utdelning  |     | -10 000                  | -52 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <u>-41 303</u>           | <u>-50 824</u>           |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  |     | -3 928                   | 2 056                    |
| Likvida medel vid årets början  |     | 8 507                    | 6 450                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <u>4 578</u>             | <u>8 507</u>             |

88

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Hyror*

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
|                                   | Antal år |
| Byggnader                         | 10-70    |
| Inventarier, verktyg och maskiner | 5-30     |

#### *Finansiella instrument*

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar värderas vid första redovisningstillfället anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Finansiella räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionsutgifter. 82

## C4 Shopping Fastighet 1 AB

Org.nr. 556897-5238

### NOTER

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

|              |   |                |                |
|--------------|---|----------------|----------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>   | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|              | Andel av inköpen som avser koncernföretag   | 16%            | 14%            |
| <b>Not 3</b> | <b>Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare</b>  | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|              | I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med   | 26 631         | 26 637         |
|              | Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande: |                |                |
|              | Inom 1 år   | 70 781         | 65 757         |
|              | Mellan 2 till 5 år  | 124 705        | 126 624        |
|              | Senare än 5 år  | 4 193          | 5 038          |
|              |   | <u>199 679</u> | <u>197 419</u> |
| <b>Not 4</b> | <b>Ersättning till revisorer</b>  | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|              | <b>KPMG</b>   |                |                |
|              | Revisionsuppdrag  | 134            | 129            |
| <b>Not 5</b> | <b>Personal</b>   | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|              | Medelantal anställda har varit  | 0              | 0              |

# C4 Shopping Fastighet 1 AB

Org.nr. 556897-5238

## NOTER

| Not 6 | Skatt på årets resultat   | 2024            | 2023           |
|-------|---|-----------------|----------------|
|       | Aktuell skatt   | -632            | 0              |
|       | Uppskjuten skatt  | <u>-1 547</u>   | <u>-3 373</u>  |
|       |   | -2 179          | -3 373         |
|       | <i>Avstämning av effektiv skatt</i>   |                 |                |
|       | Resultat före skatt   | 13 356          | 14 155         |
|       | Skattekostnad 20,60% (20,60%)   | -2 751          | -2 916         |
|       | Skatteeffekt av:  |                 |                |
|       | Ej avdragsgilla/skattepliktiga poster   | 53              | 36             |
|       | Skattemässiga justeringar   | 2 063           | 2 773          |
|       | Underskottsavdrag som nyttjas i år  | 3               | 107            |
|       | Förändring Uppskjuten skatt   | <u>-1 547</u>   | <u>-3 373</u>  |
|       | Summa   | -2 179          | -3 373         |
| Not 7 | Byggnader och mark  | 2024-12-31      | 2023-12-31     |
|       | Ingående anskaffningsvärde  | 615 091         | 603 455        |
|       | Inköp   | <u>3 118</u>    | <u>11 636</u>  |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | 618 209         | 615 091        |
|       | Ingående avskrivningar  | -83 345         | -67 142        |
|       | Årets avskrivningar   | <u>-17 155</u>  | <u>-16 203</u> |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar   | <u>-100 500</u> | <u>-83 345</u> |
|       | Utgående redovisat värde  | 517 709         | 531 746        |
|       | Verkligt värde förvaltningsfastighet cirka  | 1 259 000       | 1 259 000      |
|       | Bolaget har per 31 december 2024 och 2023 genomfört extern värdering av fastigheten av oberoende värderingsföretag. Värderingsföretaget har i sin värdebedömning använt en avkastningsbaserad metod enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera och ett bedömt restvärde prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Kalkylperioden uppgår till 10 år. |                 |                |
| Not 8 | Inventarier, verktyg och installationer   | 2024-12-31      | 2023-12-31     |
|       | Ingående anskaffningsvärde  | <u>291 515</u>  | <u>291 515</u> |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | 291 515         | 291 515        |
|       | Ingående avskrivningar  | -88 077         | -71 208        |
|       | Årets avskrivningar   | <u>-16 851</u>  | <u>-16 870</u> |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar   | <u>-104 928</u> | <u>-88 077</u> |
|       | Utgående redovisat värde  | 186 587         | 203 438        |
| Not 9 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  | 2024-12-31      | 2023-12-31     |
|       | Ingående anskaffningsvärde  | 2               | 0              |
|       | Inköp   | <u>140</u>      | <u>2</u>       |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | <u>142</u>      | <u>2</u>       |
|       | Utgående redovisat värde  | 142             | 2              |

