

Årsredovisning
för
Herstabergh Logistikcenter
AB

556712-1263

Räkenskapsåret

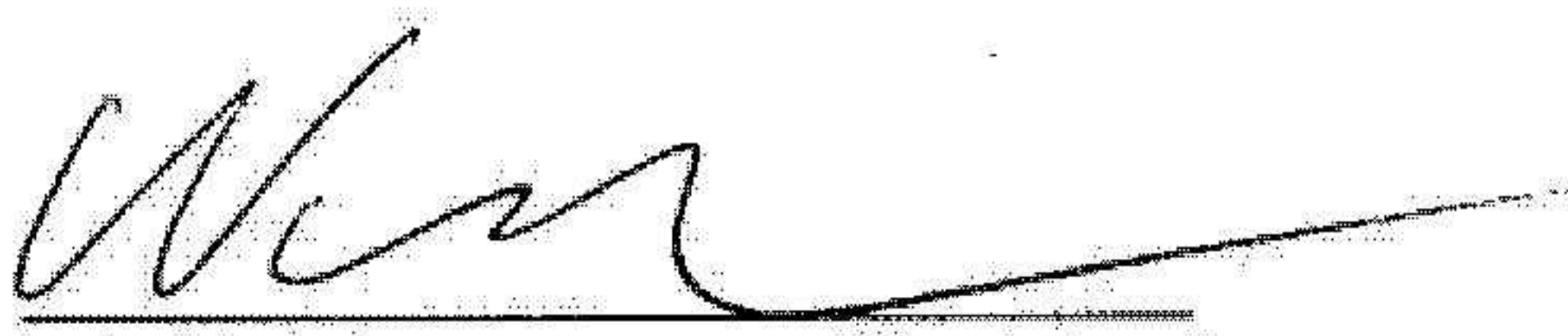
2021-01-01 – 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Herstabergh Logistikcenter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29 juli 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 29 juli 2022



Nina Tour

Styrelsen för Herstabergh Logistikcenter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast egendom samt bedriva annan i samband därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sverige har haft mycket begränsade Covid-19-"lockdowns" vilket resulterat i mindre effekt på ekonomin som helhet jämfört med andra europeiska länder. Covid-19 har inte haft någon större inverkan på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget verkar på logistikfastighetsmarknaden som har haft mycket begränsad påverkan från Covid-19. Pandemin har oundvikligen drabbat vissa företag men det har inte haft någon inverkan på detta företag.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till M&G European Property Holding Company S.a.r.l., org. nr B0092191 med säte i Luxemburg.

Årsredovisningen för koncernen i vilket bolaget ingår, M&G European Property Fund SICAV-FIS, finns att tillgå på registrerat kontor 16 boulevard Royal, L-2449 Luxemburg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	19 193	17 850	16 513	13 033	13 765
Resultat efter finansiella poster	6 325	6 192	4 652	1 986	6 123
Soliditet (%)	10,0	9,0	6,0	9,7	10,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

GS
74

2022080116934

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	13 205 846	5 717 609	19 023 455
Korrigerings av balanserat resultat före förvärv		-2 688 027		-2 688 027
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		5 717 609	-5 717 609	0
Årets resultat			5 132 656	5 132 656
Belopp vid årets utgång	100 000	16 235 428	5 132 656	21 468 084

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 235 428
årets vinst	5 132 656
	21 368 084

disponeras så att till aktieägare utdelas	4 850 000
i ny räkning överföres	16 518 084
	21 368 084

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

GS
19
FF

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		19 193 475 19 193 475	17 850 441 17 850 441
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 443 427	-1 714 687
Övriga externa kostnader	1	-1 474 631	-1 078 631
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 458 968 -7 377 026	-4 464 878 -7 258 196
Rörelseresultat		11 816 449	10 592 245
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	934 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-5 491 325 -5 491 325	-5 334 377 -4 399 757
Resultat efter finansiella poster		6 325 124	6 192 488
Resultat före skatt		6 325 124	6 192 488
Skatt på årets resultat	3	-1 192 468	-474 879
Årets resultat		5 132 656	5 717 609

CS
AP

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter 4 197 298 252 200 943 203

Maskiner och andra tekniska anläggningar 5 3 928 801 4 731 827

201 227 053 205 675 030

Summa anläggningstillgångar

201 227 053 205 675 030

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 3 490 3 284

Övriga fordringar 0 114 075

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 473 748 0

477 238 117 359

Kassa och bank

11 828 772 5 145 216

Summa omsättningstillgångar

12 306 010 5 262 575

SUMMA TILLGÅNGAR

213 533 063 210 937 605

CS 19
12

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

16 235 428

13 205 846

Årets resultat

5 132 656

5 717 609

21 368 084

18 923 455

Summa eget kapital

21 468 084

19 023 455

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

6

6 149 448

5 372 570

Summa avsättningar

6 149 448

5 372 570

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

7

182 201 468

181 870 530

Övriga skulder

0

330 939

Summa långfristiga skulder

182 201 468

182 201 469

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

0

1 862 820

Leverantörsskulder

155 028

0

Skulder till koncernföretag

464 239

1 311 853

Aktuella skatteskulder

1 309 848

0

Övriga skulder

1 010 533

710 946

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

774 415

454 492

Summa kortfristiga skulder

3 714 063

4 340 111

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

213 533 063

210 937 605

CS
10/1

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolaget är ett helägt dotterbolag till M&G European Property Holding Company S.a.r.l., org. nr B0092191 med säte i Luxemburg.

