

# ÅRSREDOVISNING

för

## Prologis Sweden XXII AB

Org.nr. 556922-2127

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Prologis Sweden XXII AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27/6-2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Göteborg



Björn Thiemann

## Prologis Sweden XXII AB

Org.nr. 556922-2127

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av uthyrning av fastigheten Hammarby-Smedby 1:470, Stockholm.

Fastigheten förvaltas och ägs i sin helhet av bolaget.

Företagets säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omsättningsminskningen förklaras av en lägre beläggningsgrad under perioden mars till oktober samt en hyresfri period under fjärde kvartalet för den nya hyresgästen.

#### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 785 767	7 716 224	7 578 907	7 737 614
Resultat efter finansiella poster	-5 434 423	2 740 315	3 474 064	3 650 842
Soliditet (%)	14	16	16	19

Definitioner av nyckeltal, se noter

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivn.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	4 200 000	4 925 573	137 584	9 313 157
Avskrivning uppskrivningsfond		-280 000	280 000		
Balanseras i ny räkning			137 584	-137 584	
Årets resultat				104 597	104 597
Belopp vid årets utgång	50 000	3 920 000	5 343 157	104 597	9 417 754

#### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 063 157
Avskrivning uppskrivningsfond	280 000
Årets resultat	104 597
	<u>5 447 754</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>5 447 754</u>
	5 447 754

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

**Prologis Sweden XXII AB**

Org.nr. 556922-2127

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 785 767	7 716 224
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		2 785 767	7 716 224
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 848 183	-2 244 642
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 258 799	-2 206 260
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-7 106 982	-4 450 902
<b>Rörelseresultat</b>		-4 321 215	3 265 322
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		240 680	144 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 353 888	-669 544
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 113 208	-525 007
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-5 434 423	2 740 315
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		5 539 020	0
Lämnade koncernbidrag		0	-2 602 731
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		5 539 020	-2 602 731
<b>Resultat före skatt</b>		104 597	137 584
<b>Årets resultat</b>		104 597	137 584

ank=20250707;2025070922385

**Prologis Sweden XXII AB**

Org.nr. 556922-2127

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

Byggnader och mark

3

35 205 301

36 565 335

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

4

166 422

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

35 371 723

36 565 335

**Summa anläggningstillgångar**

35 371 723

36 565 335

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

1 945 817

3 000 227

Fordringar hos koncernföretag

5 542 625

0

Övriga fordringar

21 613 769

12 119 282

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 364 843

1 582 384

**Summa kortfristiga fordringar**

31 467 054

16 701 893

**Kassa och bank**

Kassa och bank

47 475

4 425 246

**Summa kassa och bank**

47 475

4 425 246

**Summa omsättningstillgångar**

31 514 529

21 127 139

**SUMMA TILLGÅNGAR**

66 886 252

57 692 474

ank=20250707;2025070922386

**Prologis Sweden XXII AB**

Org.nr. 556922-2127

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

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

5

3 920 000

4 200 000

**Summa bundet eget kapital**

3 970 000

4 250 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

5 343 157

4 925 573

Årets resultat

104 597

137 584

**Summa fritt eget kapital**

5 447 754

5 063 157

**Summa eget kapital**

9 417 754

9 313 157

**Långfristiga skulder**

6

Skulder till koncernföretag

27 040 164

27 040 439

**Summa långfristiga skulder**

27 040 164

27 040 439

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

0

337 742

Skulder till koncernföretag

28 530 423

18 495 646

Övriga skulder

166 422

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 731 489

2 505 490

**Summa kortfristiga skulder**

30 428 334

21 338 878

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

66 886 252

57 692 474

ank=20250707;2025070922387

# Prologis Sweden XXII AB

Org.nr. 556922-2127

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Koncernen omfattas av OECD:s modellregler för Pillar II. Lagstiftning om Pillar II har antagits i Sverige, där Prologis Sweden XXII AB har sitt säte, och trädde i kraft den 1 januari 2024. Den ultimata modern i koncernen, Prologis European Logistics Fund, FCP-FIS, har exkluderats från OECD:s modellregler för Pillar II, liksom dess dotterbolag, givet att dessa är investeringsfonder.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

25

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

2024

2023

Räntekostnader och liknande resultatposter  
som avser skulder till koncernföretag

-1 353 879

-669 544

## Noter till balansräkningen

### Not 3 Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

49 456 252

46 825 679

Inköp

1 178 765

110 575

Omklassificeringar

0

2 519 998

Utgående anskaffningsvärden

50 635 017

49 456 252

Ingående avskrivningar

-17 090 917

-12 644 658

Omklassificeringar

0

-2 239 999

Årets avskrivningar

-2 258 799

-2 206 260

Utgående avskrivningar

-19 349 716

-17 090 917

Ingående uppskrivningar

4 200 000

4 480 000

Årets avskrivningar på uppskrivet belopp

-280 000

-280 000

Utgående uppskrivningar

3 920 000

4 200 000

Redovisat värde

35 205 301

36 565 335

**Prologis Sweden XXII AB**

Org.nr. 556922-2127

**NOTER**

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Inköp	<u>166 422</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>166 422</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde	166 422	0

Not 5	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp vid årets ingång	4 200 000	4 480 000
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-280 000	-280 000
	Belopp vid årets utgång	3 920 000	4 200 000

Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år	0	0

**Övriga noter**

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 500 000	46 500 000

**Not 8** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 9** Uppllysning om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Prologis Holding XI B.V., org. nr. 34188102, med säte i Amsterdam, Nederländerna.

Övergripande koncernredovisning upprättas av: Prologis European Logistics Fund, org. nr. K704, 34-38 Avenue de la Liberté, L-1930 Luxembourg. Koncernredovisning finns tillgänglig på den adressen.

**Prologis Sweden XXII AB**

Org.nr. 556922-2127

**NOTER**

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

ank=20250707;2025070922390

**Prologis Sweden XXII AB**

Org.nr. 556922-2127

Göteborg 27/6-2025

Björn Thiemann



Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/6-2025

KPMG AB



Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor



ank=20250707;2025070922392

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Prologis Sweden XXII AB, org. nr 556922-2127

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Prologis Sweden XXII AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Prologis Sweden XXII 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Prologis Sweden XXII AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.


### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Prologis Sweden XXII AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Prologis Sweden XXII 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 ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företaget 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 27/6-2025

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor