

Styrelsen för

Terminal Real Estate Sweden AB

Org.nr 556622 - 5982

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024

och

Koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställs på ordinarie årsstämma den 2025-07-09. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-07-09



Christoffer Walljaeger
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Terminal Real Estate Sweden AB org.nr. 556622-5982, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Verksamhet

Terminal Real Estate Sweden AB ("Bolaget") är moderbolag i en koncern ("Koncernen"), bildad 31 december 2014 då dotterbolaget Bomsylen AB köptes.

Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar följande 10 fastigheter: Sundsvall Skönsmon 2:2, Norrköping Butängen 2:2, Alvesta Magasinet 8, Malmö Kläppen 4, Nykvarn Härföraren 1, Malmö Vevaxeln 6, Jönköping Barnarp-Kråkebo 1:42, Sigtuna Rosersberg 11:151, Göteborg Kärr 72:34 och följande tomträtter; Stockholm Vasslan 3. Inom koncernen återfinns även fastigheterna Krummeltorp 1:2 samt Kronoslätt 1:27.

Portföljen består av 179 660 kvm fördelat på 8 logistikfastigheter. Den dominerande hyresgästen är PostNord. Terminalerna är strategiskt belägna i förhållande till transporter via såväl vägnätet samt järnväg. Stockholm, Malmö, Jönköping samt Alvesta är orter som är välkända logistikcentra i Sverige. De övriga 4 fastigheterna avser endast mark.

Bolagets räkenskaper avges i SEK, då SEK är bolagets funktionella valuta.

Verksamhetsåret 2024

Bolaget har fortsatt med att förvärva bolag. Under året har Terminal Real Estate Sweden AB förvärvat två bolag med varsin fastighet – Logicor (Nykvarn) AB (organisationsnummer 559335-6834) med fastigheten Krummeltorp 1:2 samt Logicor (Staffanstorps) AB (organisationsnummer 556872-7407) med fastigheten Kronoslätt 1:27. Bägge fastigheterna består endast av mark där det planeras att bygga industrifastigheter. Båda bolagen planeras att fusioneras in i moderbolaget där start sker under våren 2025 med Logicor (Nykvarn) AB.

Under 2024 har bolagen Logicor (Rosersberg) AB samt Logicor (Gothenburg) AB, med tillhörande fastigheter, fusionerats in i Terminal Real Estate Sweden AB. Logicor (Rosersberg) AB per den 10 januari 2024 och Logicor (Gothenburg) AB per den 26 september 2024.

Bolaget har under 2024 försäljningskostnader uppgående till 2 337 Tkr för några av fastigheterna. Försäljningen blev dock inte av.

För Göteborg Kärra har byggnation påbörjats. Byggnationen beräknas vara klar under 2025.

I februari 2022 inleddes en pågående militär konflikt i Ukraina och relaterade, riktade sanktioner har införts mot vissa individer och enheter av vissa länder och nationer, inklusive Storbritannien, EU och USA. Företaget är inte utsatt för någon betydande negativ påverkan till följd av dessa sanktioner vid datumet för dessa finansiella rapporter, men det har funnits en påverkan på energiförsörjningen, leveranskedjorna och mer allmänt på de europeiska ekonomierna. Ledningen fortsätter att övervaka de pågående händelserna för eventuell påverkan på företaget.

Finansiering och likviditet

I början av 2020 strukturerade koncernen om sina interna lån. Befintliga internlån löstes upp i sin helhet, tillsammans med den koncerninterna fordran som moderbolaget hade mot koncernens Treasurybolag. Per den 1 januari 2020 ingick moderbolaget nytt internlån med samma motpart, Harbour Logistics Pledgeco Sarl. Lånet löper med rörlig ränta beräknad efter en räntesats som motsvarar summan av STIBOR och marginalen. Marginalen för internlånet är +2,52%. Totala lånet av utgången av 2024 uppgår till beloppet 1 554 389 Tkr. Lånet förfaller 2025-12-30. Inga ytterligare lån har tillkommit under 2024 dock har bolaget i samband med förvärven utnyttjat cash pool-kontot vilket nu uppgår till en skuld istället för fordran.

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2024 till 73 711 Tkr (57 110 Tkr).
Moderbolagets likvida medel uppgick per 31 december 2024 till 73 711 Tkr (57 110 Tkr).

Investeringar

Under året har moderbolaget investerat i befintliga fastigheter uppgående till 57 741 Tkr (94 828 Tkr).

Aktien och aktiekapital

Den 31 december 2024 fördelade sig aktiekapitalet i Bolaget på 1 000 A-aktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 100 kr/aktie.

Koncernens resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
<i>Balansräkning</i>				
Balansomslutning	4 174 818	4 334 256	4 538 857	4 290 142
Verkligt värde fastigheter	3 897 150	3 731 900	3 889 716	3 987 725
<i>Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal</i>				
Uthyrningsgrad %	91,6%	93,7%	96,3%	98,2%
Soliditet %	40,9%	44,6%	46,5%	43,9%

Definitioner

Direktavkastning:	Driftsnetto fastigheter dividerat med fastigheternas genomsnittliga redovisat värde.
Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
Uthyrningsgrad:	Kontrakterad uthyrningsbar area dividerat med total uthyrningsbar area per balansdagen.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Den underliggande driften i moderbolaget genererar god och förutsägbar kontantström.

Miljöpåverkan

Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter och med ett långsiktigt perspektiv ta hänsyn till människor och miljö. Genom att kontinuerligt sträva efter förbättringar i syfte att minska vår miljöbelastning, bidrar vi till ett hållbart samhälle. Miljöarbetet skall vara en integrerad och naturlig del av verksamheten och styrs av helhetssyn, affärsmässighet och engagemang.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Verksamheten har en effektiv administration med stabil intern kontroll, etablerade policys och fungerande rutiner där arbete sker kontinuerligt med att förbättra system och processer.

Koncernen äger fastigheter och hyr ut lokaler i dessa. Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Hyresavtal tecknas normalt för längre perioder och påverkan från den allmänna ekonomiska utvecklingen på kassaflödet sker därför med viss eftersläpning. Risker avseende driftkostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet och skötsel/underhåll.

