20250513077780

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör i Torslanda Property Investment AB intygar härmed, dels att denna kopia av av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 5/5 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 12/5 2025

Stefan Berg
Verkställande direktör

20250513077761

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-17

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Carina Johansson
0705573878

Transaktion 09222115557545428098 Signerat JH, ASL, DM, OW, SB, CH

20250513077762

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

ÅRSREDOVISNING FÖR TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB

Styrelsen och verkställande direktören för Torslanda Property Investment AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Torslanda Property Investment AB är ett fastighetsbolag med säte i Stockholm som indirekt, äger, förvaltar och hyr ut fastigheter i Göteborg och i Stockholm.

Bolaget bedriver verksamhet genom sina helägda dotterbolag. Koncernen omfattade vid årsskiftet 13(13) helägda dotterbolag vilka ägde 9(9) fastigheter med en uthyrningsbar area om 185 200(185 200) kvadratmeter. Det bedömda marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick vid årsskiftet till 3 734 (3 717) miljoner kronor. Vid årsskiftet återfanns 92 (92) % av den uthyrningsbara arean i Göteborg varav huvuddelen utgjordes av kontorslokaler. Resterande 8 (8) % av den uthyrningsbara arean utgjordes av kontorslokaler i Stockholm

Bolaget har förvaltningavtal med Sagax som ansvarar för ekonomisk förvaltning och viss fastighetsförvaltning. Nyfosa sköter en mindre del av fastighetsförvaltningen. Samtliga åtaganden sker på konsultbasis med fasta arvoden.

Bolaget har sitt huvudkontor i AB Sagax lokaler på Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 31 926 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	18 733	13 486	17 175	14 753
Resultat efter finansiella poster	68 870	35 831	47 828	244 368
Balansomslutning	1 339 852	1 237 362	1 375 832	1 536 319

Transaktion 09222115557545428098 Signerat JH, ASL, DM, OW, SB, CH

20250513077763

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Söderport Property Investment AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Förslag till vinstdisposition

balanserad vinst	1 139 161 548
årets vinst	67 606 805
	1 206 768 353

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	1 206 768 353
	1 206 768 353

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

20250513077764

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

RESULTATRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **2024-12-31**	**2023-01-01** **2023-12-31**
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		18 733	13 486
Summa rörelsens intäkter		**18 733**	**13 486**
Rörelsens kostnader	4		
Administrationskostnader		-5 579	-7 162
Personalkostnader	5	-8 423	-6 181
Summa rörelsens kostnader		**-14 002**	**-13 343**
Rörelseresultat		**4 731**	**143**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	65 000	45 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 617	1 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 478	-10 518
Summa finansiella poster		**64 139**	**35 688**
Resultat efter finansiella poster		**68 870**	**35 831**
Bokslutsdispositioner	9	-582	6 895
Resultat före skatt		**68 288**	**42 726**
Skatt på årets resultat	10,11	-681	-1 016
ÅRETS RESULTAT		**67 607**	**41 710**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **2024-12-31**	**2023-01-01** **2023-12-31**
Årets resultat		67 607	41 710
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		**67 607**	**41 710**

Transaktion 09222115557545428098 Signerat JH, ASL, DM, OW, SB, CH

20250513077765

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

BALANSRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12,13	1 245 405	1 213 479
Fordringar hos moderföretag	14	82 608	0
Uppskjutna skattefordringar	15	-	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 328 013**	**1 213 483**
Summa anläggningstillgångar		**1 328 013**	**1 213 483**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		433	384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	10	21
Summa kortfristiga fordringar		**443**	**405**
Kassa och bank	18	11 396	23 474
Summa omsättningstillgångar		**11 839**	**23 879**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 339 852**	**1 237 362**

20250513077766

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 098	7 098
Summa bundet eget kapital		**7 098**	**7 098**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 139 162	1 097 451
Årets resultat		67 607	41 710
Summa fritt eget kapital		**1 206 769**	**1 139 161**
Summa eget kapital		**1 213 867**	**1 146 259**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	248
Skulder till koncernföretag		120 219	86 265
Aktuella skatteskulder		1 639	1 071
Övriga skulder		1 329	1 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 798	2 351
Summa kortfristiga skulder		**125 985**	**91 103**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 339 852**	**1 237 362**

20250513077767

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**7 098**	**829 655**	**247 257**	**1 084 010**
Erhållet aktieägartillskott		0	20 539	**20 539**
Årets resultat			41 710	**41 710**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**7 098**	**829 655**	**309 506**	**1 146 259**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**7 098**	**829 655**	**309 506**	**1 146 259**
Årets resultat			67 607	**67 607**
Övrigt totalresultat			1	**1**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**7 098**	**829 655**	**377 114**	**1 213 867**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 56 823 063 st och kvotvärdet är 0,12 kr per aktie.

20250513077768

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

KASSAFLÖDESANALYS **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **2024-12-31**	**2023-01-01** **2023-12-31**
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 731	143
Justering för ej kassaflödespåverkande poster			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-	-185 000
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**4 731**	**-184 857**
Erhållen ränta		2 617	1 206
Erlagd ränta		-3 478	-10 518
Betald inkomstskatt		-110	-1 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**3 760**	**-195 185**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-36	-139
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		34 314	-15 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**38 038**	**-211 043**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-31 926	-68 676
Förändring av fordringar hos moderföretag		-82 608	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-114 534**	**-68 676**
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		65 000	230 000
Erhållna koncernbidrag		-	6 895
Lämnade koncernbidrag		-582	0
Erhållet aktieägartillskott		-	20 539
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**64 418**	**257 434**
Årets kassaflöde		**-12 078**	**-22 285**
Likvida medel vid årets början		**23 474**	**45 759**
Likvida medel vid årets slut	18	**11 396**	**23 474**

20250513077769

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

NOTER

Not 1 Allmän information

Torslanda Property Investment AB , org nr 556985-8078, med säte i Stockholm är ett dotterbolag som ägs till 100% av Söderport Holding AB, org nr 556819-2230, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Torslanda Property Investment AB är dotterbolag till är Söderport Property Investment AB, org nr 559194-8681, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Söderport Property Investment AB ägs till 50 % av dotterbolag till AB Sagax (publ) och till 50 % av dotterbolag till Nyfosa AB (publ). Samarbetet mellan Sagax och Nyfosa styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket partena har lika stor bestämmanderätt över Söderport.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Bolagets intäkter består till största delen av fakturering av management fee till dotterbolagen samt av viss vidarefakturering av kostnader.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

20250513077770

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar.

Bolaget har avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna redovisas som personalkostnader i resultaträkningen.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av 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. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. 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.

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.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

20250513077771

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Avsättningar

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.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

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 realiseras, 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 bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument exklusive derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas till detta värde. Förändringen i verkligt värde redovisas i årets resultat.

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 det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

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

20250513077772

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisor

	2024	2023
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	110	224
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Summa	**110**	**224**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar 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 5 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-4 393	-3 279
Övriga anställda	-1 369	-856
	-5 762	**-4 135**
Sociala kostnader	-2 655	-2 039
- varav pensionskostnader	-843	-743
- varav pensionskostnader avseende ledande befattningshavare	-642	-629
Övriga personalkostnader	-6	-7
Summa personalkostnader	**-8 423**	**-6 181**

Ersättningar och förmåner per grupp	**2024**	**2023**
Löner och andra ersättningar		
Styrelseledamöter	-	-104
VD	-4 393	-3 279

Medelantal anställda

	2024	2023
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Män	2	2
Summa	**2**	**2**

20250513077773

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

	2024	2023
Könsfördelning ledande befattningshavare		
Andel kvinnor		
Styrelsen	25%	50%
VD och övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Utdelning på andelar i koncernföretag	65 000	230 000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-185 000
Summa	**65 000**	**45 000**

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	2 608	1 204
Ränteintäkter, övriga	9	2
Summa	**2 617**	**1 206**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-3 478	-10 518
Räntekostnader, övriga	0	0
Summa	**-3 478**	**-10 518**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	-	6 895
Lämnade koncernbidrag	-582	-
Summa	**-582**	**6 895**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-677	-1 016
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	-
Uppskjuten skatt		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-4	0
Summa	**-681**	**-1 016**

Transaktion 09222115557545428098 Signerat JH, ASL, DM, OW, SB, CH

20250513077774

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		68 288		42 726
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-14 067	20,6%	-8 802
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	0,0%		0,0%	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-19,6%	13 390	-21,7%	9 270
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	-4	3,5%	-1 483
Redovisad effektiv skatt	**1,0%**	**-681**	**2,4%**	**-1 016**

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 398 479	1 329 803
Ovillkorade aktieägartillskott	31 926	68 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 430 405**	**1 398 479**
Ingående nedskrivningar	-185 000	0
Årets nedskrivningar	-	-185 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-185 000**	**-185 000**
Utgående redovisat värde	**1 245 405**	**1 213 479**

Not 13 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Organisations nummer	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
Atlas Nord Fastigheter AB	559209-5839	50 000	100%	68 093
Torslanda Property Investment HoldCo 2 AB	559209-5847	50 000	100%	428 627
Torslanda Property Investment HoldCo 3 AB	559209-5854	50 000	100%	528 870
Torslanda Property Investment HoldCo 4 AB	559215-8475	25 000	100%	219 815
				1 245 405

* Avser både kapital- och ägarandel.

