

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

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



Torslanda Property Investment AB  
556985-8078

2024043014106

## ÅRSREDOVISNING FÖR TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB

Styrelsen och verkställande direktören för Torslanda Property Investment AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### 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 3 717 (3 482) miljoner kronor. Värdeuppgången förklaras av att ett betydande hyreskontrakt som tidigare sagts upp för omförhandling har förnyats. 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 förvaltningsavtal 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

Efter Söderports-koncernens offentliga uppköpserbjudande i november 2022 ägde Söderport 99,02% av totala antalet aktier och andelar i TPI per 31 december 2022. Mot bakgrund av detta beslöt styrelsen för TPI att ansöka om avnotering av Bolagets aktier från Nasdaq First Growth Market. Avnoteringen blev godkänd i januari 2023 och sista dagen för handel var 18 januari 2023. Tvångsinlösen påkallades och under 2023 blev Söderport-koncernen ägare till samtliga aktier i TPI.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 68 676 tkr. Efter utdelning på 185 000 tkr har nedskrivning gjorts på aktier i dotterbolag med motsvarande belopp.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 486	17 175	14 753	13 407
Resultat efter finansiella poster	35 831	47 828	244 368	110 391
Balansomslutning	1 237 362	1 375 832	1 536 319	1 265 800

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	1 097 451 251
årets vinst	41 710 297
	<u>1 139 161 548</u>

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

i ny räkning balanseras	1 139 161 548
	<u>1 139 161 548</u>

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

Torslanda Property Investment AB  
556985-8078

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	1		
Nettoomsättning		13 486	17 175
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>13 486</b>	<b>17 175</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Administrationskostnader		-7 162	-11 738
Personalkostnader	5	-6 181	-6 430
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-13 343</b>	<b>-18 168</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>143</b>	<b>-993</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	45 000	55 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 206	1 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10 518	-7 220
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>35 688</b>	<b>48 821</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>35 831</b>	<b>47 828</b>
Bokslutsdispositioner	9	6 895	1 718
<b>Resultat före skatt</b>		<b>42 726</b>	<b>49 546</b>
Skatt på årets resultat	10,11	-1 016	332
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>41 710</b>	<b>49 878</b>

<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årets resultat		41 710	49 878
Övrigt totalresultat		0	0
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>41 710</b>	<b>49 878</b>



Torslanda Property Investment AB  
556985-8078

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12,13	1 213 479	1 329 803
Uppskjutna skattefordringar	14,15	4	4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 213 483</b>	<b>1 329 807</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 213 483</b>	<b>1 329 807</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		384	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	21	69
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>405</b>	<b>266</b>
<b>Kassa och bank</b>	18	<b>23 474</b>	<b>45 759</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 879</b>	<b>46 025</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 237 362</b>	<b>1 375 832</b>



Torslanda Property Investment AB  
556985-8078

**BALANSRÄKNING**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i tkr

**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

1 097 451

1 027 034

Årets resultat

41 710

49 878

**Summa fritt eget kapital****1 139 161****1 076 912****Summa eget kapital****1 146 259****1 084 010****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

248

983

Skulder till koncernföretag

86 265

260 750

Aktuella skatteskulder

1 071

175

Övriga skulder

1 168

27 118

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

2 351

2 796

**Summa kortfristiga skulder****91 103****291 822****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****1 237 362****1 375 832**

2024043014110



Torslanda Property Investment AB  
556985-8078

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>7 098</b>	<b>829 882</b>	<b>249 656</b>	<b>1 086 636</b>
Utdelning			-52 277	-52 277
lanspråktagande av överkursfonden		-227		-227
Årets resultat			49 878	49 878
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>7 098</b>	<b>829 655</b>	<b>247 257</b>	<b>1 084 010</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>7 098</b>	<b>829 655</b>	<b>247 257</b>	<b>1 084 010</b>
Erhållet aktieägartillskott			20 539	20 539
Årets resultat			41 710	41 710
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>7 098</b>	<b>829 655</b>	<b>309 506</b>	<b>1 146 259</b>

### 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.



Torslanda Property Investment AB  
556985-8078

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

Not

2023-01-01

2022-01-01

2023-12-31

2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		143	-993
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-185 000	0
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>-184 857</b>	<b>-993</b>
Erhållen ränta		1 206	1 041
Erlagd ränta		-10 518	-7 220
Betald inkomstskatt		-1 016	-

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**-195 185**

**-7 172**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-139	185 127
Minskning av rörelseskulder		-15 719	-156 038

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-211 043**

**21 917**

### Investeringsverksamheten

Lämnade aktieägartillskott		-68 676	-64 087
----------------------------	--	---------	---------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-68 676**

**-64 087**

### Finansieringsverksamheten

Erhållen utdelning		230 000	55 000
Utbetald utdelning		-	-52 277
Erhållna koncernbidrag		6 895	-
Erhållet aktieägartillskott		20 539	-

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**257 434**

**2 723**

### Årets kassaflöde

**-22 285**

**-39 447**

### Likvida medel vid årets början

**45 759**

**85 206**

### Likvida medel vid årets slut

18

**23 474**

**45 759**



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.

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.

Torslanda Property Investment AB  
556985-8078

2024043014115

### 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 realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar 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.

Torslanda Property Investment AB  
556985-8078

2024043014116

### 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

	2023	2022
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	224	450
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	62
<b>Summa</b>	<b>224</b>	<b>512</b>

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

	2023	2022
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-3 279	-4 423
Övriga anställda	-856	0
	<b>-4 135</b>	<b>-4 423</b>
Sociala kostnader	-2 039	-2 007
- varav pensionskostnader	-743	-635
- varav pensionskostnader avseende ledande befattningshavare	-629	-635
Övriga personalkostnader	-7	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-6 181</b>	<b>-6 430</b>
Styrelseledamöter	-104	-250
VD	-3 279	-4 173
<b>Medelantal anställda</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:</b>		
Män	2	1
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

**Torslanda Property Investment AB**  
556985-8078

2024043014117

	2023	2022
<b>Könsfördelning ledande befattningshavare</b>		
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	50%	20%
VD och övriga ledande befattningshavare	0%	0%

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	230 000	55 000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-185 000	0
<b>Summa</b>	<b>45 000</b>	<b>55 000</b>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	1 204	1 040
Ränteintäkter, övriga	2	1
<b>Summa</b>	<b>1 206</b>	<b>1 041</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-10 518	-7 220
Räntekostnader, övriga	0	0
<b>Summa</b>	<b>-10 518</b>	<b>-7 220</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond		500
Erhållna koncernbidrag	6 895	1 218
<b>Summa</b>	<b>6 895</b>	<b>1 718</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-1 016	0
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	332
<b>Summa</b>	<b>-1 016</b>	<b>332</b>



Torslanda Property Investment AB  
556985-8078

**Not 11 Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		42 726		49 546
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-8 802	20,6%	-10 206
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	0,0%	-1	0,0%	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-21,7%	9 270	-23,2%	11 479
Skatteeffekt underskottsavdrag	3,5%	-1 483	2,6%	-1 273
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	-0,7%	332
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>2,4%</b>	<b>-1 016</b>	<b>-0,7%</b>	<b>332</b>

**Not 12 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 329 803	1 265 716
Förvärv	-	33
Ovillkorade aktieägartillskott	68 676	64 054
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 398 479</b>	<b>1 329 803</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-185 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-185 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 213 479</b>	<b>1 329 803</b>

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

Namn	Organisationsnummer	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%	498 944
Torslanda Property Investment HoldCo 4 AB	559215-8475	25 000	100%	217 815
				<b>1 213 479</b>

\* 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 Östergårde	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



Torslanda Property Investment AB  
556985-8078

Not 14 Uppskjutna skattefordringar

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2023-12-31</b>			
Underskottsavdrag	4	0	4
<b>Netto uppskjuten skattefordran</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>2022-12-31</b>			
Underskottsavdrag	4	0	4
<b>Netto uppskjuten skattefordran</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

Not 15 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
<b>2023</b>			
Underskottsavdrag	4	0	4
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>2022</b>			
Underskottsavdrag	4	0	4
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	21	69
<b>Summa</b>	<b>21</b>	<b>69</b>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kostnader	2 351	2 796
<b>Summa</b>	<b>2 351</b>	<b>2 796</b>

Not 18 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Banktillgodohavanden	23 474	45 759
<b>Summa</b>	<b>23 474</b>	<b>45 759</b>

Torslanda Property Investment AB  
556985-8078

#### Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	1 145 386	1 076 710
<b>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</b>	<b>1 145 386</b>	<b>1 076 710</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 145 386</b>	<b>1 076 710</b>

#### Not 20 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:</i>		
Borgensförbindelser	-	1 541 876
<b>Summa eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:</b>	<b>0</b>	<b>1 541 876</b>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>1 541 876</b>

#### Not 21 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 22 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 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några andra väsentliga händelser har ej identifierats under 2024.

#### Not 24 Disposition av vinst eller förlust

balanserad vinst	1 097 451 251
årets vinst	41 710 297
	<b>1 139 161 548</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

1 139 161 548
<b>1 139 161 548</b>

**Torslanda Property Investment AB**  
556985-8078

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

Stina Lindh Hök  
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



# Verifikat

Transaktion 09222115557515979843

## Dokument

16346 ÅR 2023 TPI AB FINAL  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2024-04-24 09:23:40 CEST (+0200) av Carina  
Johansson (CJ)  
Färdigställt 2024-04-24 16:56:05 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 2024-04-24 11:32:06 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 2024-04-24 09:30:58 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515979843

2024043014123

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DAVID MINDUS"  
Signerade 2024-04-24 10:19:06 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Oskar Wall"  
Signerade 2024-04-24 16:56:05 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Stefan Joel Berg"  
Signerade 2024-04-24 13:51:53 CEST (+0200)

Stina Lindh Hök (SLH)  
Nyfosa  
Personnummer 730515-4143  
stina.lindh.hok@nyfosa.se  
+46705771885



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STINA LINDH HÖK"  
Signerade 2024-04-24 12:34:02 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>



## 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 25/4 2024.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 24/4 2024



Stefan Berg  
Verkställande direktör

2024043014124



Carina Johansson

070 5373878

2024043014125

## 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 år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 direktörens 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.