ank=20250626;2025062709690

**C4 Shopping Fastighet 1 AB**

Org.nr. 556897-5238

**NOTER****Not 10 Uppskjuten skatt****2024-12-31**

|                         | Temporär skillnad | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|
| Byggnader och mark      | 76 858            | 0                        | -15 833                |
| Kortfristiga fordringar | 2 879             | 593                      | 0                      |
|                         |                   | 593                      | -15 833                |

**2023-12-31**

|                         | Temporär skillnad | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|
| Byggnader och mark      | 69 194            | 0                        | -14 254                |
| Kortfristiga fordringar | 2 726             | 562                      | 0                      |
|                         |                   | 562                      | -14 254                |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Periodiserade hyresintäkter | 7 208        | 5 148        |
| Övrigt                      | 667          | 515          |
|                             | <u>7 875</u> | <u>5 663</u> |

**Not 12 Upplysningar om aktiekapital****Antal aktier****Kvotvärde per aktie**

|                              |        |      |
|------------------------------|--------|------|
| Antal/värde vid årets ingång | 50 000 | 1,00 |
| Antal/värde vid årets utgång | 50 000 | 1,00 |

**Not 13 Avsättningar****2024-12-31****2023-12-31**

| <i>Uppskjuten skatt</i>          |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Redovisat värde vid årets början | 13 692        | 10 320        |
| Årets avsättningar               | 1 548         | 3 372         |
| Redovisat värde vid årets slut   | <u>15 240</u> | <u>13 692</u> |

**Not 14 Långfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Skulder till kreditinstitut<br>Amortering inom 1 till 5 år | 508 665 | 520 161 |
| Skulder till koncernföretag<br>Amortering inom 1 till 5 år | 23 925  | 40 532  |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 21 811        | 14 376        |
| Upplupna räntor            | 1 409         | 1 464         |
| Övrigt                     | 2 635         | 2 617         |
|                            | <u>25 855</u> | <u>18 457</u> |

# C4 Shopping Fastighet 1 AB

Org.nr. 556897-5238

## NOTER

### Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står  
balanserad vinst

111 438

årets vinst

11 177

122 616

Styrelsen föreslår att  
till aktieägarna utdelas  
i ny räkning överföres

15 000

107 616

122 616

### Not 17 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

585 000

585 000

Pantsatt bankkonto till förmån för presentkort

1 059

6 033

Summa ställda säkerheter

586 059

591 033

### Not 18 Eventualförpliktelser

2024-12-31

2023-12-31

Borgensförbindelse till förmån för koncernbolag

57 850

59 128

### Not 19 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till ECP Kristianstad AB, Org.nr. 556723-5634. Det översta bolaget i koncernen är Eurcocommercial Properties N.V. reg nr 33230134, Nederländerna. Koncernredovisningen upprättas i det högsta bolaget i koncernen.