Indirekt ägda dotterbolag ägda till 100%	Org. nummer	Säte
Eviken Fastighets KB	969687-0691	Stockholm
Fastighets AB Kansliet	556797-8043	Stockholm
Fastighets AB Östergärde	556951-8136	Stockholm
Gullkullen Fastighets AB	556951-8177	Stockholm
Gullkullen 2 Fastighets AB	556951-8169	Stockholm
Gothenburg PVH AB	556808-4221	Stockholm
Sörred 7:32 AB	559103-3740	Stockholm
Sörred 7:33 AB	559103-3708	Stockholm
Torslanda Property Investment BidCo 9 AB	559348-5419	Stockholm
Torslanda Sicklaön 145:16 AB	559271-1732	Stockholm

Transaktion 09222115557545428098 Signerat JH, ASL, DM, OW, SB, CH

20250513077775

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

Not 14 Fordringar hos moderföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	0
Tillkommande poster	82 608	0
Utgående redovisat värde	**82 608**	**0**

Not 15 Uppskjutna skattefordringar

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	0	0	0
Netto uppskjuten skattefordran	**0**	**0**	**0**

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	4	0	4
Netto uppskjuten skattefordran	**4**	**0**	**4**

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag"

2024	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	4	-4	0
Summa	**4**	**-4**	**0**

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	4	0	4
Summa	**4**	**0**	**4**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	10	21
Summa	**10**	**21**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kostnader	2 798	2 351
Summa	**2 798**	**2 351**

Transaktion 09222115557545428098 Signerat JH, ASL, DM, OW, SB, CH

20250513077776

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

Not 18 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	11 396	23 474
Summa	**11 396**	**23 474**

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:		
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	1 145 386	1 145 386
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	**1 145 386**	**1 145 386**
Summa ställda säkerheter	**1 145 386**	**1 145 386**

Not 20 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 21 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 100 % (100) av försäljningen och 0 % (0) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några andra väsentliga händelser har ej identifierats under 2025.

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

balanserad vinst	1 139 161 548
årets vinst	67 606 805
	1 206 768 353

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	1 206 768 353
	1 206 768 353

Torslanda Property Investment AB
556985-8078

Årsredovisningen är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Carl-Johan Hugner
Styrelseordförande

Johan Hessius
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Ann Sofie Lindroth
Styrelseledamot

Stefan Berg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

20250513077777

Transaktion 09222115557545428098 Signerat JH, ASL, DM, OW, SB, CH

Verifikat

Transaktion 09222115557545428098

Dokument

16346 ÅR 2024 TPI AB FINAL
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-04-29 09:28:36 CEST (+0200) av Carina Johansson (CJ)
Färdigställt 2025-04-29 22:11:39 CEST (+0200)

Initierare

Carina Johansson (CJ)
AB Sagax
Org. nr 556520-0028
carina.johansson@sagax.se

Signerare

Johan Hessius (JH)
cirio
Personnummer 580210-1450
johan.hessius@cirio.se
+46766170884

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Erik Ivar Hessius"
Signerade 2025-04-29 09:30:05 CEST (+0200)

Ann Sofie Lindroth (ASL)
Nyfosa
Personnummer 760322-0208
ann-sofie.lindroth@nyfosa.se
+46705745925

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Märtha Ann Sofie Lindroth"
Signerade 2025-04-29 13:13:29 CEST (+0200)

20250513077778

Verifikat

Transaktion 09222115557545428098

David Mindus (DM)
Personnummer 720126-0317
david.mindus@sagax.se
+46706027635

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID MINDUS"
Signerade 2025-04-29 11:52:59 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)
ey
Personnummer 750603-1439
oskar.wall@se.ey.com
+46706566959

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oskar Wall"
Signerade 2025-04-29 22:11:39 CEST (+0200)

Stefan Berg (SB)
Personnummer 790205-0397
stefan.berg@torslandapropertyinvestment.se
+46737088219

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stefan Joel Berg"
Signerade 2025-04-29 09:39:29 CEST (+0200)

Carl-Johan Hugner (CH)
Nyfosa
Personnummer 850507-0097
carl-johan.hugner@nyfosa.se
+46707725826

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Carl-Johan Hugner"
Signerade 2025-04-29 13:48:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20250513077779

20250513077781

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Torslanda Property Investment AB, org.nr 556985-8078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Torslanda Property Investment AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: PKHCH-HDZO2-KP0XD-8WTCC-7W668-9D558

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Carina Johansson
070537 1878

20250513077782

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Torslanda Property Investment AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: PKHCH-HDZO2-KPOXD-8WTCC-7W668-9D558

PENNEO

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

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

Erik Oskar Wall
Auktoriserad revisor
Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-29 20:15:27 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: PKHCH-HDZO2-KP0XD-8WTCC-7W668-9D558

20250513077783

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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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

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

ank=20250701;20250702251920

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01--2024-12-31

för

Söderport Property Investment AB

559194-8681

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Förändringar i koncernens eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Förändringar i moderbolagets eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Redovisningsprinciper och noter	15

Transaktion 09222115557545427219 Signerat JH, ASL, DH, OV, MJ, US, CH

ank=20250701;20250702251921

Söderport Property Investment AB
559194-8681

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR Söderport Property Investment AB

Styrelsen och verkställande direktören för Söderport Property Investment AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Söderport Property Investment AB ska direkt eller via dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger samtliga aktier i Söderport Holding AB som bedriver verksamhet genom sina helägda dotterbolag. Koncernen omfattade vid årsskiftet 91(91) helägda dotterbolag. Totalt äger koncernen 86 (86) fastigheter med en uthyrningsbar area om 777 919 (773 209) kvadratmeter. Vid årsskiftet återfanns 66 % av Söderports uthyrningsbara area i Stockholm varav huvuddelen utgjordes av industri- och lagerfastigheter. Resterande 34% av den uthyrningsbara arean utgjordes av kontors- och lagerfastigheter i Alingsås, Göteborg, Helsingborg, Kungälv, Malmö, Olofström och Partille.

Bolaget har sitt huvudkontor i AB Sagax lokaler på Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm.

Väsentliga händelser under året

En av koncernens fastigheter, Bulten 4 i Danderyd, drabbades av en brand under 2023. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad och arbetet med att återställa byggnaden har påbörjats under 2024 och beräknas vara klart under 2025.

Ägare

Söderport Property Investment AB ägs till 50 % av dotterbolag till AB Sagax samt till 50 % av dotterbolag till Nyfosa AB. Samarbetet mellan Sagax och Nyfosa styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över Söderport.

Marknadsvärde på fastigheter

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick vid årsskiftet till 14 688 (14 418) miljoner kronor.

Direktavkastningen uppgick till 6,3 (5,9) % . Ökningen beror främst på indexering av hyresintäkter.

Transaktion 09222115557545427219 Signerat JH, ASL, DM, OW, MA, US, CH

ank=20250701-20250702251922

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Investeringar

Under 2024 uppgick nettoinvesteringarna till 182 miljoner kronor bestående av investeringar i befintligt bestånd.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Hyresvärdet uppgick till 1 182 (1 164) miljoner kronor vid årsskiftet. Förändringen beror främst på indexering av hyresintäkter.