Räntekostnaderna påverkas av hur marknadsräntan utvecklas då delar av den interna finansieringen löper med rörlig ränta baserat på STIBOR.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden i fastigheterna, se ovan, som till följd av förändringar i avkastningskraven och den allmänna ekonomiska utvecklingen.

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622 3932

Förslag till behandling av resultat:

Till årsstämman förfogande står följande:

Balanserat resultat	164 847 598
Årets resultat	11 365 953
Kronor	176 213 550

Styrelsen föreslår att den ansamlade balanserade vinsten disponeras så att

I ny räkning överförs	176 213 550
Kronor	176 213 550

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-6982

Rapport över totalresultat koncern

Tkr	Not	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Hysesintäkter	3	240 963	228 524
Direkta fastighetskostnader	4, 5	-63 726	-55 235
Driftnetto		177 237	173 289
Administrationskostnader		-6 936	-7 387
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	-274 794	-252 848
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-2 337	0
Rörelseresultat		-106 830	-86 946
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	7 751	18 116
Finansiella kostnader	7, 15	-102 806	-127 671
Summa resultat från finansiella poster		-95 054	-109 555
Resultat före skatt		-201 884	-196 501
Skatt på årets resultat	8	-24 007	18 521
Årets resultat		-225 892	-177 980

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Rapport över finansiell ställning koncern

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	3 897 150	3 731 900
Materiella anläggningstillgångar		19	36
Nyttjanderättstillgångar	10	148 920	148 920
Uppskjuten skattefordran	8	-	-
Summa anläggningstillgångar		4 046 089	3 880 856
Omsättningstillgångar			
Aktuell skattefordran		5 669	5 426
Övriga fordringar		14 283	7 489
Kortfristig fordran koncernföretag		0	357 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 066	25 845
Likvida medel	11	73 711	57 110
Summa omsättningstillgångar		128 728	453 400
SUMMA TILLGÅNGAR		4 174 818	4 334 256

Rapport över finansiell ställning koncern

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	12	100	100
Övrigt tillskjutet kapital		1 261 944	1 261 944
Balanserade vinstmedel och årets resultat		445 971	671 863
Summa eget kapital		1 708 016	1 933 907
Långfristiga skulder			
Leasingskulder	13	148 920	148 920
Uppskjutna skatteskulder	8	602 398	592 655
Andra långfristiga skulder		0	0
Långfristig skuld till koncernföretag	14, 15	0	1 554 495
Summa långfristiga skulder		751 318	2 296 070
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 776	4 962
Kortfristig skuld till koncernföretag		1 620 359	16 826
Övrig kortfristiga skulder		1 293	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	92 057	82 491
Summa kortfristiga skulder		1 715 484	104 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 174 818	4 334 256

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	1 261 944	849 843	2 111 887
Årets resultat	-	-	-177 980	-177 980
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	1 261 944	671 863	1 933 907

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	1 261 944	671 863	1 933 907
Årets resultat	-	-	-225 892	-225 892
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	1 261 944	445 971	1 708 015

Kassaflödesanalys koncern

Tkr	Not	Jan. 1, 2024- Dec. 31, 2024	Jan. 1, 2023- Dec. 31, 2023
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-106 829	-86 947
Orealiserade värdeförändringar fastighet	9	274 811	252 862
Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultat före skatt			
Realisationsresultat försäljning av fastighet		0	0
Erhållen ränta		7 751	18 116
Betald ränta		-105 738	-110 944
Betald skatt		-14 265	-14 224
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		55 178	58 863
Förändring av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		341 272	40 184
Ökning/Minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		1 614 138	10 272
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		2 011 587	109 319
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Avyttring av fastighet		0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9	-440 044	-95 082
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-440 044	-95 082
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Förändring av långfristiga skulder			
Förändring skulder till koncern- och intresseföretag		-1 537 669	-
Amortering av lån		-16 826	-20 874
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 554 495	-20 874
Årets kassaflöde		17 048	-6 637
Likvida medel i början av året		57 110	63 747
Likvida medel vid årets slut		73 711	57 110

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr. 536622-6362

Not 1 Företagsinformation

Terminal Real Estate Sweden AB ("Bolaget") är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget är moderföretag i en koncern ("Koncernen") som bildades per 31 december 2014 då Bolaget förvärvade ett dotterbolag. Dotterbolaget Bomsylen AB har inte bedrivit någon verksamhet under 2024.

Terminal Real Estate Sweden AB ingår i Logisor-koncernen och moderbolag är Eurologi III S.å.r.l med säte i Luxemburg. Koncernredovisning för toppbolaget, där moderbolaget ingår, finns att tillgå på adressen 2A, rue Eugéme Ruppert, L-2453 Luxemburg.

Bolaget har en fastighetsportfölj som består av 10 fastigheter, samtliga belägna i Sverige.

Portföljen består av 179 660 kvm fördelat på 8 logistikfastigheter. Den dominerande hyresgästen är PostNord. Terminalerna är strategiskt belägna i förhållande till transporter via såväl vägnätet samt järnväg. Stockholm, Malmö, Jönköping samt Alvesta är orter som är välkända logistikcentra i Sverige.

Koncernens företagsadress är:

Terminal Real Estate Sweden AB
c/o Newsec Asset Management AB
Box 11405
404 29 Göteborg

De finansiella rapporterna avser Terminal Real Estate Sweden AB med dotterbolag.

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Terminal Real Estate Sweden AB har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

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

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.2.1 Koncernredovisning

2.2.1.1 Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och de konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

2.2.2 Omräkning av utländsk valuta

2.2.2.1 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De finansiella rapporterna i de enskilda enheterna i koncernen är värderade till den valuta som i huvudsak används i det ekonomiska område som enheten är verksam (funktionell valuta). Utländsk valuta är en annan valuta än den funktionella valutan för den aktuella enheten. Koncernredovisningen är upprättad i SEK, som både är den funktionella valutan och presentationsvalutan i moderföretaget.

2.2.2.2 Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till transaktionskurs. Realiserade valutakursvinster eller förluster genom omräkning av monetära poster i utländsk valuta till balansdagens kurs resultatförs. Där valutapositionen beaktas som säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter redovisas vinster och förluster som del av totalresultatet.

2.2.3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i Rapporten för finansiell ställning, se not 9. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i den period utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

2.2.4 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill eller immateriella tillgångar som ännu inte har tagits i bruk, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångarna fördelas till identifierade kassagenererade enheter varvid deras nyttjandevärde beräknas som jämförs med de redovisade värdena.