## 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 direktören förvaltning av *Torslanda Property Investment AB* för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till *Torslanda Property Investment AB* enligt god revisors 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 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. Den 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

2024043014127

# 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

2024-04-24 14:56:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämpelat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: AKH20-YPCL-E-QABW7-DVLSX-81X1Q-6DE40

**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**

2023-01-01–2023-12-31

för

**Söderport Property Investment AB**

**559194-8681**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
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

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 2023-01-01--2023-12-31.

### 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(98) helägda dotterbolag. Totalt äger koncernen 86 (85) fastigheter med en uthyrningsbar area om 773 209 (769 472) kvadratmeter. Vid årsskiftet återfärs 65 % av Söderports uthyrningsbara area i Stockholm varav huvuddelen utgjordes av industri- och lagerfastigheter. Resterande 35 % 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

Efter Söderports offentliga uppköpserbjudande i november 2022 ägde Söderport 99,02 % av totala antalet aktier och röster i Torslanda Property Investment AB (TPI) per 31 december 2022. Mot bakgrund av detta beslöt styrelsen för TPI att ansöka om avnotering av bolagets aktier från Nasdaq First Growth Market. Avnoteringen blev godkänd i januari 2023 och sista dagen för handel var 18 januari 2023. Tvångsinlösen påkallades och under 2023 blev Söderport ägare till samtliga aktier i TPI.

Under 2023 har tomträtten till Ostmästaren 2 i Stockholm förvärvats.

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 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 14 418 (14 196) miljoner kronor.

Direktavkastningen uppgick till 5,9 (5,2) % . Ökningen beror främst på indexering av hyresintäkter.

**Söderport Property Investment AB**  
559194-8681

#### Investeringar

Under 2023 uppgick nettoinvesteringarna till 300 miljoner kronor bestående av fastighetsförvärv om 67 miljoner kronor och investeringar i befintligt bestånd om 233 miljoner kronor.

#### Hyresvärde och uthyrningsgrad

Hyresvärdet uppgick till 1 164 (1 068) miljoner kronor vid årsskiftet. Förändringen beror främst på indexering av hyresintäkter.

Motsvarande 65 % av Söderports hyresvärde återfanns i Stockholm den 31 december 2023. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 43 (47) miljoner kronor vid årets slut, vilket motsvarar en vakansgrad om 4 (4) %. Av den ekonomiska vakansen utgjordes 16,7 (19,0) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. 93 % av den ekonomiska vakansen återfanns i Stockholm vid årets slut.

Den genomsnittliga återstående löptiden var 4,0 (4,2) år på hyresavtalen.

#### Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 223 (273) miljoner kronor. Checkräkningskredit om totalt 30 miljoner kronor var outnyttjad per årsskiftet.

Den räntebärande nettoskulden vid årets utgång uppgick till 51,0 (48,9) % av fastigheternas marknadsvärde. Vid årsskiftet hade Söderport en outnyttjad kreditfacilitet om 750 (2 902) 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.

4 925 miljoner kronor är räntesäkrat via tretton nominella ränteswapar med olika löptider. Söderport innehar även fem avtal om räntetak med varierande löptider. Vid årsskiftet uppgick räntederivatens marknadsvärde till -72 (152) 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 belastas 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 återvisades till Skatteverket för en prövning av om bolagets kapitalförlust också är definitiv och verklig. Handläggningen hos Skatteverket 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.

Extra bolagsstämma hölls den 2 januari 2024 där det beslutades om utdelning till aktieägarna om 200 Mkr.

**Söderport Property Investment AB**  
559194-8681

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, KSEK	1 024 922	906 596	852 642	818 181
Direktavkastning (1)	5,9%	5,2%	5,4%	5,7%
Förvaltningsresultat, KSEK	448 838	491 813	503 685	466 227
Belåningsgrad (2)	51,0%	48,9%	45,4%	50,8%

(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 297 637 KSEK. Utdelning till bolagets aktieägare beslutad på extra stämma under året uppgick till 360 000 KSEK. Koncernbidrag har erhållits om 687 KSEK.

**Koncernen**

Fritt eget kapital i koncernen uppgår till 5 455 058 KSEK, varav årets vinst är 48 169 KSEK.

**Förslag till disposition av resultatet (kronor)**

**Moderbolaget**

Till årsstämmans förfogande står följande balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel	2 632 075 895
Årets resultat	297 636 705
	<u>2 929 712 600</u>

**Styrelsen föreslår att**

till aktiägarna utdelas på ordinarie stämma	300 000 000
i ny räkning överföres	<u>2 629 712 600</u>
	<u>2 929 712 600</u>

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-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för 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 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.

Söderport Property Investment AB  
559194-8681

## RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

KSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	2	1 024 922	906 596
Övriga rörelseintäkter	9	11 609	2 214
Fastighetskostnader	3	-182 521	-168 805
<b>Driftnetto</b>		<b>854 010</b>	<b>740 005</b>
Central administration	4,6,8	-33 972	-33 763
Finansiella intäkter	10	1 509	414
Finansiella kostnader	7,10	-372 709	-214 843
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>448 838</b>	<b>491 813</b>
Värdetförändringar fastigheter, realiserade		0	16 480
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade	12	-78 962	654 266
Värdetförändringar på finansiella instrument, realiserade		-2 656	0
Värdetförändringar på finansiella instrument, orealiserade	18	-223 358	275 882
<b>Resultat före skatt</b>		<b>143 862</b>	<b>1 438 441</b>
Skatt på årets resultat	11	-95 693	-289 424
<b>Årets resultat</b>		<b>48 169</b>	<b>1 149 017</b>
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Totalresultat för året</b>		<b>48 169</b>	<b>1 149 017</b>
<i>Årets resultat och totalresultat är hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktiedägare		48 169	1 064 405
Innehav utan bestämmande inflytande		0	84 612
		<b>48 169</b>	<b>1 149 017</b>

Söderport Property Investment AB  
559194-8681

**KONCERNENS  
BALANSRÄKNING  
KSEK**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12, 22	14 417 500	14 196 600
Leasingavtal nyttjanderätt	12	295 404	286 261
		<b>14 712 904</b>	<b>14 482 861</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Räntederivat	18	0	152 929
		0	152 929
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 712 904</b>	<b>14 635 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyrresfordringar		2 750	1 172
Övriga kortfristiga fordringar	14	82 256	67 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	92 990	69 002
		<b>177 996</b>	<b>137 774</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>222 602</b>	<b>273 336</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>400 598</b>	<b>411 110</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 113 502</b>	<b>15 046 900</b>



Söderport Property Investment AB  
559194-8681

**KONCERNENS  
BALANSRÄKNING**

**KSEK**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

Aktiekapital		100	100
Balanserad vinst inkl årets resultat		5 455 058	5 761 234
		<b>5 455 158</b>	<b>5 761 334</b>

**Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** 5 455 158 5 761 334

Innehav utan bestämmande inflytande 0 17 251  
**Summa eget kapital** 5 455 158 5 778 585

**Långfristiga skulder**

Räntebärande skulder	17, 22	7 279 480	6 292 586
Uppskjutna skatter	16	1 473 211	1 464 982
Räntederivat	18	71 564	0
Övriga långfristiga skulder	19	355 701	346 334
		<b>9 179 956</b>	<b>8 103 902</b>

**Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av långfristiga skulder	17, 22	74 128	643 149
Leverantörsskulder		11 252	13 238
Skatteskulder		77 100	64 621
Övriga kortfristiga skulder	20	24 857	158 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	291 051	285 359
		<b>478 388</b>	<b>1 164 413</b>

**Summa skulder** 9 658 344 9 268 315

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 15 113 502 15 046 900



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
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>100</b>	-	4 979 426	311 698	5 291 224
Inlösen minoritet	-	-	152 178	-367 630	-215 452
Utdelning minoritetsdelägare	-	-	5 458	-11 429	-5 971
Transaktionskostnader	-	-	-233	-	-233
Nyemission	0	230 000	-	-	230 000
Utdelning	-	-	-670 000	-	-670 000
Totalresultat för året	-	-	1 064 405	84 612	1 149 017
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>100</b>	<b>230 000</b>	<b>5 531 234</b>	<b>17 251</b>	<b>5 778 585</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>100</b>	<b>230 000</b>	<b>5 531 234</b>	<b>17 251</b>	<b>5 778 585</b>
Inlösen minoritet	-	-	5 655	-17 251	-11 596
Utdelning	-	-	-360 000	-	-360 000
Totalresultat för året	-	-	48 169	-	48 169
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>100</b>	<b>230 000</b>	<b>5 225 058</b>	<b>0</b>	<b>5 455 158</b>

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.

Nyemission genomfördes under 2022 med 230 miljoner kronor. 2 st nya aktier registrerades a' 1 kr st och resterande belopp tillfördes överkursfonden.



Söderport Property Investment AB  
559194-8681

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KSEK	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultat före skatt	23	143 862	1 438 441
Värdeförändringar på fastigheter		78 962	-670 746
Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument		223 358	-275 882
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader		13 177	8 053
Betald inkomstskatt		-83 113	-80 037
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		4 421	9 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>380 667</b>	<b>428 869</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-34 779	-8 926
Ökning +/minskning - av rörelseskulder		-129 483	-57 129
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>216 405</b>	<b>362 814</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter		-66 650	-452 489
Investeringar i befintliga fastigheter		-233 212	-210 684
Avytrade fastigheter		-	19 719
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-299 862</b>	<b>-643 454</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån, kreditinstitut		4 828 329	1 814 857
Amortering lån, kreditinstitut		-4 424 233	-1 111 868
Inlösen minoritet		-11 596	-215 452
Ökning av depositioner		223	16 248
Nyemission		-	230 000
Utbetald utdelning till aktieägare		-360 000	-565 971
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>32 723</b>	<b>167 814</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-50 734</b>	<b>-112 826</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>273 336</b>	<b>386 162</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>222 602</b>	<b>273 336</b>