Motsvarande 66 % av Söderports hyresvärde återfanns i Stockholm den 31 december 2024. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 68 (43) miljoner kronor vid årets slut, vilket motsvarar en vakansgrad om 6 (4) %. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 17,0 (16,7) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 73 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid årets slut.

Den genomsnittliga återstående löptiden var 3,9 (4,0) år på hyresavtalen.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 263 (223) miljoner kronor. Checkräkningskredit om totalt 30 miljoner kronor var outnyttjad per årsskiftet.

Den räntebärande nettoskulden vid årets utgång uppgick till 52,5 (51,0) % av fastigheternas marknadsvärde. Vid årsskiftet hade Söderport en outnyttjad kreditfacilitet om 350 (750) miljoner kronor. Nyttjad del utgör 400 (0) miljoner kronor. Kreditfaciliteten löper till 2027 och är revolverande. Låneutrymmet kan användas för finansiering av investeringar i det kvarvarande beståndet eller för förvärv av fastigheter samt för generella finansieringsbehov inom ramen för löpande verksamhet.

4 582 miljoner kronor är räntesäkrat via tolv nominella ränteswapar med olika löptider. Söderport innehar även två avtal om räntetak som löper ut under kvartal 1, 2025. Nya avtal på swapar har ingåtts för att ersätta räntetaken. Vid årsskiftet uppgick räntederivatens marknadsvärde till -54 (-72) miljoner kronor.

Miljö

Koncernen har endast i begränsad omfattning och för branschen normalt förekommande tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap § 6 miljöbalken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Skatteverket har i december 2020 nekat koncernbolaget Söderport Fastigheter AB avdrag om 195 Mkr för kapitalförlust vid stängning av ränteswapavtal som inte reglerats kontant. Skatteverket ansåg att beskattningstidpunkten för kapitalförlust vid stängning av ränteswap inträder vid betalningstidpunkten och att betalning inte skett när förlusten i ett swapavtal betalas genom nya åtaganden i andra swapavtal. Bolaget överklagade beslutet men fick avslag i både förvaltningsrätten och kammarrätten. Efter kammarrättens dom i mars 2023 upphörde bolagets anstånd med att betala skatt och ränta om 29,3 Mkr, och bolagets resultat belastades med ytterligare 14,2 Mkr avseende uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott som uppstod vid stängning av swapavtalet. Totalt belastades resultatet 2023 med 43,5 Mkr av utfallet i kammarrätten. Bolaget överklagade kammarrättens dom till Högsta Förvaltningsdomstolen som biföll överklagandet delvis i slutet av februari 2024. Högsta förvaltningsdomstolen ansåg att bolaget haft en kapitalförlust om 195 Mkr när swapavtalet stängdes. Målet återförvisades till Skatteverket för en prövning av om bolagets kapitalförlust också är definitiv och verklig. I oktober 2024 beslutade Skatteverket återigen att neka avdrag för kapitalförlusten, med hänvisning till att förlusten inte är definitiv och verklig. Bolaget har överklagat beslutet till förvaltningsrätten där handläggningen är pågående. Om förlusten bedöms definitiv och verklig kommer bolaget återfå inbetald skatt och ränta om 29,3 Mkr samt underskott från tidigare år motsvarande skatt om 14,2 Mkr. Totalt skulle bolagets resultat i sådant fall påverkas med 43,5 Mkr. Några övriga skatteprocesser föreligger ej.

Transaktion 09222115557545427219 Signerat JH, ASL, DM, [illegible] MJ, JS, CH

ank=20250702251923 0701

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Flerårsöversikt	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning, KSEK	1 096 454	1 024 922	906 596	852 642
Direktavkastning (1)	6,3%	5,9%	5,2%	5,4%
Förvaltningsresultat, KSEK	470 579	448 838	491 813	503 685
Belåningsgrad (2)	52,5%	51,0%	48,9%	45,4%

(1) Periodens driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

(2) Räntebärande skulder / Fastigheternas marknadsvärde

Moderbolaget

Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 781 826 KSEK. Utdelning till bolagets aktieägare beslutad på stämmor under året uppgick till 700 000 KSEK. Koncernbidrag har erhållits om 1 539 KSEK.

Koncernen

Fritt eget kapital i koncernen uppgår till 5 204 056 KSEK, varav årets vinst är 449 128 KSEK.

Förslag till disposition av resultatet (kronor)

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel	2 229 712 600
Årets resultat	781 826 470
	3 011 539 070

Styrelsen föreslår att

till aktiägarna utdelas på ordinarie stämma	300 000 000
i ny räkning överföres	2 711 539 070
	3 011 539 070

Signerat JH, ASL, DM, OW, MJ,

ank=20250702:791:20250702519924

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Styrelsens yttrande avseende förslag till vinstdisposition

Enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § ska styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstdisposition. Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS ® Redovisningsstandarder och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av rörelsens karaktär och utveckling. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (KSEK) där ej annat anges.

Transaktion 09222115575-5427219 Signerat JH, ASL, [illegible] OW, MJ, US, CH

ank=20250702;20250701

Söderport Property Investment AB
559194-8681

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

KSEK	Not 1	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	2	1 096 454	1 024 922
Övriga rörelseintäkter	9	18 839	11 609
Fastighetskostnader	3	-197 113	-182 521
Driftnetto		**918 180**	**854 010**
Central administration	4,6,8	-37 400	-33 972
Finansiella intäkter	10	2 670	1 509
Finansiella kostnader	7,10	-412 871	-372 709
Förvaltningsresultat		**470 579**	**448 838**
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	12	88 810	-78 962
Värdeförändringar på finansiella instrument, realiserade		0	-2 656
Värdeförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18	18 142	-223 358
Resultat före skatt		**577 531**	**143 862**
Skatt på årets resultat	11	-128 403	-95 693
Årets resultat		**449 128**	**48 169**
Övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat för året		**449 128**	**48 169**

Transaktion 09222115557545427219 Signerat [illegible] DM, [illegible] MJ, US, [illegible]

ank=20250701-20250702

Söderport Property Investment AB
559194-8681

KONCERNENS BALANSRÄKNING

KSEK

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 22	14 687 900	14 417 500
Leasingavtal nyttjanderätt	12	308 909	295 404
		14 996 809	**14 712 904**
Summa anläggningstillgångar		**14 996 809**	**14 712 904**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		5 337	2 750
Övriga kortfristiga fordringar	14	120 207	82 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 281	92 990
		215 825	**177 996**
Kassa och bank		263 060	222 602
Summa omsättningstillgångar		**478 885**	**400 598**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 475 694**	**15 113 502**

Transaktion [illegible] Signerat JH, ASL, DM, OW, [illegible] US, [illegible]

ank=20250701:20250702051927

Söderport Property Investment AB
559194-8681

KONCERNENS BALANSRÄKNING

KSEK

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Balanserad vinst inkl årets resultat		5 204 056	5 455 058
		5 204 156	**5 455 158**
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**5 204 156**	**5 455 158**
Summa eget kapital		**5 204 156**	**5 455 158**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 22	7 148 787	7 279 480
Uppskjutna skatter	16	1 536 564	1 473 211
Räntederivat	18	54 283	71 564
Övriga långfristiga skulder	19	370 671	355 701
		9 110 305	**9 179 956**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av räntebärande skulder	17, 22	559 735	74 128
Leverantörsskulder		9 729	11 252
Skatteskulder		87 806	77 100
Övriga kortfristiga skulder	20	150 230	24 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	353 733	291 051
		1 161 233	**478 388**
Summa skulder		**10 271 538**	**9 658 344**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 475 694**	**15 113 502**

Signerat JH, ASL, BM, OS, HT, US, CH

ank=20250701;20250702519928

Söderport Property Investment AB
559194-8681

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

KSEK

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	**100**	**230 000**	**5 531 234**	**17 251**	**5 778 585**
Inlösen minoritet	-	-	5 655	-17 251	-11 596
Utdelning	-	-	-360 000	-	-360 000
Totalresultat för året	-	-	48 169	-	48 169
Utgående balans per 31 december 2023	**100**	**230 000**	**5 225 058**	**-**	**5 455 158**
Ingående balans per 1 januari 2024	**100**	**230 000**	**5 225 058**	**-**	**5 455 158**
Transaktionskostnader	-	-	-130	-	-130
Utdelning	-	-	-700 000	-	-700 000
Totalresultat för året	-	-	449 128	-	449 128
Utgående balans per 31 december 2024	**100**	**230 000**	**4 974 056**	**-**	**5 204 156**

Antalet aktier uppgår till 100 002 (100 002) och är av samma serie. Kvotvärdet per aktie uppgår till 1 (1) krona och en aktie berättigar till en röst.

Verifikat nr 092221155575454275219 Signerat BankID OW, [illegible] CH

ank=20250701;20250702251929

Söderport Property Investment AB
559194-8681

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat före skatt	23	577 531	143 862
Värdeförändringar på fastigheter		-88 810	78 962
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument		-18 142	223 358
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader		8 879	13 177
Betald inkomstskatt		-63 791	-83 113
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		5 521	4 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**421 188**	**380 667**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-33 041	-34 779
Ökning +/minskning - av rörelseskulder		186 532	-129 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**574 679**	**216 405**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-	-66 650
Investeringar i befintliga fastigheter		-181 590	-233 212
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-181 590**	**-299 862**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån, kreditinstitut		1 622 727	4 828 329
Amortering lån, kreditinstitut		-1 276 693	-4 424 233
Transaktionskostnader/Inlösen minoritet		-130	-11 596
Ökning av depositioner		1 465	223
Utbetald utdelning till aktieägare		-700 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-352 631**	**32 723**
Årets kassaflöde		**40 458**	**-50 734**
Likvida medel vid årets början		**222 602**	**273 336**
Likvida medel vid årets slut		**263 060**	**222 602**

Signerat JH, ASL, D

ank=20250701-20250702231930

Söderport Property Investment AB
559194-8681

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

KSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Nettoomsättning	5	25 836	23 158
Central administration	4,5,6,8	-27 375	-23 844
Övriga rörelseintäkter	9	-	-
Övriga rörelsekostnader	9	-	-
Rörelseresultat		**-1 539**	**-686**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	800 000	300 000
Finansiella intäkter	10	2	271
Finansiella kostnader	10	-18 176	-2 635
Resultat efter finansiella poster		**780 287**	**296 950**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 539	687
Skatt på årets resultat	11	0	0
ÅRETS RESULTAT		**781 826**	**297 637**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KSEK	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat	**781 826**	**297 637**
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	**781 826**	**297 637**

Signerat JH, ASL, DM, OW, MJ, US, CH

ank=20250701-20250702519311

Söderport Property Investment AB
559194-8681

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13, 22	3 003 549	3 003 549
		3 003 549	**3 003 549**
Summa anläggningstillgångar		**3 003 549**	**3 003 549**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		152 110	-
Övriga kortfristiga fordringar	14	2 771	80
		154 881	**80**
Kassa och bank		86	6 512
Summa omsättningstillgångar		**154 967**	**6 592**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 158 516**	**3 010 141**

Signerat JH, ASL, DM, [illegible] MJ, US, CH

ank=20250701:20250702251932

Söderport Property Investment AB
559194-8681

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100	100
		100	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		2 229 713	2 632 076
Årets resultat		781 826	297 637
		3 011 539	**2 929 713**
Summa eget kapital		**3 011 639**	**2 929 813**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		43 926	79 409
Leverantörsskulder		245	37
Övriga kortfristiga skulder	20	101 506	182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 200	700
		146 877	**80 328**
Summa skulder		**146 877**	**80 328**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 158 516**	**3 010 141**

Signerat JH, ASL, DM OW, MJ, US, CH

Söderport Property Investment AB
559194-8681

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

KSEK

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	**100**	**230 000**	**2 065 654**	**696 422**	**2 992 176**
Omföring föregående års resultat			696 422	-696 422	-
Utdelning			-360 000		-360 000
Årets resultat				297 637	297 637
Utgående balans per 31 december 2023	**100**	**230 000**	**2 402 076**	**297 637**	**2 929 813**
Ingående balans per 1 januari 2024	**100**	**230 000**	**2 402 076**	**297 637**	**2 929 813**
Omföring föregående års resultat			297 637	-297 637	-
Utdelning			-700 000		-700 000
Årets resultat				781 826	781 826
Utgående balans per 31 december 2024	**100**	**230 000**	**1 999 713**	**781 826**	**3 011 639**

Antalet aktier uppgår till 100 002 (100 002) och är av samma serie. Kvotvärdet per aktie uppgår till 1 (1) krona och en aktie berättigar till en röst.

ank=20250701-20250702251933

Transaktion 09222115557545427219 Signerat JH, ASL, DM, OW,

ank=20250702251934

Söderport Property Investment AB
559194-8681

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

KSEK

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-1 539	-686
Finansiella intäkter	2	271
Finansiella kostnader	-18 176	-2 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-19 713**	**-3 050**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar	-154 801	95 599
Minskning(-) ökning(+) av kortfristiga skulder	66 549	-30 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-107 965**	**61 905**
Investeringsverksamheten		
Erhållen utdelning dotterbolag	800 000	300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**800 000**	**300 000**
Finansieringsverksamheten		
Erhållet koncernbidrag	1 539	686
Utbetald utdelning till aktieägare	-700 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-698 461**	**-359 314**
Årets kassaflöde	**-6 426**	**2 591**
Likvida medel vid årets början	**6 512**	**3 921**
Likvida medel vid årets slut	**86**	**6 512**

ank=20250701:20250702251935

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (KSEK). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Grunder för redovisningsprinciper

Koncernen
Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända IFRS ® Redovisningsstandarder samt tolkningarna av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av IFRS Redovisningsstandarder, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar hänförliga till intresseföretag och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde.

Koncernredovisningen omfattar Söderport Property Investment AB och dess dotterbolag. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Söderport Holding AB har direkt eller indirekt 100 % av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

När Söderport förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) eller ett rörelseförvärv (Business Combination). Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning, affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett bolag vars enda tillgångar är fastigheter, är att betrakta som ett tillgångsförvärv varvid endast avtalad uppskjuten skatt, hänförligt till förvärvet, redovisas. Alla Söderports bolagsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv. Koncernen har inga goodwillposter att redovisa.

Moderbolaget
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS Redovisningsstandarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag som moderbolag erhåller eller lämnar redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Undervärdet på finansiella derivat reerveras ej i moderbolagets balansräkning i enlighet med RFR2. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Kritiska bedömningar
IFRS Redovisningsstandarder och god redovisningssed kräver att Söderport gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare faktorer vilka kan påverka bedömningen av koncernen redogörs för i not 24.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Värderingarna utförs kvartalsvis av oberoende värderingsföretag. De värderingar och bedömningar som gjorts beskrivs särskilt nedan under avsnittet Förvaltningsfastigheter. Även externa värderingar av finansiella instrument som derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för de orealiserade värdeförändringar vilka i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder påverkar koncernens resultat och finansiella ställning. En väsentlig bedömningsfråga har även varit hur uppskjuten skatt skall behandlas i koncernredovisningen, se avsnittet om skatter i denna not.

ank=20250701-20250702251936

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Ändrade redovisningsprinciper, IFRS Redovisningsstandarder
Nedan redogörs för ändringar i IFRS Redovisningsstandarder med påverkan och möjlighet till påverkan på Söderports redovisning.

Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2024
Det föreligger ingen förändring av redovisningsstandarder som har trätt i kraft under 2024 som har en väsentlig påverkan på Söderports redovisning.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2024
I april 2024 utfärdade IASB en ny redovisningsstandard, IFRS 18 som kommer att ersätta IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare, med möjlighet till tidig tillämpning. Standarden skall tillämpas retroaktivt för jämförelseperioder. EU har ännu inte antagit denna standard. Koncernen har ännu inte utvärderat klart effekterna av IFRS 18.

Det föreligger inga andra förändringar av redovisningsstandarder som är tillämpliga efter 2024 som förväntas ha en väsentlig påverkan på Söderports redovisning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i svenska regelverk under 2024 har inte påverkat Söderports redovisning och rapportering i väsentlig omfattning.

Klassificeringar
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Intäkter
Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IFRS 16. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas (beräkningen sker på basis av underliggande tillgångs avkastning enligt effektiv ränta).