Årsredovisningen för koncernen i vilken bolaget ingår, M&G European Property Fund SICAV-FIS, finns att tillgå på registrerat kontor 16 boulevard Royal, L-2449 Luxemburg.
Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga 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 avser.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Stommar	100 år
Tak, el	40 år
Stomkomplement, fasad, balkonger, fönster, värme	50 år
Hiss, ventilation	25 år
Övrigt byggnad	50 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Rättelser av fel

Under året har rättelse av fel gjorts som uppstod i samband med förvärv av bolaget. Bokning har gjorts mot det egna kapitalet och uppskjuten skatteskuld om 2 668 077 sek.

Not 1 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021	2020
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	100 004	95 000
	100 004	95 000

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-5 468 431	-2 610 838
Övriga räntekostnader	-22 894	-2 723 539
	-5 491 325	-5 334 377

GS
1/10

Not 3 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 429 214	-48 887
Justering avseende tidigare år	22 003	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	214 743	-425 992
Totalt redovisad skatt	-1 192 468	-474 879

Not 4 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 939 979	227 971 629
Inköp	59 000	0
Försäljningar/utrangeringar	-39 394	-1 031 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 959 585	226 939 979
Ingående avskrivningar	-25 996 785	-22 332 235
Årets avskrivningar	-3 664 548	-3 664 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 661 333	-25 996 785
Utgående redovisat värde	197 298 252	200 943 194

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 269 431	10 269 431
Försäljningar/utrangeringar	-8 606	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 260 825	10 269 431
Ingående avskrivningar	-5 537 604	-4 737 276
Årets avskrivningar	-794 420	-800 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 332 024	-5 537 604
Utgående redovisat värde	3 928 801	4 731 827

CS kg
1/11

Not 6 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	5 372 570	4 946 578
Avsättning under året	776 878	425 992
Belopp vid årets utgång	6 149 448	5 372 570

Not 7 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till koncernbolag	182 201 468	181 870 530
	182 201 468	181 870 530

Lånet förfaller 5 oktober 2030. Ränta utgår med 3%.
Långgivare M&G European Property Holding Company S.à.r.l.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupet management fee	514 265	233 224
Upplupet revisionsarvode	95 004	95 000
Upplupen kostnad för skatterådgivning	62 688	15 672
Upplupen administrationskostnad	47 457	47 457
Övriga upplupna kostnader	55 000	63 140
	774 414	454 493

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2022 införde ett antal länder (inklusive USA, Storbritannien och EU) sanktioner mot vissa enheter och individer i Ryssland som ett resultat av det officiella erkännandet av Folkrepubliken Donetsk och Folkrepubliken Lugansk av Ryska federationen. Tillkännagivanden om ytterligare sanktioner har gjorts efter militära operationer som inletts av Ryssland mot Ukraina den 24 februari 2022.

Situationen, tillsammans med växande oro från fluktuationer i råvarupriser och valutakurser, och potentialen att negativt påverka de globala ekonomierna, har drivit på en kraftig ökning av volatiliteten på marknaderna. Styrelsen betraktar dessa händelser för bolaget som icke-justerande händelser efter rapportperiodens utgång.

Även om varken bolagets resultat, likviditet eller verksamhet, vid datumet för denna rapport, har påverkats nämnvärt av ovanstående, fortsätter styrelsen att övervaka den föränderliga situationen och dess inverkan på bolagets finansiella ställning.

CS
LF

Stockholm 7 Juni 2022



Nina Louise Tour
Ordförande



Grant Stuart Broadway



Robert Johan Mauritz Göthe

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/6 2022

Ernst & Young AB



Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

2022080116938

Annual Report

for

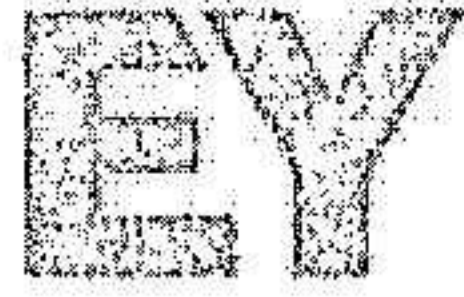
Herstabergh Logistikcenter AB

556712-1263

Financial Year

2021

This financial report is a translation from the official Swedish annual report.



Building a better
working world

2022080116939

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Herstaberg Logistikcenter AB, org.nr 556712 - 1263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Herstaberg Logistikcenter AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Herstaberg Logistikcenter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

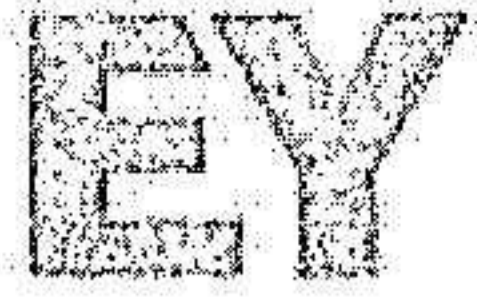
Revisorns ansvar

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

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

2022080116940

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Herstaberg Logistikcenter AB för räkenskapsåret 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Herstaberg Logistikcenter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den 10/6 2022

Ernst & Young AB

Thomas Nilsson
Auktoriserad Revisor