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.2.5 Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Hyres- och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång, eller del av en finansiell tillgång, tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserats, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld, eller del av en finansiell skuld, tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. 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.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Vidare innebär IFRS 9 att principerna för reservering för kreditförluster görs i modell som bygger på förväntade förluster. Analysen och bolagets tillämpning av modellen visar att det inte finns någon väsentlig kvantitativ effekt på de redovisade värdena. Således medför IFRS 9 ingen påverkan på koncernens resultat- och balansräkning. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

2.2.5.1 Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens tillgångar i form av skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Lånefordringar och hyresfordringar

Lånefordringar och hyresfordringar

Lånefordringar och hyresfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat med fasta eller fastställbara betalningar som inte noteras på en aktiv marknad. De värderas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden och efter avdrag för eventuell nedskrivning. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter och avgifter och förskottsbetalningar som är en del av effektivräntan.

Lånefordringar och hyresfordringar värde provas löpande om det finns objektiva bevis på att det redovisade värdet inte kommer att inflyta. Om en lånefordran/ hyresfordran antas vara osäker görs en reservering för skillnaden mellan det redovisade värdet och det förväntade kassaflödet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen.

Räntetäkter avseende lånefordringar inkluderas i de finansiella intäkterna.

2.2.5.2 Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuation.

2.2.5.3 Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas i resultaträkningen.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid som en del av effektivräntan.

2.2.5.4 Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och liknande kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

2.2.5.5 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en aktuell förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att dess värde går att mäta tillförlitligt. I de fall då företaget förväntar sig att en gjord avsättning ska ersättas av utomstående, exempelvis inom ramen för ett försäkringsavtal, redovisas denna förväntade ersättning som en separat tillgång, men först när det är så gott som säkert att ersättningen kommer att erhållas.

Om tidsvärdet är väsentligt nuvärdesberäknas den framtida betalningen. Beräkningen ska göras med hjälp av en diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

En avsättning för omstrukturering redovisas under den period då koncernen blir rättsligt eller informellt bunden till planen. Avsättning får enbart göras för de utgifter som uppstår som en direkt effekt av omstruktureringen och som är en effekt av kvarstående kontraktuella förpliktelser utan varaktig ekonomisk nytta eller som utgörs av ett vite till följd av förpliktelsens uppsägning. Avsättningar omprövas vid varje rapportperiods slut.

2.2.6 Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter, se punkt 2.2.7.

Koncernen som leasetagare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifterna som betalas kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Även eventuella rabatter eller andra incitament från leasegivaren periodiseras linjärt över leasingperioden.

Koncernens leasingportfölj består av totalt tre tomträttsavtal som utgör en leasingsskuld och en nyttjanderättstillgång. Dessa redovisas enligt följande principer.

Leasingsskuld

Vid inledningsdatumet för tomträttsavtalet (d.v.s. det datum då den underliggande tillgången blir tillgänglig för användande) redovisar koncernen en leasingsskuld motsvarande nuvärdet av de oändliga framtida leasingbetalningarna. För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen avgäldsrentan i avtalet, det vill säga avtalets implicita ränta. Värdet på leasingsskulden omvärderas till följd av omförhandling av tomträttsavtalet. Inga amorteringar görs på leasingsskulden. Tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad.

Nyttjanderättstillgång

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång i rapporten över finansiell ställning vid inledningsdatumet för tomträttsavtalet. Nyttjanderättstillgången värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgången motsvarar det initiala värdet på leasingsskulden. Inga avskrivningar görs på nyttjanderätten.

IFRS 16 omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. TRES intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare. För leasegivare är regelverket huvudsakligen oförändrat. Som hyresvärd och leasegivare har förändringen inte påverkat TRES:s redovisning huvudsakligen av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare. För leasetagare är regelverket huvudsakligen oförändrat. Som hyresvärd och leasetagare har förändringen inte påverkat TRES:s redovisning. Koncernen tillämpar IFRS 16 fr.o.m. 1 januari 2019 och har använt den förenklade övergångsmetoden. Per den 1 januari 2024 har koncernen redovisat en nyttjanderätt till 149 Mkr leasingsskuld till 149 mkr. Den tillämpade diskonteringsräntan uppgår till 3%.

2.2.7 Intäkter

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Grundprincipen i IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, är att företaget redovisar intäkten när kunden erhåller kontrollen över varan eller tjänsten och inte likt tidigare när risken och förmånen övergått till kund. En effekt det medför är att intäkterna redovisas vid tillträde och inte per kontraktsgörelsen.

En analys har under året gjorts med fokus på vad som bör anses vara hyra och därmed redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal och vad som utgör service i enlighet med IFRS 15. Det skiljer sig mellan fastigheter hur dessa intäktslag särredovisas beroende på dess hyresavtal och deras utformning. Bolaget konstaterar att effekterna av IFRS 15 inte kommer ha någon väsentlig effekt på nettoomsättning vare sig beloppsmässigt eller avseende skillnad i periodicitet. Huvudsakligen består koncernens intäkter av hyresintäkter som redovisas enligt IAS17 Leasing.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl. index samt tilläggsdebitering såsom el värme och vatten. Efter genomförd analys av intäktsflöden har slutsats dragits att vidaredebitering av dessa driftskostnader anses vara av oväsentligt belopp och underordnat hyresavtalet.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och fastighetens verkliga värde såsom det beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

Vid försäljning av fastighet via bolag redovisas transaktionen brutto avseende fastighetspris och uppskjuten skatt. Realisationsvärdet redovisas som övrig rörelseintäkt.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.2.8 Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter och finansiella instrument.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan används.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiseras eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

✓

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

2.2.9 Personal, löner och sociala avgifter

Antal anställda	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Medelantal anställda (varav kvinnor)	3 (1)	2 (0)

Löner

Ersättning till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Pensioner

Anställda i bolaget har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension.

Sociala avgifter

Bolaget har betalt lagstadgad arbetsgivaravgift på löner samt särskild löneskatt på pensionsunderlag.

2.2.10 Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

2.2.11 Nya och ändrade standarder

International Accounting Standards Board (IASB) har inte infört några ändringar i standarder för räkenskapsåret som gäller för perioder som börjar 1 januari 2024 som påverkar koncernen.