Nettoresultat från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet. Om fastigheterna frånträds efter ett årsskifte, då fastigheterna skall marknadsvärderas, redovisas de till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna värdet. Fastigheterna marknadsvärderas kvartalsvis. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som orealiserade värdeförändringar vid kvartalsskiftet. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträtts. Om Söderport avtalar om försäljning och frånträder fastigheter inom ett och samma kvartal redovisas värdeförändringarna som realiserade värdeförändringar.

Kostnader
Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration.

Finansiella kostnader
Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Söderport upptar räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernredovisningen. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig. Till finansiella kostnader hänför sig även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs för den period de avser. Orealiserade värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar ej redovisade finansiella intäkter eller kostnader. Räntekostnader under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag som moderbolaget erhåller eller lämnar redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln RFR2 Redovisning för juridiska personer. Redovisning av aktieägarillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Transaktion 09222115557545427219 Signerat JH, ASL, DM, OW, MJ, US, CH

ank=20250702;20250701:20250702251937

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Förvaltningsfastigheter
Söderports fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Söderport har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga koncernens fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2024. Fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning värderas enligt Söderports redovisningsprinciper till avtalat värde.

Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde till att uppskatta priset vid värderingstidpunkten av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer under aktuella marknadsförhållanden. Härvid beaktas förmågan att använda tillgången på det maximala och bästa sättet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, icke observerbara indata. En fastighets värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Förändring av fastigheternas redvisade värde framgår av not 12. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbolagen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I koncernredovisningen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar av fastigheternas värden. Avskrivningar vilka skett i koncernbolagen återläggs därför i koncernredovisningen.

I tabell nedan redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändringar av driftnetto och direktavkastning.

Känslighetsanalys fastighetsvärden, Mkr

		Förändring driftnetto, %		
		-5,0	0	+5,0
Förändring	-0,5	519 (527)	1 306 (1 327)	2 094 (2 126)
direktavkastning,	0,0	-722(-733)	- (-)	722 (733)
%-enheter	+0,5	-1 773(-1 800)	-1 106 (-1 123)	-439(-446)

Finansiella instrument
Koncernen tillämpar från och med 2018 IFRS 9, Finansiella instrument. Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, finansiella placeringar,lånefordringar, derivatinstrument och övriga fordringar samt på skuldsidan låneskulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader. Undantaget är den kategori av finansiella instrument vilken redovisas till verkligt värde via resultatet och där eventuella transaktionskostnader ej beaktas.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen
Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänst eller vara, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits. För finansiella tillgångar upphör redovisningen i balansräkningen när rättigheterna till betalningar från innehaven har upphört eller har blivit överförda och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägande har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelserna i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Fordringar
Fordringar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde om de avtalsenliga villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Fordringar upptas initialt till verkligt värde plus eventuella transaktionskostnader. I efterföljande redovisning sker värdering till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden minskat med avdrag för kreditreserveringar. Kreditreservering för förväntade förluster på fordringar görs vid fordrans uppkomst baserat på historik och bedömning av förlustrisk. Fordringar i moderbolag på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. Kreditreserveringar har bedömts uppgå till oväsentliga belopp. Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Övriga finansiella tillgångar värderas till verkligt värde via resultatet. Häri innefattas räntederivatinstrument. Verkligt värde fastställs för börsnoterade övriga finansiella tillgångar värderas till verkligt värde via resultatet. Häri innefattas räntederivatinstrument, börsnoterade aktier, konvertibelt skuldebrev samt optioner. Verkligt värde fastställs för börsnoterade aktier med noterade kurser i enlighet med nivå 1 i värderingshierarkin i IFRS 13, med indirekt eller direkt observerbara indata enligt nivå 2 för räntederivat och med icke observerbara indata enligt nivå 3 för konvertibelt skuldebrev.

Likvida medel
Likvida medel består av bank och redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Verifikat-id 09222115557545427219 Signerat JH, ASL, [illegible]

ank=20250701;20250702519938

Finansiella skulder
Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas lånen till upplupet anskaffningsvärde. Förekommer skillnader mellan upplåningsbeloppet, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas de i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Derivat
Söderport använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt alternativt begränsas ränterisken genom räntetak i syfte att begränsa förändringar i framtida kassaflöden avseende räntebetalningar. Räntederivat redovisas som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Initialt redovisas derivat till anskaffningsvärde på affärsdagen. Samtliga derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen på balansdagen och värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Det verkliga värdet för räntederivat baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshiearkin enligt IFRS 13. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa värdeförändringarna direkt mot resultaträkningen.

Skatter inklusive uppskjuten skatt
Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultaträkningen. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiseras. I Söderport föreligger temporära skillnader avseende fastigheter och derivat. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Redovisning av uppskjuten skatt följer IAS 12. Söderport redovisar enligt följande: Om förvärvet är ett rörelseförvärv (Business Combination) så redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomna efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Söderport tidigare beaktat i redovisningen.

Leasing
Hyreskontrakt hänförliga till Söderports förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter samt not 2. Avtal där Söderport är leasetagare utgörs huvudsakligen av tomträttsavtal.
Koncernen redovisar en leasingskuld för tomträttsavtal utifrån premissen att avtalen är eviga och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas som förvaltningsfastighet. Söderport har valt att särredovisa nyttjanderättstillgångar i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälder som finansiell kostnad.

Not 2 Operationell leasing - hyresintäkter
Koncernens hyresintäkter år 2024 uppgick till 1 096 (1 025) miljoner kronor. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för värme, elektricitet, fastighetsskatt och index. Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen nedan där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt.

Förfalloår	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad Årshyra Mkr	Kontrakterad Andel
2025	592	50 903	107,5	10%
2026	237	112 507	178,4	16%
2027	175	130 251	238,0	21%
2028	108	190 649	224,9	20%
2029	51	63 044	92,6	8%
>2029	77	156 753	272,2	25%
TOTALT	1 240	704 107	1 113,6	100%

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 4 (4) år. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 68,0 (43,0) miljoner kronor vid årets slut. Av den ekonomiska vakansen utgjorde 17,0 (16,7) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 25% (39) % av den ekonomiska vakansen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 % (96 %).

Transaktion 09222115557545427219 Signerat JH, ASL, DM, OW, MJ, US, CH

ank=20250701;20250702519939

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

	Koncernen	
Avtalade framtida hyresintäkter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Avtalade hyresintäkter år 1	1 113 624	1 121 052
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	2 788 178	2 890 376
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	390 157	487 153
TOTALT	4 291 959	4 498 581

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2024 till 197(183) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration. I flertalet av Söderports hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Söderport har även tecknat så kallade triplenetavtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

I drift och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat elektricitet, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Söderport tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Drift och underhållskostnader uppgick till 159 (143) miljoner kronor under året.

Fastighetsskatt är en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. Fastighetsskatten uppgick till 34 (34) miljoner kronor.

Not 4 Transaktioner med närstående

Via moderbolaget, Söderport Property investment AB, har koncernen förvaltningsavtal med med dotterbolag till AB Sagax avseende ekonomisk- och fastighetsförvaltning. Söderport Holding AB har avtal med Nyfosa AB avseende fastighetsförvaltning gällande ett fåtal fastigheter. Förvaltningstjänsterna debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor.

Inga transaktioner har skett mellan Söderport Property Investment AB och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2024. För ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare, se not 8.

Not 5 Uppgift om inköp och försäljning inom koncern

Av moderbolagets totala intäkter avser 100 % (100 %) försäljning till företag inom koncernen. Av moderbolagets totala rörelsekostnader avser 0% (0 %) inköp från andra företag inom koncernen.