Söderport Property Investment AB  
559194-8681

**MODERBOLAGETS  
RESULTATRÄKNING**  
KSEK

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
Nettoomsättning	5	23 158	18 276
<b>Bruttoresultat</b>		<b>23 158</b>	<b>18 276</b>
Central administration	4,5,6,8	-23 844	-18 980
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-686</b>	<b>-704</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	300 000	700 000
Finansiella intäkter	10	271	184
Finansiella kostnader	10	-2 635	-3 829
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>296 950</b>	<b>695 651</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		687	788
Skatt på årets resultat	11	0	-17
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>297 637</b>	<b>696 422</b>

**MODERBOLAGETS RAPPORT  
ÖVER TOTALRESULTAT**  
KSEK

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Årets resultat</b>	<b>297 637</b>	<b>696 422</b>
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Totalresultat för året</b>	<b>297 637</b>	<b>696 422</b>

2024053009371



Söderport Property Investment AB  
559194-8681

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

<u>KSEK</u>	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13, 22	3 003 549	3 003 549
		<b>3 003 549</b>	<b>3 003 549</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 003 549</b>	<b>3 003 549</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		-	94 702
Övriga kortfristiga fordringar	14	80	977
		<b>80</b>	<b>95 679</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>6 512</b>	<b>3 921</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 592</b>	<b>99 600</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 010 141</b>	<b>3 103 149</b>

Söderport Property Investment AB  
559194-8681

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

<u>KSEK</u>	Not	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserade vinstmedel		2 632 076	2 295 654
Årets resultat		297 637	696 422
		<b>2 929 713</b>	<b>2 992 076</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 929 813</b>	<b>2 992 176</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		79 409	-
Leverantörsskulder		37	9
Övriga kortfristiga skulder	20	182	110 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	700	850
		<b>80 328</b>	<b>110 973</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>80 328</b>	<b>110 973</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 010 141</b>	<b>3 103 149</b>



Söderport Property Investment AB  
559194-8681

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

KSEK

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>100</b>	-	<b>2 736 000</b>	<b>-346</b>	<b>2 735 754</b>
Omföring föregående års resultat			-346	346	-
Utdelning			-670 000		-670 000
Nyemission		230 000			230 000
Årets resultat				696 422	696 422
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>100</b>	<b>230 000</b>	<b>2 065 654</b>	<b>696 422</b>	<b>2 992 176</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>100</b>	<b>230 000</b>	<b>2 065 654</b>	<b>696 422</b>	<b>2 992 176</b>
Omföring föregående års resultat			696 422	-696 422	-
Utdelning			-360 000		-360 000
Årets resultat				297 637	297 637
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>100</b>	<b>230 000</b>	<b>2 402 076</b>	<b>297 637</b>	<b>2 929 813</b>

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.

Nyemission genomfördes under 2022 med 230 miljoner kronor, 2 st nya aktier registrerades a 1 kr st och resterande belopp tillfördes överkursfonden.

Söderport Property Investment AB  
559194-8681

**MODERBOLAGETS  
KASSAFLÖDESANALYS**

	2023-01-01	2022-01-01
KSEK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	-686	-704
Finansiella intäkter	271	184
Finansiella kostnader	-2 635	-3 829
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 050</b>	<b>-4 349</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar	95 599	-94 598
Minskning(-) ökning(+) av kortfristiga skulder	-30 644	-268 702
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>61 905</b>	<b>-367 649</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Erhållen utdelning dotterbolag	300 000	700 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>300 000</b>	<b>700 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållet koncernbidrag	686	788
Nyemission	-	230 000
Utbetald utdelning till aktieägare	-360 000	-560 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-359 314</b>	<b>-329 212</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 591</b>	<b>3 139</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 921</b>	<b>782</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 512</b>	<b>3 921</b>



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 International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, 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 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 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 dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets 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 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 realiserade värdeförändringar vilka i enlighet med IFRS 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.

**Söderport Property Investment AB**  
559194-8681

#### Ändrade redovisningsprinciper, IFRS

Nedan redogörs för ändringar i IFRS med påverkan och möjlighet till påverkan på Söderports redovisning.

#### Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2023

Det föreligger ingen förändring av redovisningsstandarder som har trätt i kraft under 2023 som har en väsentlig påverkan på Söderports redovisning.

#### Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2023

Det föreligger ingen förändring av redovisningsstandarder som är tillämplig efter 2023 som har en väsentlig påverkan på Söderports redovisning.

#### Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i svenska regelverk under 2023 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 IAS 17. 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.

Ränteutgifter 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 realiserade värdeförändringar vid kvartalsskiftet. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträts. 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 aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för 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.

Söderport Property Investment AB  
559194-8681

#### Förvaltningsfastigheter

Söderports fastigheter inncas 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 2023. 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 redovisade 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	527 (650)	1 327 (1 443)	2 126 (2 237)
direktavkastning,	0,0	-733 (-722)	- (-)	733 (722)
%-enheter	+0,5	-1 800 (-1 864)	-1 123 (-1 203)	-446 (-541)

#### 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 utsläcks.

#### 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. Här innefattas räntederivatinstrument. Verkligt värde fastställs för börsnoterade övriga finansiella tillgångar värderas till verkligt värde via resultatet. Här innefattas räntederivatinstrument, börsnoterade aktier, konvertibelt skuldebrev samt optioner. Verkligt värde fastställs för börsnoterade aktier med noterade kursér 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.

Söderport Property Investment AB  
559194-8681

#### 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. Inicialt 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 värderingshierarkin 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 realiserar. 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 leasingkulda 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 tomträttsavgifter som finansiell kostnad.

#### Not 2 Operationell leasing - hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter år 2023 uppgick till 1 024 (907) 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
2024	598	73 165	127,9	10%
2025	223	100 505	176,8	20%
2026	174	112 612	173,0	17%
2027	131	114 313	205,0	12%
2028	52	167 024	176,2	11%
>2028	76	160 308	261,3	30%
<b>TOTALT</b>	<b>1 254</b>	<b>727 927</b>	<b>1 121,1</b>	<b>100%</b>

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 4 (4) år. Söderports ekonomiska vakans uppgick till 43,0 (17,0) miljoner kronor vid årets slut. Av den ekonomiska vakansen utgjorde 16,7 (19,0) miljoner kronor av tidsbegränsade hyresrabatter som lämnats vid nyuthyrning. Dessa rabatter motsvarade 39 % (40) % av den ekonomiska vakansen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96 %).

Söderport Property Investment AB  
559194-8681

Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	1 121 052	1 020 977
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	2 890 376	2 616 322
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	487 153	635 115
<b>TOTALT</b>	<b>4 498 581</b>	<b>4 272 414</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2023 till 183 (169) 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 triplenavtal 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 143 (129) miljoner kronor under året.

Fastighetsskatt är en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. Fastighetsskatten uppgick till 34 (33) miljoner kronor.

### Not 4 Transaktioner med närstående

Via moderbolaget, Söderport Property investment AB, har koncernen förvaltningsavtal med moderbolag i AB Sagax-koncernen avseende ekonomisk och fastighetsförvaltning. Söderport Holding AB har avtal med Nyfosa AB avseende fastighetsförvaltning. 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 2023. 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	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	1 400	1 297	300	490
Övriga uppdrag	30	242	30	180
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	200	120	100	155
Övriga uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 630</b>	<b>1 659</b>	<b>430</b>	<b>825</b>

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 (18) miljoner, varav 0 (0) miljoner avser moderbolaget. I övrigt finns inga tecknade leasingavtal. Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade tomträttsavgälder.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förfaller till betalning inom 1 år	17 436	16 899	-	-
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	64 371	69 994	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	371 772	367 529	-	-
<b>Summa</b>	<b>453 579</b>	<b>454 422</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Söderport Property Investment AB  
559194-8681

Not 8 Antal anställda, löner och andra ersättningar

Dotterföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Sverige	2	1	-	-
			Moderbolaget	
			2023-12-31	2022-12-31
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen				
Kvinnor:				
styrelseledamöter och VD			2	1
Män:				
styrelseledamöter och VD			2	4
<b>Totalt</b>			<b>4</b>	<b>5</b>
			Moderbolaget	
			2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter mfl och anställda Moderbolaget Sverige</b>	<b>Styrelse och VD</b>	<b>Övriga anställda</b>	<b>Styrelse och VD</b>	<b>Övriga anställda</b>
	0	0	0	0
<b>Dotterföretag i Sverige</b>	<b>3 279</b>	<b>856</b>	<b>4 423</b>	<b>0</b>
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>3 279</b>	<b>856</b>	<b>4 423</b>	<b>0</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>3 279</b>	<b>856</b>	<b>4 423</b>	<b>0</b>
<b>Sociala kostnader</b>	<b>1 661</b>	<b>378</b>	<b>2 007</b>	<b>0</b>
<b>Varav pensionskostnader</b>	<b>629</b>	<b>114</b>	<b>635</b>	<b>0</b>
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>4 940</b>	<b>1 234</b>	<b>6 430</b>	<b>0</b>

Av koncernens pensionskostnader avser 629 (f.å. 635) KSEK kostnader för dotterföretags VD.

Not 9 Övriga rörelseintäkter / Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Övriga rörelseintäkter				
Erhållna skadestånd och försäkringsersättningar	1 541	214	-	-
Utdelning	-	-	300 000	700 000
Övrigt	10 068	2 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 609</b>	<b>2 214</b>	<b>300 000</b>	<b>700 000</b>

Not 10 Finansiella intäkter och finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Finansiella intäkter</b>				
Externa ränteintäkter	1 509	414	-	1
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	271	183
<b>Summa</b>	<b>1 509</b>	<b>414</b>	<b>271</b>	<b>184</b>
<b>Finansiella kostnader</b>				
Externa räntekostnader	-353 525	-196 545	-944	-
Räntekostnader från koncernföretag	-	-	-1 691	-3 829
Räntekomponent leasing	-19 184	-18 298	-	-
<b>Summa</b>	<b>-372 709</b>	<b>-214 843</b>	<b>-2 635</b>	<b>-3 829</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-371 200</b>	<b>-214 429</b>	<b>-2 364</b>	<b>-3 645</b>

Söderport Property Investment AB  
559194-8681

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Följande komponenter ingår i skattekostnaden:</b>				
<b>Aktuell skatt:</b>				
Till följd av ändrad taxering	-28 551	332	-	-
Skatt på årets resultat	-62 101	-16 908	-	-
<b>Uppskjuten skatt avseende:</b>				
Underskottsavdrag	-16 748	-3 601	-	-17
Värdoförändringar fastighetsvärden	-31 290	-208 451	-	-
Värdoförändringar finansiella derivat	49 240	-54 824	-	-
Obeskattade reserver	-6 243	-6 207	-	-
Övriga temporära skillnader	-	235	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-95 693</b>	<b>-289 424</b>	<b>-</b>	<b>-17</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Avstämning av redovisad skatt</b>				
Resultat före skatt	143 862	1 438 441	297 637	696 422
Skatt enligt respektive skattesatser, 20,6%	-29 636	-296 319	-61 313	-143 463
Ej avdragsgilla kostnader	-23 941	-87	-	-
Ej bokförda skattepliktiga intäkter	-1 250	-	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	2 758	61 800	140 000
Skatt vid fastighetsförsäljningar	-	3 053	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-28 551	-332	-	-
Övriga skattejusteringar	-12 315	-	-	-
Negativt räntenetto	-	1 503	-487	3 446
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-95 693</b>	<b>-289 424</b>	<b>-</b>	<b>-17</b>

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	
	2023	2022
<b>Specifikation av årets förändringar</b>		
Redovisat värde vid årets början	14 196 600	12 882 400
Förvärv av fastigheter	66 650	452 489
Investeringar i befinligt bestånd	233 212	210 684
Bokfört värde sålda fastigheter	0	-3 239
Värdoförändringar	-78 962	654 266
<b>Redovisade fastighetsvärden</b>	<b>14 417 500</b>	<b>14 196 600</b>
<b>Redovisade fastighetsvärden</b>	<b>14 417 500</b>	<b>14 196 600</b>
<b>Leasingavtal nyttjanderätt</b>	<b>295 404</b>	<b>286 261</b>

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.

**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	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 003 549	3 003 549
Förvärvade dotterbolag	-	-
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
Bergkvamen 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 Östergårde	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 Cantelus 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 Frukfastigheten AB	556742-4592	Stockholm
Söderport Glödlampan 3 Fastighets AB	556742-4584	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



**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 Mälaren 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Preliminär betald skatt	47 380	42 441	39	39
Övriga poster	34 876	25 159	41	938
Summa	82 256	67 600	80	977

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen räntecintäkter	30 784	7 279	-	-
Upplupna hyresintäkter	60	60	-	-
Förutbetalda provisioner och rabatter	56 404	55 900	-	-
Övriga förutbetalda poster	5 742	5 763	-	-
Summa	92 990	69 002	-	-

Söderport Property Investment AB  
559194-8681

Not 16 Uppskjutna skattefordringar/skatteskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Uppskjutna skatter hänförliga till:</i>				
Underskottsavdrag	144 552	161 300	-	-
Temporära skillnader fastighetsvärden	-1 544 877	-1 509 586	-	-
Finansiella derivat	-6 096	-54 483	-	-
Obeskattade reserver	-68 482	-62 213	-	-
Övriga poster	1 692	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 473 211</b>	<b>-1 464 982</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernens skattemässiga underskott uppgår till 702 (783) miljoner kronor vid utgången av 2023.

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 3 426 (3 407) miljoner kronor vid utgången av 2023.

Not 17 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Lånefördelning</b>				
Banklån, långfristig del	7 309 026	6 309 995	-	-
Banklån, kortfristig del	74 128	643 149	-	-
Periodiserade upplåningskostnader	-29 546	-17 409	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 353 608</b>	<b>6 935 735</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 2023 uppgick till 750 miljoner kronor.

I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader om 30 (17) miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och derivat</b>		
Förfaller inom 1 år	74 128	643 149
Förfaller inom 2-5 år	5 001 610	4 994 038
Förfaller efter 5 år	2 277 870	1 298 548
<b>Summa</b>	<b>7 353 608</b>	<b>6 935 735</b>

**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	672 000	2028-06-29
Nominell ränteswap	179 000	2027-10-31
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	200 000	2025-06-23
Nominell ränteswap	63 500	2025-03-17
Nominell ränteswap	63 500	2025-03-17
Nominell ränteswap	294 100	2024-06-20
<b>Summa swappar</b>	<b>4 925 200</b>	

**Räntesäkringsstruktur**

	Belopp, TSEK	Löptid till
Räntetak	431 000	2024-06-20
Räntetak	63 500	2025-03-15
Räntetak	63 500	2025-03-15
Räntetak	339 000	2024-09-26
<b>Summa räntetak</b>	<b>897 000</b>	

**Summa räntesäkrat**

5 822 200

	2021-12-31		2022-12-31	
	Kassaflöde	Icke kassaflöde	Kassaflöde	Icke kassaflöde
Kortfristiga räntebärande skulder	69 834	573 315	643 149	643 149
Långfristiga räntebärande skulder	6 138 745	-565 254	6 292 586	6 292 586
<b>Summa</b>	<b>6 208 579</b>	<b>8 061</b>	<b>6 935 735</b>	<b>6 935 735</b>

  

	2022-12-31		2023-12-31	
	Kassaflöde	Icke kassaflöde	Kassaflöde	Icke kassaflöde
Kortfristiga räntebärande skulder	643 149	-569 021	74 128	74 128
Långfristiga räntebärande skulder	6 292 586	13 777	7 279 480	7 279 480
<b>Summa</b>	<b>6 935 735</b>	<b>13 777</b>	<b>7 353 608</b>	<b>7 353 608</b>

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



Söderport Property Investment AB  
559194-8681

Not 18 Finansiella derivat

Derivat	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Övervärde finansiella derivat	-	152 929
Undervärde finansiella derivat	-71 564	-
Summa	-71 564	152 929

Orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat uppgick till -223 (276) 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	60 297	60 073	-	-
Leaseskulder tomträtt	295 404	286 261	-	-
Summa	355 701	346 334	-	-

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatteskulder	20 647	40 853	182	114
Depositioner	2 736	1 669	-	-
Ej utbetald utdelning	-	110 256	-	110 000
Övriga poster	1 474	5 268	-	-
Summa	24 857	158 046	182	110 114

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	106 950	58 056	-	-
Upplupen fastighetsskatt	33 672	21 612	-	-
Förskottsbetalda hyror	133 836	188 802	-	-
Övriga poster	16 593	16 889	700	850
Summa	291 051	285 359	700	850

Not 22 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Lämnade säkerheter för skulder till kreditinstitut				
Aktier i dotterföretag	-	-	3 000 000	3 000 000
Fastighetsinteckningar	8 501 644	8 008 303	-	-
Summa	8 501 644	8 008 303	3 000 000	3 000 000

Not 23 Kassaflödesanalys

Koncernens erlagda och erhållna räntor för räkenskapsåret uppgick till -372 709 (-214 843) KSEK respektive 1 509 (214) KSEK.

Not 24 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.

Söderport Property Investment AB  
559194-8681

#### 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 fastighetsvärdskatt 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 uthymlingsgrad 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 hyresavtalsperioder 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 utslutande 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 redovisningsstandarderna 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 fastighetspecifika 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.

#### Miljörisiker

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 25 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 belastas 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 återvisades till Skatteverket för en prövning av om bolagets kapitalförlust också är definitiv och verklig. Handläggningen hos Skatteverket 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.

Extra bolagsstämma hölls den 2 januari 2024 där det beslutades om utdelning till aktieägarna om 200 Mkr.

Söderport Property Investment AB  
559194-8681

Några andra väsentliga händelser har inte identifierats under 2024.

**Not 26 Förslag till disposition av resultatet (kronor)**

<b>Moderbolaget</b>	
Till årsstämman förfogande står följande balanserade vinstmedel	
Balanserade vinstmedel	2 632 075 895
Årets resultat	297 636 705
	<u>2 929 712 600</u>
Styrelsen föreslår att	
till aktägarna utdelas på ordinarie stämma	300 000 000
i ny räkning överföres	2 629 712 600
	<u>2 929 712 600</u>

**Årsredovisningens undertecknande**

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

Stina Lindh Hök  
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

KPMG AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516056690

## Dokument

15100 SÖPO PI AB KoncernÅrsredovisning 2023 FINAL-1  
Huvuddokument  
28 sidor  
Startades 2024-04-24 16:52:41 CEST (+0200) av Carina  
Johansson (CJ)  
Färdigställt 2024-04-24 22:43:35 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

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Erik Ivar Hessius"  
Signerade 2024-04-24 17:31:04 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Märtha Ann Sofie Lindroth"  
Signerade 2024-04-24 19:16:50 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516056690

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DAVID MINDUS"  
Signerade 2024-04-24 17:04:31 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS JOHANSSON"  
Signerade 2024-04-24 22:43:35 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Oskar Wall"  
Signerade 2024-04-24 19:41:04 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"URBAN SJÖLUND"  
Signerade 2024-04-24 17:19:32 CEST (+0200)



2024053009390

# Verifikat

Transaktion 09222115557516056690

Stina Lindh Hök (SLH)  
Nyfosa  
Personnummer 730515-4143  
stina.lindh.hok@nyfosa.se  
+46705771885



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STINA LINDH HÖK"  
Signerade 2024-04-24 17:01:56 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>



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Söderport Property Investment AB, org.nr 559194-B681

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Söderport Property Investment AB för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultat-räkningen 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. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.
- Inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.

## 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 2023-01-01-2023-12-31 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 revisionssed 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 förlöpande 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 verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

2024053009394

# 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 dokument."

**Erik Oskar Wall**

Auktoriserad revisor

Serienummer: `cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca`

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-24 17:55:55 UTC



**MATTIAS JOHANSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: `73f4335d739088[...]531e07149be8a`

IP: 213.80.xxx.xxx

2024-04-24 20:39:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade haslvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>.