2.2.11.1 Nya och ändrade standarder som trätt i kraft

Ett antal nya och förändrade redovisningsstandarder har ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats i framtagandet av koncernens och moderföretagets finansiella rapporter. Koncernen avser att följa dessa nya och förändrade standarder som påverkar Koncernen när de träder i kraft. Dessa standarder och förändring av standarder som publiceras av IASB och som eventuellt kan komma att påverka Koncernen är

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (klassificering av skuld)

I januari 2020 och i oktober 2022 publicerade IASB ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga, särskilt vid förekomsten av kovenanter.

Syftet med ändringarna är att förtydliga:

- vad som avses med en rättighet att senarelägga skuldens reglering,
- att denna rättighet måste föreligga vid rapportperiodens slut,
- att klassificeringen inte påverkas av sannolikheten att ett företag nyttjar en rättighet att senarelägga skuldens reglering, och
- när villkoren för ett konvertibelt skuldinstrument inte påverkar klassificeringen pga. Inbäddade derivat.

Ändringarna i IAS 1 förtydligar även att det är förhållandena på balansdagen som ligger till grund för att bestämma hur en skuld ska klassificeras och att ledningens förväntningar avseende huruvida lånevillkor kommer, eller inte kommer, att brytas i framtiden inte är relevanta för klassificeringen. Båda ändringarna ska enligt IASB tillämpas retroaktivt för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Ändringarna är godkända av EU.

Ändringen bedöms för närvarande inte få någon påverkan på koncernens finansiella rapporter. Koncernen kommer dock löpande beakta och utvärdera ändringarna vid eventuellt tecknande av nya kreditavtal.

IFRS 16 Leasing

Ändringarna i IFRS 16 innebär införandet av en ny punkt som reglerar den redovisningsmässiga behandlingen av leasingskulder i en sale and leaseback-transaktion. Efter en försäljning måste en säljare/leasetagare värdera leasingskulden så att inget belopp redovisas i vinst eller förlust till följd av den bibehållna nyttjanderätten. Denna ändring bedöms inte påverka Koncernen.

IFRS 18 - Presentation and Disclosure in Financial Statements

IFRS 18 ersätter IAS 1 och inför krav på nya delsummer i resultaträkningen, upplysningar om företagets egna resultatmått (MPM), samt tydligare aggregering. Vissa krav flyttas till andra standarder. Den gäller från 1 januari 2027, med möjlighet till tidigare tillämpning.

2.2.11.2 Nya eller ändrade standarder efter 2024

IAS 21 Effekter av ändrade valutakurser

Ändringarna IAS 21 innebär en större vägledning för de fall när avsaknad av möjlighet att växla en valuta till en annan uppstår. Denna ändring bedöms inte påverka Koncernen.

IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS7 Finansiella instrument: Upplysningar

Ändringarna tydliggör bland annat

- Tidpunkten för bortbokning av finansiella skulder
- Ytterligare vägledning vid elektroniska betalningar
- Karaktären på avtalsenliga kassaflöden hos finansiella tillgångar med särskilda villkor (bland annat kopplade till hållbarhetslänkade avtal)

Utöver detta innebär ändringarna tillkommande upplysningskrav för finansiella instrument med särskilda villkor och eget kapital-instrument som klassificerats till verkligt värde via övrigt totalresultat.

IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures

IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures är en ny standard. Den kan börja tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2027. Standarden är frivillig att tillämpa och kan tillämpas av bolag som inte har krav på en publik finansiell rapportering och är dotterbolag till ett moderbolag som upprättar en publik koncernredovisning.

Ändringen bedöms för närvarande inte få någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Inga ytterligare ändrade IFRS bedöms komma ha någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

2.3.1 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 9.

2.3.2 Uppskjutna skatter

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån skattesats om 20,6 procent, uppskjuten skatt har beräknats utifrån skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen skattekostnad.

Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat. Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

2.3.3 Bedömning av osäkra hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader.

2.3.4 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

2.3.5 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

2.3.6 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras antingen som verkligt värde över årets resultat eller tillgängliga till försäljning. Värderingen kan ta sin utgångspunkt i någon av följande förutsättningar:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3)

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 559622-5962

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3. Bolaget redovisar för närvarande inga finansiella instrument tillhörande denna kategori.

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan.

Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Räntebärande skulder

Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

Kundfordringar och leverantörsskuld och övrig skuld

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

Not 3 Intäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimi betalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mindre än 1 år	216 054	211 464
2 - 5 år	703 982	700 205
Mer än 5 år	366 715	76 354
Summa	1 286 750	988 023

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Mediakostnader*	-22 900	-18 894
Övriga driftkostnader**	-27 805	-25 818
Underhåll	-12 628	-10 260
Avskrivningar***	188	-14
Fastighetsskatt	-581	-249
Summa	-63 726	-55 235

*) I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning

***) I övriga driftkostnader ingår ersättning till revisorer

****) I avskrivningar ingår avskrivningar av inventarier

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	-63 914	-55 221
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter	-188	-14
Summa direkta fastighetskostnader	-63 726	-55 235

Not 5 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Ersättning till revisorer		
Deloitte		
Revisionsuppdraget	-260	-220
Summa	-260	-220

Not 6 Finansiella intäkter

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Ränteintäkter, hyres- och kundfordringar	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	5 731	16 789
Övriga ränteintäkter	1 809	1 327
Valutakursdifferenser	212	0
Summa	7 751	18 116

Not 7 Finansiella kostnader

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Valutakursdifferenser	0	-28 865
Räntekostnader, koncernföretag	98 366	-94 359
Övrigt	4 439	-4 447
Summa	102 806	-127 671

Not 8 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	1 jan.2024- 31 dec.2024	1 jan.2023- 31 dec.2023
Resultaträkning koncernen		
Aktuell skatt på årets vinst	14 250	11 598
Skatt hänförlig till föregående år	15	1 105
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	9 743	-31 224
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	24 007	-18 521
Avstämning av effektiv skattesats	1 jan.2024- 31 dec.2024	1 jan.2023- 31 dec.2023
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	-202 332	-196 501
Skatt på resultat enligt gällande skattesats 20,6%	41 680	40 479
Skatteeffekten av:		
Effekt av ej skattepliktiga poster	-2 746	-2 227
Effekt av omvärdering temporära skillnader	6 120	812
Effekt av omvärdering underskottsavdrag	-	-276
Effekt av korrigerig av skatt från tidigare år	-15	-1 105
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	- 9 087	-7 529
Effekt av ej redovisad skatt vid K2	-138	
Effekt av uppskjuten skatt vid förvärv	-59 824	-11 646
Effekt av schablonskatt på p-fond	3	13
Summa redovisad skatt	-24 007	18 521

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -11,8 procent (9,40%). Aktuell skattesats och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6%.
Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

✓

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-3982

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2024	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2024	Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2023	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2023
Temporära skillnader avseende:				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter	-	602 398	-	592 655
Övriga temporära skillnader:				
Omvärdering av derivatinstrument till verkligt värde	-	-	-	-
Obeskattade reserver	-	0	-	0
Summa	-	602 398		592 655

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Uppskjutna skattefordringar		-
Uppskjutna skatteskulder	602 398	592 655
Uppskjutna skatter netto	602 398	592 655

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Underskottsavdrag	2024	2023
Outnyttjade underskottsavdrag där hänsyn ej tagits till uppskjuten skatt	672	2 206
Potentiell uppskjuten skattefordran 20,6% (20,6%)	138	454

För de uppkomna underskotten har ansetts att de inte kommer generera någon skattemässig inkomst under en förutsebar framtid. De kan föras vidare i det oändliga.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde vid årets början	3 731 900	3 889 716
Verkligt värde sålda fastigheter	-	-
Ny- till- och ombyggnad	440 044	95 032
Orealiserade värdeförändringar	-274 794	-252 848
Omklassificeringar	-	-
Verkligt värde vid årets slut	3 897 150	3 731 900
Verkligt värde i balansräkning	3 897 150	3 731 900

Fastighetsbeståndets värde

	2024-12-31	2023-12-31
Stockholm	1 400 000	1 453 000
Göteborg	97 100	36 400
Malmö	1 285 000	1 248 000
Jönköping	392 500	401 750
Övriga Sverige	722 550	592 750
Verkligt värde vid årets slut	3 897 150	3 731 900

Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas över Resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter varje år. Koncernen förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med nivå 3 i verkligt värdes hierarkin. Per 31 december 2024 har samtliga 12 fastigheter värderats externt av värderingsinstitutet CBRE Ltd.

Till värderaren har lämnats information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värderingen grundar sig i huvudsak på en inkomstkapitaliseringsmetod där inkomstströmmar kapitaliseras för att erhålla ett marknadsvärde före kostnader associerade med köp. Som sekundär metod och validitetskontroll har ortsprismetoden använts.

Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till där varje intäkt kapitaliseras var för sig. För att återspegla marknadens synsätt har hyrorna marknadsanpassats efter vår uppfattning vid slutet av varje kontrakt. Vidare har marknadsmässiga vakanser applicerats och för att erhålla ett driftsnetto där hänsyn tagits till erforderliga rabatter samt drifts- och underhållskostnader som är ej debiterbara till hyresgästen. I de fall investeringar anses nödvändiga belastar även dessa kalkylen.

Varje enskilt driftnetto har kapitaliserats med ett direktavkastningskrav härlett från liknande transaktioner på marknaden. Exempel på faktorer som påverkar direktavkastningskravet är läge, kvalitet på lokalerna, hyresgästens finansiella stabilitet och hyresvillkor.

Framtida hyrestillväxt har implicit tagits hänsyn till vid ansättande av direktavkastningskrav.

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-5902

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2024
Direktavkastning, %	5,06-8,72
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutens erfarenhet av likartade objekt

Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Känslighetsanalys

	Förändring +/-	Värdepåverkan mkr
Bedömd marknadshyra	+ 5 procent	+ 153 876 Tkr
	- 5 procent	- 153 876 Tkr
Direktavkastningskrav	- 0,5 procentenheter	- 417 577 Tkr
	+ 0,5 procentenheter	+ 468 562 Tkr

Not 10 Nyttjanderättstillgångar

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Tomträtt	148 920	148 920
Summa	148 920	148 920

Not 11 Likvida medel

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Banktillgodohavanden och kassamedel	73 711	57 110
Summa	73 711	57 110

Bolagets banktillgodohavanden är placerade i Citibank. Där finns inga spärrade medel.

Not 12 Antal aktier

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	1 000	1 000

Not 13 Leasingskulder

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Framtida tomträttsavgälder	148 920	148 920
Summa	148 920	148 920

Not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet utöver verksamhets- och omvärldsrisker, exponerad för olika finansiella risker såsom ränte-, likviditets-, valuta-, och finansieringsrisk. Dessa risker uppstår i koncernens redovisade finansiella instrument såsom likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt upplåning och beskrivs närmare per kategori nedan.

Företagets finanspolicy är antagen från den större koncernen med säte centralt Luxemburg.

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	Dec. 31, 2024			
	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hysesfordringar	0	-	0	0
Fordringar, koncernföretag	0	-	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	14 283	-	14 283	14 283
Likvida medel	73 711	-	73 711	73 711
Summa	87 994	-	87 994	87 994

	Dec. 31, 2024			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Skulder till koncernföretag	-	1 620 359	1 620 359	1 620 359
Leverantörsskulder	-	1 776	1 776	1 776
Upplupna kostnader	-	92 057	92 057	92 057
Summa	-	1 714 192	1 714 192	1 714 192

	Dec. 31, 2023			
	Tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hysesfordringar	0	-	0	0
Fordringar, koncernföretag	357 530	-	357 530	357 530
Övriga kortfristiga fordringar	7 489	-	7 489	7 489
Likvida medel	57 110	-	57 110	57 110
Summa	422 129	-	422 129	422 129

	Dec. 31, 2023			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffnings- värde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Skulder till koncernföretag	-	1 571 321	1 571 321	1 571 321
Leverantörsskulder	-	4 962	4 962	4 962
Upplupna kostnader	-	32 993	32 993	32 993
Summa	-	1 609 276	1 609 276	1 609 276

Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering av ränteförändringar och valutaförändringar.

Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar koncernens räntekostnader. Bolagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring 1 546 648 Tkr.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen baseras på koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar.

Kreditrisk

Kreditrisk är risk för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risker är i huvudsak kopplade till kund/hysesfordringar och övriga fordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Bolaget.

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott. Banktillgodohavanden är placerade i Skandinaviska Enskilda Banken AB.

Likviditet och refinansieringsrisk

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerhetsställas. Finansieringsrisker motsvaras av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en sådan framförhållning att bolaget kan erbjudas finansiering på bra villkor.

I början av 2020 strukturerade koncernen om sina interna lån. Befintliga internlån löstes upp i sin helhet. Finansieringen erhöles även fortsättningsvis från koncernföretag i den större koncernen som inte omfattas av bolagets koncernredovisning, och per den 1 januari 2020 ingick moderbolaget nytt internlån med samma motpart, Harbour Logistics Pledgeco Sarl. Lånet löper med rörlig ränta beräknad efter en räntesats som motsvarar summan av STIBOR och marginalen. Marginalen för internlånet är +2,52%. Totala lånet av utgången av 2024 uppgår till beloppet 1 554 MSEK, och löper t.o.m 30.12.2025. Se not 17.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

	Förväntat kassaflöde 2024				
	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Totalt
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	1 620 359	0	0	0	1 620 359
Leverantörsskulder	1 776	0	0	0	1 776
Upplupna kostnader	92 057	0	0	0	92 057
Summa	1 714 192	0	0	0	1 714 192

	Förväntat kassaflöde 2023				
	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Totalt
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	16 826	1 554 495	-	-	1 571 321
Leverantörsskulder	4 962	-	-	-	4 962
Upplupna kostnader	32 993	-	-	-	32 993
Summa	54 781	1 554 495	-	-	1 609 276

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar.

Riskhantering av kapital

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

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. I nettoskulden ingår räntebärande finansiella skulder. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

Tkr	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Räntebärande nettoskuld	1 620 359	1 571 215
Summa eget kapital	1 708 016	1 933 907
Förhållande mellan skuld och eget kapital	0,9	0,8

I koncernen finns inga externa lån utan all finansiering sker via koncerninterna lån.

Soliditeten uppgår per 2024-12-31 till 40,9% (44,6%).

Not 15 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Lån till koncernföretag (rörlig ränta)	0	1 554 389
Summa långfristiga skulder	0	1 554 389
<i>Kortfristiga:</i>		
Lån till koncernföretag (rörlig ränta)	1 620 359	16 826
Summa kortfristiga skulder	1 620 359	16 826
Lånebelopp	1 620 359	1 571 215

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Förfallotid</i>		
2024	0	16 827
2025	1 554 389	1 554 389
2026	0	0
Efter 5 år	65 971	0
Summa	1 620 359	1 571 215

Räntebärande skuld består av två koncerninterna lån. Samtliga lån beräknas med ränta enligt summan av STIBOR och marginalen.

De säkerheter som ställts för lånen är koncernens byggnader och mark.

Not 16 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda hyresintäkter	50 411	49 498
Upplupna driftskostnader	6 029	7 286
Upplupna kostnader projekt	13 441	599
Upplupna räntekostnader	22 176	25 108
Summa	92 057	82 491

Not 17 **Upplysningar om transaktioner med närstående**

Affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängdens avstånd"), och i tabellen nedan förtecknas de företag som anses vara närstående parter:

Namn	Relation	% av andelar
<i>Enheter med betydande inflytande över företaget:</i>		
Harbor Logistics PledgeCo S.å.r.l	Majoritetsägare	100%
TreasuryCo S.å.r.l	Cashpool	0%

De finansiella rapporterna omfattar Terminal Real Estate Sweden AB och dotterföretagen Bomsylen AB, Logicor (Nykvarn) AB och Logicor (Staffanstorp) AB.

Terminal Real Estate Sweden AB har ett koncerninternt lån med förfallodag 2025-12-30. Lånet löper med rörlig ränta beräknad efter en räntesats som motsvarar summan av STIBOR och marginalen. Marginalen är +2,52%. Den stora koncernen innehar en cashpool dit likvida överskott förs över, bolaget erhåller ränta på överförda medel.

I följande tabell visas det totala antalet transaktioner som har ingåtts med närstående parter under det relevanta räkenskapsåret. Samtliga transaktioner skedde på marknadsmässiga villkor.

	TreasuryCo S.å.r.l 2024	2023
Ingående balans	357 530	420 767
Inköp från närstående parter	0	0
Amortering	-65 971	-63 237
Utgående balans	-65 971	357 530

	Harbour Logistics PledgeCo S.å.r.l 2024	2023
Ingående balans	-1 571 215	-1 592 042
Inköp från närstående parter	0	0
Amortering	16 826	20 827
Utgående balans	-1 554 389	-1 571 215

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-6962

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fastigheten Kärra 72:34 blir färdigbyggd under våren 2025 och förhandlingar med potentiella hyresgäster pågår.

ank=20250710;2025071120955

Rapport över totalresultat för moderföretaget

Tkr	Not	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Hysesintäkter	4	241 713	228 524
Direkta fastighetskostnader	5, 6	-120 349	-101 135
Driftnetto		121 364	127 388
Administrationskostnader		-6 936	-7 388
Rörelseresultat		114 428	120 000
Resultat från finansiella poster			
Resultat vid försäljning av dotterbolag		-2 337	0
Finansiella intäkter		7 754	18 114
Finansiella kostnader	7	-98 409	-123 262
Summa resultat från finansiella poster		-92 992	-105 149
Resultat efter finansiella poster		21 436	14 851
Bokslutsdispositioner			
Återföring periodiseringsfond		0	0
Förändring överavskrivningar		99	62
Summa bokslutsdispositioner		99	62
Resultat före skatt		21 535	14 913
Skatt på årets resultat	8	-10 169	-13 152
Årets resultat		11 366	1 762

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat för moderbolaget.