Not 6 Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	1 678	1 400	400	300
Övriga uppdrag	-	30	-	30
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	200	200	200	100
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	**1 878**	**1 630**	**600**	**430**

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 7 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 19 (19) miljoner, varav 0 (0) miljoner avser moderbolaget. I övrigt finns inga tecknade leasingavtal. Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade tomträttsavgälder.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Förfaller till betalning inom 1 år	17 536	17 436	-	-
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	47 726	47 410	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	376 542	388 733	-	-
Summa	**441 804**	**453 579**	-	-

Transaktion 09222115557545427219 Signerat JH, ASL, DM, [illegible] MJ, US, [illegible]

ank=20250701;20250702251940

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Not 8 Antal anställda, löner och andra ersättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
Dotterföretag	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Sverige	2	2	-	-

	Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen		
Kvinnor:		
styrelseledamöter och VD	2	2
Män:		
styrelseledamöter och VD	2	2
Totalt	**4**	**4**

	2024		2023	
Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter mfl och anställda	**Styrelse och VD**	**Övriga anställda**	**Styrelse och VD**	**Övriga anställda**
Moderbolaget				
Sverige	0	0	0	0
Dotterföretag i Sverige	4 393	1 369	3 279	856
Totalt i dotterföretag	**4 393**	**1 369**	**3 279**	**856**
Totalt i koncernen	**4 393**	**1 369**	**3 279**	**856**
Sociala kostnader	**2 022**	**634**	**1 661**	**378**
Varav pensionskostnader	**642**	**201**	**629**	**114**
Summa personalkostnader	**6 415**	**2 003**	**4 940**	**1 234**

Not 9 Övriga rörelseintäkter / Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
Övriga rörelseintäkter	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Erhållna skadestånd och försäkringsersättningar	18 273	1 541	-	-
Utdelning	-	-	800 000	300 000
Övrigt	566	10 068	-	-
Summa	**18 839**	**11 609**	**800 000**	**300 000**

Not 10 Finansiella intäkter och finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Finansiella intäkter	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Externa ränteintäkter	2 670	1 509	2	-
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	-	271
Summa	**2 670**	**1 509**	**2**	**271**

Finansiella kostnader	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Externa räntekostnader	-380 403	-332 960	-278	-944
Räntekostnader från koncernföretag	-	-	-17 898	-1 691
Räntekomponent leasing	-19 478	-19 184	-	-
Övriga finansiella poster	-12 990	-20 565	-	-
Summa	**-412 871**	**-372 709**	**-18 176**	**-2 635**
Finansnetto	**-410 201**	**-371 200**	**-18 174**	**-2 364**

Transaktion 09222115557545427219 Signerat JH, ASL, DM, OW, MJ, JS, [illegible]

ank=20250701;20250702519941

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt:				
Till följd av ändrad taxering	-	-28 551	-	-
Skatt på årets resultat	-65 051	-62 101	-	-
Uppskjuten skatt avseende:				
Underskottsavdrag	-1 957	-16 748	-	-
Värdeförändringar fastighetsvärden	-48 249	-31 290	-	-
Värdeförändringar finansiella derivat	4 113	49 240	-	-
Obeskattade reserver	-17 259	-6 243	-	-
Redovisad skatt	**-128 403**	**-95 693**	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	577 531	143 862	781 826	297 637
Skatt enligt respektive skattesatser, 20,6%	-118 971	-29 636	-161 056	-61 313
Ej avdragsgilla kostnader	-30 952	-23 941	-	-487
Ej bokförda skattepliktiga intäkter	-1 629	-1 250	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	164 800	61 800
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-28 551	-	-
Övriga skattejusteringar	23 149	-12 315	-	-
Redovisad skatt	**-128 403**	**-95 693**	**3 744**	-

Söderport redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt förstås skatt som skall betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Aktuell skatt avser således den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet. Med uppskjuten skatt förstås framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklaration. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

	Koncernen	
Specifikation av årets förändringar	**2024**	**2023**
Redovisat värde vid årets början	14 417 500	14 196 600
Förvärv av fastigheter	-	66 650
Investeringar i befintligt bestånd	181 590	233 212
Värdeförändringar	88 810	-78 962
Redovisade fastighetsvärden	**14 687 900**	**14 417 500**
Redovisade fastighetsvärden	**14 687 900**	**14 417 500**
Leasingavtal nyttjanderätt	**308 909**	**295 404**

Principer för värdering av förvaltningsfastigheter återfinns i not 1. Moderbolaget äger inga fastigheter.
Materiella anläggningstillgångar består av projekteringskostnader vilka senare skall föras till fastigheternas anskaffningsvärden.

ank=20250701-20250702319942

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Not 13 Andelar i koncernföretag

Söderport Property Investment AB äger Söderport Holding AB samt Söderport Under 2 AB som i sin tur äger direkt och indirekt 91(98) helägda bolag.

	Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	3 003 549	3 003 549
Utgående anskaffningsvärde	**3 003 549**	**3 003 549**

Företagsnamn	Kapital-andel %	Antal andelar	Org.nr	Bokfört värde
Söderport Holding AB	100%	100 000	556819-2230	3 000 000
Söderport Under 2 AB	100%	50 000	556849-7209	3 549

forts Not 13 Andelar i koncernföretag

Indirekt ägda dotterbolag ägda till 100%	Org.nr	Säte
Atlas Nord Fastigheter AB	559209-5839	Stockholm
Bergkvarnen Fastigheter AB	556373-2840	Stockholm
Gatstenen Holding AB	556734-6019	Stockholm
Eviken Fastighets KB	969687-0691	Stockholm
Fastighets AB Kansliet	556797-8043	Stockholm
Fastighets AB Östergärde	556951-8136	Stockholm
Gullkullen Fastighets AB	556951-8177	Stockholm
Gullkullen 2 Fastighets AB	556951-8169	Stockholm
Gothenburg PVH AB	556808-4221	Stockholm
KB Kamelen 14	969707-3881	Stockholm
KB Upplagsvägen	969667-3038	Stockholm
Mörtö 9 AB	559007-2012	Stockholm
Söderport Administratören AB	556742-4618	Stockholm
Söderport Bidco 5 AB	559320-1659	Stockholm
Söderport BidCo 6 AB	559373-3396	Stockholm
Söderport BidCo 7 AB	559373-3404	Stockholm
Söderport BidCo 8 AB	559376-0597	Stockholm
Söderport BidCo 9 AB	559376-0605	Stockholm
Söderport BidCo 10 AB	559376-0621	Stockholm
Söderport BidCo 11 AB	559403-5650	Stockholm
Söderport BidCo 14 AB	559403-5684	Stockholm
Söderport BidCo 15 AB	559403-5692	Stockholm
Söderport BidCo 16 AB	559403-5700	Stockholm
Söderport Bidco 17 AB	559403-5718	Stockholm
Söderport Bidco 18 AB	559403-5726	Stockholm
Söderport Bidco 19 AB	559403-5734	Stockholm
Söderport Bidco 20 AB	559403-5742	Stockholm
Söderport Camelus AB	556642-1979	Stockholm
Söderport Camelus Komp AB	556674-9254	Stockholm
Söderport Cementhuset 11 AB	556742-4584	Stockholm
Söderport Danderyd AB	556162-4338	Stockholm
Söderport Elementet 8 Fastighets AB	559083-6200	Stockholm
Söderport Fastigheter AB	556693-9616	Stockholm
Söderport Fenix 5 AB	556920-2798	Stockholm
Söderport Fruktfastigheten AB	556742-4592	Stockholm
Söderport Glödlampan 3 Fastighets AB	559083-6226	Stockholm
Söderport Görväln 2 AB	556616-0114	Stockholm
Söderport Göta AB	556948-6391	Stockholm
Söderport Holding 10 AB	559083-1904	Stockholm
Söderport Holding 11 AB	559083-1847	Stockholm
Söderport Holding 17 AB	559093-5085	Stockholm
Söderport Holding 18 AB	559095-9374	Stockholm
Söderport Holding 20 AB	559095-9390	Stockholm
Söderport Holding 21 AB	559095-9309	Stockholm
Söderport Holding 22 AB	559128-7817	Stockholm
Söderport Holding 23 AB	559163-6641	Stockholm
Söderport Holding 24 AB	559176-0490	Stockholm
Söderport Holding 25 AB	559236-1066	Stockholm
Söderport Holding 26 AB	559296-2087	Stockholm
Söderport Holding 27 AB	559373-3487	Stockholm
Söderport Hög AB	559235-3584	Stockholm

Transaktion 09222115557545427219 Signerat JH, ASL, DM, [illegible] MJ, US, CH

ank=20250702251943

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Söderport Kobbegården 6:249 AB	556643-2489	**Stockholm**
Söderport Kopparen 12 AB	556537-2413	**Stockholm**
Söderport Kopparen 15 AB	559191-1218	**Stockholm**
Söderport Lexby 2:25 KB	969700-4340	**Stockholm**
Söderport Lubnet A AB	559187-2410	**Stockholm**
Söderport Lubnet B AB	559187-2022	**Stockholm**
Söderport Lubnet C AB	559194-8590	**Stockholm**
Söderport Lubnet E AB	559194-8657	**Stockholm**
Söderport Låda AB	559128-7841	**Stockholm**
Söderport Låg AB	559235-3576	**Stockholm**
Söderport Mas AB	559176-0458	**Stockholm**
Söderport Mitt AB	559235-3568	**Stockholm**
Söderport Målaren 1 AB	559183-5920	**Stockholm**
Söderport Olofsholj AB	556689-7244	**Stockholm**
Söderport Ostmästaren 3 AB	559064-9876	**Stockholm**
Söderport Ostmästaren 4 AB	559163-6633	**Stockholm**
Söderport Ostmästaren 5 AB	559163-6609	**Stockholm**
Söderport Ostmästaren 6 AB	559163-6591	**Stockholm**
Söderport PLP Holding AB	556668-8643	**Stockholm**
Söderport Projektutveckling AB	559031-5148	**Stockholm**
Söderport Runö AB	556914-8348	**Stockholm**
Söderport Stockholm 6 AB	556909-6117	**Stockholm**
Söderport Syd AB	556703-7808	**Stockholm**
Söderport Tjockö 1 AB	556006-7976	**Stockholm**
Söderport Tyresöhus AB	559100-8221	**Stockholm**
Söderport Vilan AB	556708-2259	**Stockholm**
Söderport Väst AB	556754-8622	**Stockholm**
Söderport Västberga Gård 2 AB	556604-0100	**Stockholm**
Sörred 7:32 AB	559103-3740	**Stockholm**
Sörred 7:33 AB	559103-3708	**Stockholm**
Torslanda Property Investment AB	556985-8078	**Stockholm**
Torslanda Property Investment Bidco 9 AB	559348-5419	**Stockholm**
Torslanda Property Investment HoldCo 2 AB	559209-5847	**Stockholm**
Torslanda Property Investment HoldCo 3 AB	559209-5854	**Stockholm**
Torslanda Property Investment HoldCo 4 AB	559251-8475	**Stockholm**
Torslanda Sicklaön 145:16 AB	559271-1732	**Stockholm**
Västerport Holding AB	556915-6622	**Stockholm**
Österport Holding AB	559197-9249	**Stockholm**

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Preliminär betald skatt	56 826	47 380	39	39
Övriga poster	63 381	34 876	2 732	41
Summa	**120 207**	**82 256**	**2 771**	**80**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna ränteintäkter	32 479	30 784	-	-
Upplupna hyresintäkter	60	60	-	-
Förutbetalda provisioner och rabatter	51 744	56 404	-	-
Övriga förutbetalda poster	5 998	5 742	-	-
Summa	**90 281**	**92 990**	-	-

ank=20250701-20250702251944

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Not 16 Uppskjutna skattefordringar/skatteskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Uppskjutna skatter hänförliga till:				
Underskottsavdrag	142 595	144 552	-	-
Temporära skillnader fastighetsvärden	-1 591 746	-1 544 877	-	-
Finansiella derivat	-1 983	-6 096	-	-
Obeskattade reserver	-85 741	-68 482	-	-
Övriga poster	311	1 692	-	-
Summa	**-1 536 564**	**-1 473 211**	**-**	**-**

Koncernens skattemässiga underskott uppgår till 692 (702) miljoner kronor vid utgången av 2024.
De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 3 396 (3 426) miljoner kronor vid utgången av 2024.

Not 17 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Lånefördelning	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Banklån, långfristig del	7 172 727	7 309 026	-	-
Banklån, kortfristig del	559 735	74 128	-	-
Periodiserade upplåningskostnader	-23 940	-29 546	-	-
Summa	**7 708 522**	**7 353 608**	**0**	**0**

Koncernen har en beviljad outnyttjad checkräkningskredit uppgående till 30 (30) miljoner kronor per balansdagen.
Koncernen har även en avtalad revolverande kreditfacilitet uppgår till 750 miljoner kronor och har en löptid till den 29 juni 2027. Outnyttjad del den 31 december 2024 uppgick till 350 miljoner kronor.

I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader om 23 (30) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

	Koncernen	
Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och derivat	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förfaller inom 1 år	559 735	74 128
Förfaller inom 2-5 år	6 203 878	5 001 610
Förfaller efter 5 år	944 909	2 277 870
Summa	**7 708 522**	**7 353 608**

Räntesäkringsstruktur	**Belopp, TSEK**	**Löptid till**
Nominell ränteswap	362 550	2030-07-17
Nominell ränteswap	362 550	2030-07-17
Nominell ränteswap	1 270 000	2028-12-21
Nominell ränteswap	187 000	2028-09-04
Nominell ränteswap	672 000	2028-06-29
Nominell ränteswap	179 000	2027-10-31
Nominell ränteswap	179 000	2027-10-31
Nominell ränteswap **	209 426	2027-03-09
Nominell ränteswap	1 000 000	2027-06-29
Nominell ränteswap *	215 000	2026-03-09
Nominell ränteswap	121 500	2025-09-29
Nominell ränteswap	121 500	2025-09-29
Nominell ränteswap	63 500	2025-03-17
Nominell ränteswap	63 500	2025-03-17
Summa swapar	**5 006 526**	

Räntesäkringsstruktur	**Belopp, TSEK**	**Löptid till**
Räntetak	63 500	2025-03-15
Räntetak	63 500	2025-03-15
Summa räntetak	**127 000**	
Summa räntesäkrat	**5 133 526**	

* Startdatum 2026-03-09
** Startdatum 2025-03-17

	2022-12-31	**Kassaflöde**	**Icke kassaflöde**	**2023-12-31**
Kortfristiga räntebärande skulder	643 149	-569 021		74 128
Långfristiga räntebärande skulder	6 292 586	973 117	13 777	7 279 480
Summa	**6 935 735**	**404 096**	**13 777**	**7 353 608**

	2023-12-31	**Kassaflöde**	**Icke kassaflöde**	**2024-12-31**
Kortfristiga räntebärande skulder	74 128	-74 128	559 735	559 735
Långfristiga räntebärande skulder	7 279 480	420 163	-550 856	7 148 787
Summa	**7 353 608**	**346 035**	**8 879**	**7 708 522**

Icke kassaflödesmässiga poster avser periodiserade upplåningskostnader samt förändring kortfristig del av lån.

ank=20250701:20250702051945

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Not 18 Finansiella derivat

	Koncernen	
Derivat	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Övervärde finansiella derivat	-	-
Undervärde finansiella derivat	-54 283	-71 564
Summa	**-54 283**	**-71 564**

Orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat uppgick till -18 (223) miljoner kronor och har redovisats direkt i resultaträkningen. Angående nominellt värde och löptid för derivat mm se not 17.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Depositioner	61 762	60 297	-	-
Leaseskulder tomträtt	308 909	295 404	-	-
Summa	**370 671**	**355 701**	**-**	**-**

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Mervärdesskatteskulder	47 541	20 647	1 228	182
Depositioner	1 476	2 736	-	-
Ej utbetald utdelning	100 000	-	100 000	-
Övriga poster	1 213	1 474	278	-
Summa	**150 230**	**24 857**	**101 506**	**182**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna räntor	108 818	106 950	-	-
Upplupen fastighetsskatt	33 681	33 672	-	-
Förskottsbetalda hyror	189 452	133 836	-	-
Övriga poster	21 782	16 593	1 200	700
Summa	**353 733**	**291 051**	**1 200**	**700**

Not 22 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Lämnade säkerheter för skulder till kreditinstitut				
Aktier i dotterföretag	-	-	3 000 000	3 000 000
Fastighetsinteckningar	8 508 302	8 501 644	-	-
Summa	**8 508 302**	**8 501 644**	**3 000 000**	**3 000 000**

Not 23 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	7 708 522	7 353 608
Summa	-	-	**7 708 522**	**7 353 608**

Not 24 Kassaflödesanalys

Koncernens erlagda och erhållna räntor för räkenskapsåret uppgick till -412 871 (-372 709) KSEK respektive 2 670 (1 509) KSEK.