### Not 20 Definition av nyckeltal

Soliditet

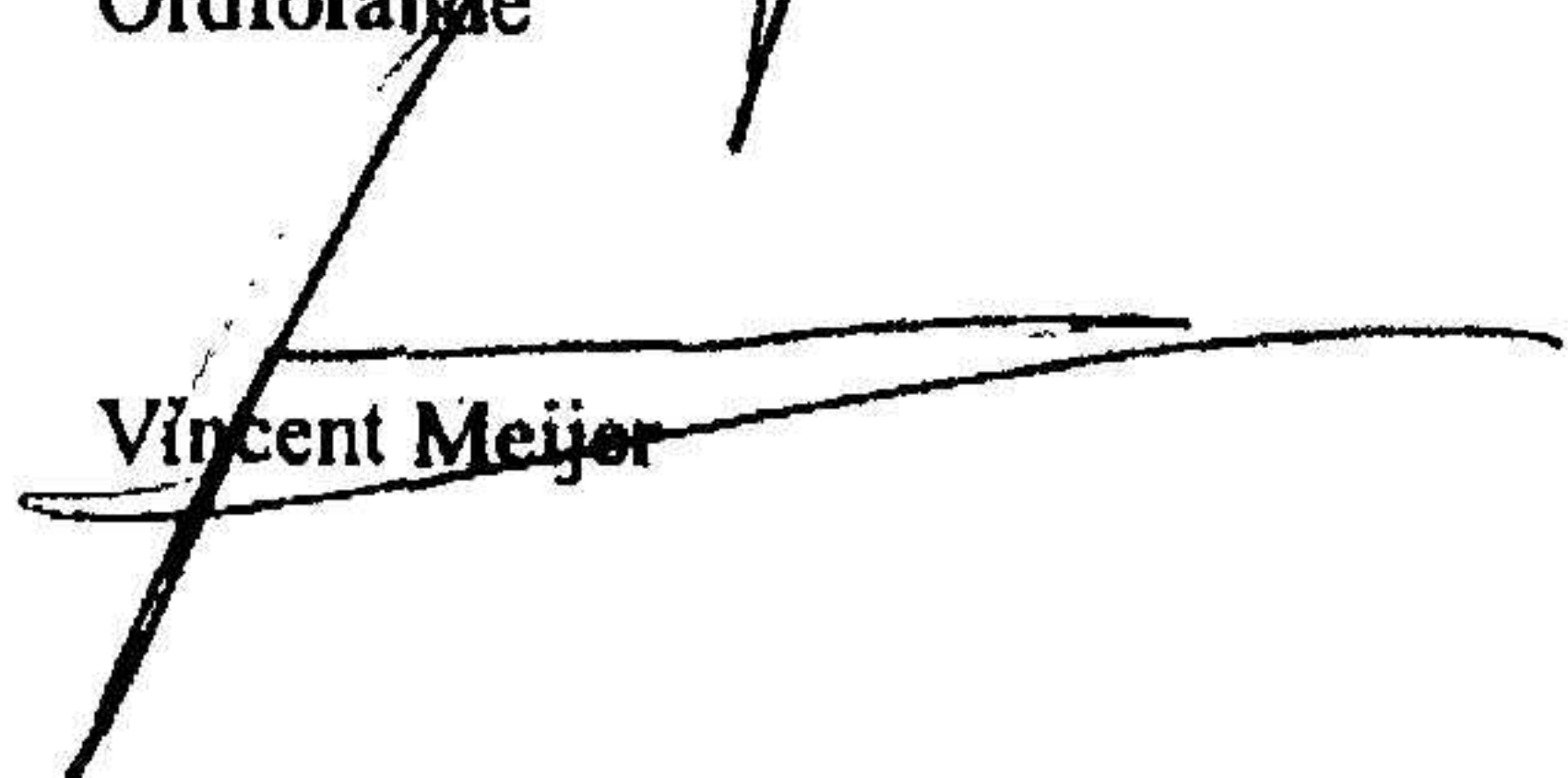
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm

2/6 2025

  
Evert Jan van Garderen  
Ordförande

  
Roberto Fraticelli

  
Vincent Meijer

Vår revisionsberättelse har lämnats den

13/6-25

KPMG AB

  
Sara Ryfors

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i C4 Shopping Fastighet 1 AB, org. nr 556897-5238

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för C4 Shopping Fastighet 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av C4 Shopping Fastighet 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till C4 Shopping Fastighet 1 AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för C4 Shopping Fastighet 1 AB för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till C4 Shopping Fastighet 1 AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg 2025-06-13

KPMG AB

  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

Kopier överensstämmer med  
originalet intygas