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556822 5962

Rapport över finansiell ställning för moderföretaget

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	1 438 975	1 393 280
Pågående arbete	10	55 278	500
Materiella anläggningstillgångar		19	36
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i dotterbolag	11	347 506	67 604
Summa anläggningstillgångar		1 841 778	1 461 421
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		0	0
Kortfristiga fordringar, koncernföretag		38 243	385 517
Aktuella skattefordringar		5 929	5 634
Övriga kortfristiga fordringar		10 407	5 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 820	25 845
Likvida medel		73 711	57 110
Summa omsättningstillgångar		164 110	480 021
SUMMA TILLGÅNGAR		2 005 888	1 941 441

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		164 848	163 769
Årets resultat	16	11 366	1 762
Summa eget kapital		176 314	165 631
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	0
Ackumulerade överavskrivningar		0	99
Summa obeskattade reserver		0	99
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	8	114 139	118 235
Summa avsättningar		114 139	118 235
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		0	0
Långfristig skuld till koncernföretag	13	106	1 554 495
Summa långfristiga skulder		106	1 554 495
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 631	3 696
Kortfristig skuld till koncernföretag	13	1 620 359	16 826
Upplupna koncerninterna räntekostnader		22 176	25 108
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		1 293	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	69 870	57 351
Summa kortfristiga skulder		1 715 330	102 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 005 888	1 941 441

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 566622-5982

Moderföretagets förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	163 769	163 869
Årets resultat	-	1 762	1 762
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	165 531	165 631
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	165 531	165 631
Årets resultat	-	11 366	11 366
Fusionsresultat	-	-683	-683
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	176 214	176 314

ank=20250710;2025071120959

Kassaflödesanalys för moderföretaget

<u>Tkr</u>	<u>Not</u>	<u>Jan. 1, 2024- Dec. 31, 2024</u>	<u>Jan. 1, 2023- Dec. 31, 2023</u>
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		114 428	120 001
Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultat före skatt	15	42 094	41 729
Erhållen ränta		7 754	18 114
Betald ränta		-101 341	-106 535
Betald skatt		-14 265	-14 224
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		47 987	59 085
Förändring av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-14 762	-21 687
Ökning/Minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		1 615 280	8 974
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		1 648 504	46 372
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		-347 406	-67 504
Avyttring av andelar i koncern-, och intresseföretag		65 167	
Förändringar i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		347 274	35 148
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9		222
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-77 515	-32 134
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Förändring av långfristiga skulder		0	-48
Förändring skulder till koncern- och intresseföretag		-1 537 563	0
Amortering av lån		-16 826	-20 827
Nyupptagna lån		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 554 389	-20 875
Årets kassaflöde		16 000	-6 637
Likvida medel i början av året		57 110	63 747
Likvida medel vid årets slut		73 711	57 110

Noter till moderföretagets årsredovisning

Not 1 Företagsinformation

Terminal Real Estate Sweden AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget är moderföretag i koncernen och har en fastighetsportfölj som består av 10 fastigheter i Sverige. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling.

De finansiella rapporterna avser Terminal Real Estate Sweden AB.

Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

2.1 Tillämpade regler och bestämmelser

Moderföretagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2. Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att IFRS tillämpas med de undantag och tillägg som framgår nedan.

2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

2.3 Aktier i dotterbolag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderföretaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

Not 3 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattkostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 558822-5002

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnad	50 år
Markanläggning	20 år
Hyresgäst Anpassning	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasingavtal

I samtliga leasingavtal där moderföretaget är leasetagare redovisas samtliga leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden. Detta gäller även om betalningarna fördelas på annat sätt.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR 2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation.

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft

Moderföretaget tillämpar undantaget från tillämpning av IFRS 16. I samtliga leasingavtal där moderföretaget är leasetagare redovisas samtliga leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden. Detta gäller även om betalningarna fördelas på annat sätt. Nyttjanderätten och leasingskulden ska således inte redovisas i balansräkningen.

Not 4 Operationella leasingavtal – Företaget som hyresvärd

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mindre än 1 år	216 054	211 464
1-5 år	703 982	700 205
Mer än 5 år	366 715	76 354
Framtida hyresinbetalningar	1 286 750	988 023

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Mediakostnader*	-22 900	-18 877
Övriga driftkostnader**	-32 028	-29 417
Underhåll	-22 966	-10 960
Avskrivningar och nedskrivningar	-42 094	-41 729
Fastighetsskatt	-361	-152
Summa direkta fastighetskostnader	-120 349	-101 135

*) I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning

**) I övriga driftkostnader ingår ersättning till revisorer

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	78 255	-59 406
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter	42 094	-41 729
Summa direkta fastighetskostnader	120 349	-101 135

Not 6 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Ersättning till revisorer		
<u>Deloitte</u>		
Revisionsuppdraget	-260	-220
Summa	-260	-220

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 7 Finansiella kostnader

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Räntekostnader, koncernföretag	-98 366	-94 359
Valutakursdifferenser	-	-28 865
Övrigt	-43	-39
Summa	-98 409	-123 262

Not 8 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-14 250	-11 598
Skatt hänförlig till föregående år	-15	-1 105
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	4 096	-449
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	-10 169	-13 152

Avstämning av effektiv skattesats	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	21 535	14 913
Skatt på resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-4 436	-3 072
Skatteeffekten av:		
Effekt av ej skattepliktiga poster	-2 751	-2 302
Effekt av omvärdering temporära skillnader	6 120	812
Effekt av upplösen av skatt från förvärv		
Effekt av korrigerig av skatt från tidigare år		
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-9 087	-7 486
Effekt av korrigerig av skatt från tidigare år	-15	-1 104
Effekt av återföring p-fond	0	0
Summa redovisad skatt	-10 169	-13 512

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 47,1 procent (88,2).
Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2024	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2024	Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2023	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2023
Temporära skillnader avseende:				
Skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-	114 139	-	118 235
Summa	-	114 139	-	118 235

Avstämning av uppskjutna skatter	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående balans	118 235	117 786
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen	-4 096	449
Utgående balans	114 139	118 235

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Byggnad	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 887 057	1 886 499
Inköp	-	558
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 887 057	1 887 057
Ingående ackumulerade avskrivningar	-623 057	-585 316
Årets avskrivning övervärden	-10 967	-10 967
Ack. avskrivningar övervärden sålda fastigheter	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-26 774	-26 774
Ack. avskrivningar enligt plan sålda fastigheter	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-660 798	-623 057
Utgående redovisat värde	1 226 259	1 264 000
Mark	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 471	114 471
Försäljning	85 528	-
Utgående redovisat värde	199 999	114 471
Markanläggningar	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 790	16 790
Inköp	1 622	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 412	16 790
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 047	-13 798
Årets avskrivning enligt plan	-567	-249
Ack. avskrivningar sålda fastigheter	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 614	-14 047
Utgående redovisat värde	3 798	2 743
Hyresgästanspassningar	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 281	35 705
Inköp	-	-
Försäljningar	-	-424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 281	35 281
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 403	20 263
Årets avskrivning enligt plan	-3 564	-3 564
Försäljningar	-	424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 967	-23 403
Utgående redovisat värde	8 314	11 878