Not 25 Riskhantering

Marknadsrisk

Enligt IFRS kan koncernens fastighetsinnehav marknadsvärderas medan finansiella derivat måste marknadsvärderas. Söderport baserar sina kvartalsvisa värderingar på koncernoberoende värderingar av såväl fastigheter som räntederivat. Den del av koncernens resultat vilken påverkas av dessa orealiserade värdeförändringar är i hög grad beroende av faktorer utanför bolagets kontroll. Söderport villkor för delar av fastighetslånen är kopplade till marknadsvärdena på fastigheterna. Om marknadsvärdena förändras kan villkoren påverkas avseende amorteringar. Värderingen av fastigheter styrs bland annat av efterfrågan och utbud av lokaler för de marknader som Söderport är verksamt i.

Transaktion [illegible] Signerat JH, ASL, DM, OW, MJ, US, CH

ank=20250702519460702507025

Finansiell risk
Finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med Söderport strategi om låg finansiell risk. De finansiella tillgångarna utgörs av bankmedel och långfristiga fordringar. Söderports överskottslikviditet placeras på bankkonton. Finansiella skulder avser fastighetslån samt leverantörsskulder. Söderport strävar efter att refinansiera långfristiga räntebärande skulder i god tid. Söderport har även derivatavtal i form av nominella ränteswappar vilka främst skulle kunna innebära en risk om bolaget tvingas avyttra derivatet i förtid. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av derivatavtalet påverkar Söderports redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde.

Ränterisk
Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Söderports finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar och räntetak.

Likviditetsrisk
Söderport har ett positivt kassaflöde från verksamheten. Söderport eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk. Bolaget hade vid årsskiftet en outnyttjad kredit uppgående till 30 miljoner kronor.

Operationell risk
Söderport köper fastighetsförvaltning och administrativa tjänster av ägarna, AB Sagax och Nyfosa AB. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna.

Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall vidarefaktureras hyresgästerna. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyres- förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.

Hyresnivårisk
Söderports intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresmarknaderna för lokaler för lager och lätt industri på de största marknader där Söderport är verksam karaktäriseras av relativt låg volatilitet och begränsad omflyttning. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Söderport förvaltningsstrategi är att eftersträva längre hyresavtalstider för att minska den operationella risken. Söderport arbetar vidare med att omförhandla befintliga hyresavtal som ett led att minska risken.

Fastigheternas värdeförändring
Söderport är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Söderport uteslutande externa värderingsföretag. Bolaget bedömer att användandet av välrenommerade externa värderingsinstitut skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden. Söderport redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

Miljörisker
Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Söderport bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Söderport för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Söderport negativt. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Söderport genomför regelmässigt miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.

Not 26 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Skatteverket har i december 2020 nekat koncernbolaget Söderport Fastigheter AB avdrag om 195 Mkr för kapitalförlust vid stängning av ränteswapavtal som inte reglerats kontant. Skatteverket ansåg att beskattningstidpunkten för kapitalförlust vid stängning av ränteswap inträder vid betalningstidpunkten och att betalning inte skett när förlusten i ett swapavtal betalas genom nya åtaganden i andra swapavtal. Bolaget överklagade beslutet men fick avslag i både förvaltningsrätten och kammarrätten. Efter kammarrättens dom i mars 2023 upphörde bolagets anstånd med att betala skatt och ränta om 29,3 Mkr, och bolagets resultat belastades med ytterligare 14,2 Mkr avseende uppskjuten skattefordran hänförlig till underskott som uppstod vid stängning av swapavtalet. Totalt belastades resultatet 2023 med 43,5 Mkr av utfallet i kammarrätten. Bolaget överklagade kammarrättens dom till Högsta Förvaltningsdomstolen som biföll överklagandet delvis i slutet av februari 2024. Högsta förvaltningsdomstolen ansåg att bolaget haft en kapitalförlust om 195 Mkr när swapavtalet stängdes. Målet återförvisades till Skatteverket för en prövning av om bolagets kapitalförlust också är definitiv och verklig. I oktober 2024 beslutade Skatteverket återigen att neka avdrag för kapitalförlusten, med hänvisning till att förlusten inte är definitiv och verklig. Bolaget har överklagat beslutet till förvaltningsrätten där handläggningen är pågående. Om förlusten bedöms definitiv och verklig kommer bolaget återfå inbetald skatt och ränta om 29,3 Mkr samt underskott från tidigare år motsvarande skatt om 14,2 Mkr. Totalt skulle bolagets resultat i sådant fall påverkas med 43,5 Mkr. Några övriga skatteprocesser föreligger ej.

Några andra väsentliga händelser har inte identifierats under 2025.

Signerat JH, ASL, DM, [illegible] US, CH

Söderport Property Investment AB
559194-8681

Not 27 Förslag till disposition av resultatet (kronor)

Moderbolaget	
Till årsstämmans förfogande står följande balanserade vinstmedel	
Balanserade vinstmedel	2 229 712 600
Årets resultat	781 826 470
	3 011 539 070
Styrelsen föreslår att	
till aktiägarna utdelas på ordinarie stämma	300 000 000
i ny räkning överföres	2 711 539 070
	3 011 539 070

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Carl-Johan Hugner
Styrelseordförande

David Mindus
Styrelseledamot

Johan Hessius
Styrelseledamot

Ann Sofie Lindroth
Styrelseledamot

Urban Sjölund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

ank=20250702;20250702251947

Signeral JH, ASL, DM, OW, US, CH

ank=20250701;20250702351948

Verifikat

Transaktion 09222115557545427219

Dokument

15100 SÖPO PI AB KoncernÅrsredovisning 2024 FINAL
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2025-04-29 09:25:21 CEST (+0200) av Carina Johansson (CJ)
Färdigställt 2025-04-29 22:10:51 CEST (+0200)

Initierare

Carina Johansson (CJ)
AB Sagax
Org. nr 556520-0028
carina.johansson@sagax.se

Signerare

Johan Hessius (JH)
cirio
Personnummer 580210-1450
johan.hessius@cirio.se
+46766170884

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Erik Ivar Hessius"
Signerade 2025-04-29 09:26:54 CEST (+0200)

Ann Sofie Lindroth (ASL)
Nyfosa
Personnummer 760322-0208
ann-sofie.lindroth@nyfosa.se
+46705745925

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Märtha Ann Sofie Lindroth"
Signerade 2025-04-29 12:23:04 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank=20250701;20250702519449

Verifikat

Transaktion 09222115557545427219

David Mindus (DM)
Personnummer 720126-0317
david.mindus@sagax.se
+46706027635

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID MINDUS"
Signerade 2025-04-29 11:54:49 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)
ey
Personnummer 750603-1439
oskar.wall@se.ey.com
+46706566959

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oskar Wall"
Signerade 2025-04-29 22:10:51 CEST (+0200)

Mattias Johansson (MJ)
KPMG
Personnummer 730913-7912
mattias.johansson@kpmg.se
+46706999411

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS JOHANSSON"
Signerade 2025-04-29 16:56:59 CEST (+0200)

Urban Sjölund (US)
sagax
Personnummer 621002-1017
urban.sjolund@sagax.se
+46733871850

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "URBAN SJÖLUND"
Signerade 2025-04-29 09:59:01 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank=20250701:20250702351950

Verifikat

Transaktion 09222115557545427219

Carl-Johan Hugner (CH)
Nyfosa
Personnummer 850507-0097
carl-johan.hugner@nyfosa.se
+46 70 772 58 26

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Carl-Johan Hugner"
Signerade 2025-04-29 13:48:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

ank=20250702195

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Söderport Property Investment AB, org.nr 559194-8681

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Söderport property Investment AB för år räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Penneo dokumentnyckel: YHJG7-LHR7F-XINHO-XN3MI-XEZYP-FFR60

ank=20250701-20250702031952

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 och verkställande direktörens förvaltning av Söderport Property Investment AB för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på *sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verk*samheten 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.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB	KPMG AB
Oskar Wall Auktoriserad revisor	Mattias Johansson Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: YHJG7-LHR7F-XINHO-XN3MI-XEZYP-FER60

PENNEO

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

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

MATTIAS JOHANSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 73f4335d739088[...]531e07149be8a
IP: 172.226.xxx.xxx
2025-04-29 19:25:00 UTC

BankID

Erik Oskar Wall
Auktoriserad revisor
Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-29 20:14:39 UTC

BankID

ank=20250701:20250702051953

Penneo dokumentnyckel: YHJG7-LHR7F-XINHO-XN3MI-XEZYP-FER60

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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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

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