Byggnadsinventarier	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 479	21 479
Inköp	872	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 351	21 479
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 290	-21 213
Årets avskrivning enligt plan	-456	-77
Ack. avskrivningar sålda fastigheter	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 746	-21 290
Utgående redovisat värde	605	189
Markinventarier	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 792	6 792
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 792	6 792
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 792	-6 707
Årets avskrivning enligt plan	-	-85
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 792	-6 792
Utgående redovisat värde	0	0
Utgående redovisat förvaltningsfastigheter	1 438 975	1 393 280

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 3 897 150 Tkr (3 731 900 tkr). Detta inkluderar även dotterbolagens fastigheter.

Samtliga 10 fastigheter har värderats av oberoende extern part per 31 december 2024. För vidare information, se Årsredovisning för Koncernen, not 9.

Not 10 Pågående nyanläggningar

Pågående arbeten	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Vid årets början	500	1 330
Överfört till förvaltningsfastigheter	-	-830
Investeringar	54 778	-
Redovisat värde vid årets slut	55 278	500

Not 11 Aktier i dotterföretag

Terminal Real Estate Sweden AB har ett dotterbolag; Bomsylen AB, köpt per den 31 december 2014. Under 2023 har bolaget förvärvat två dotterbolag; Logicor (Rosersberg) AB samt Logicor (Gothenburg) AB. Dessa har under 2024 fusionerats in i moderbolaget. Under 2024 har ytterligare två dotterbolag anskaffats; Logicor (Nykvarn) AB samt Logicor (Staffanstorps) AB.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	67 604	100
Anskaffningar under året	347 406	67 504
Fusioner under året	-67 504	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	347 506	67 604

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Bomsylen AB	100%	100%	100	100
Logicor (Nykvarn) AB	100%	100%	1 000	225 148
Logicor (Staffanstorps) AB	100%	100%	1 000	122 258
				347 506

	Org.nr.	Säte
Bomsylen AB	556756-4421	Stockholm
Logicor (Nykvarn) AB	559335-6834	Stockholm
Logicor (Staffanstorps) AB	556872-7407	Stockholm

Not 12 Antal aktier

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	1 000	1 000

Not 13 Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag har följande förfallostruktur:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kortfristig del	1 620 359	16 826
Del som förfaller 2-5 år efter balansdagen	-	1 554 389
Summa	1 620 359	1 571 215

Terminal Rent Estate Sweden AB
Org nr 550822-5982

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda hyresintäkter	50 411	49 498
Upplupna driftskostnader	6 018	7 255
Upplupna kostnader projekt	13 441	598
Summa	69 870	57 351

Not 15 Icke kassaflödespåverkande poster

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Icke-kassaflödespåverkande:		
Av- och nedskrivning av tillgångar	42 094	41 729
Summa	42 094	41 729

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2024 har en fusion avseende bolaget Logikor (Nykvarn) AB påbörjats.

Not 17 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserade vinstmedel	164 847 598
Årets resultat	11 365 953
Kronor	176 213 550

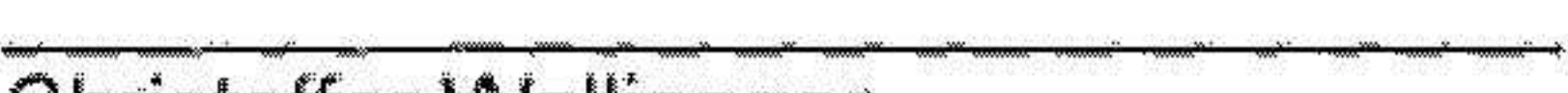
Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten disponeras så att

I ny räkning överförs	176 213 550
Kronor	176 213 550

Stockholm den 24 juni 2025



Pawel Bartos
Styrelseledamot


Ronald van der Waals
Styrelseledamot


Christoffer Walljaeger
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Deloitte AB


Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda hyresintäkter	50 411	49 498
Upplupna driftskostnader	6 018	7 255
Upplupna kostnader projekt	13 441	598
Summa	69 870	57 351

Not 15 Icke kassaflödespåverkande poster

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Icke-kassaflödespåverkande:		
Av- och nedskrivning av tillgångar	42 094	41 729
Summa	42 094	41 729

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2024 har en fusion avseende bolaget Logikor (Nykvarn) AB påbörjats.

Not 17 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande:


Balanserade vinstmedel	164 847 598
Årets resultat	11 365 953
Kronor	176 213 550

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten disponeras så att

I ny räkning överförs	176 213 550
Kronor	176 213 550

Stockholm den 24 juni 2025

Pawel Bartos
Styrelseledamot



Ronald van der Waals
Styrelseledamot

Christoffer Walljaeger
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Deloitte AB

Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

ank=20250710;2025071120970

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr. 556622-5982

Not 14 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda hyresintäkter	50 411	49 498
Upplupna driftskostnader	6 018	7 255
Upplupna kostnader projekt	13 441	598
Summa	69 870	57 351

Not 15 **Icke kassaflödespåverkande poster**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Icke-kassaflödespåverkande:		
Av- och nedskrivning av tillgångar	42 094	41 729
Summa	42 094	41 729

Not 16 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under 2024 har en fusion avseende bolaget Logicor (Nykvarn) AB påbörjats.

Not 17 **Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserade vinstmedel	164 847 598
Årets resultat	11 365 953
Kronor	176 213 550

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten disponeras så att

I ny räkning överförs	176 213 550
Kronor	176 213 550

Stockholm den 2 juli 2025

Pawel Bartos
Styrelseledamot



Christoffer Walljäger
Styrelseordförande

Ronald van der Waals
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 8/7 2025

Deloitte AB



Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Terminal Real Estate Sweden AB
organisationsnummer 556622-5982

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Terminal Real Estate Sweden AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisionsbedömning 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats,

med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Terminal Real Estate Sweden AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisionsred 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den 8/7 2025
Deloitte AB



Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor