20240722145335

Styrelsen för

Terminal Real Estate Sweden AB

org.nr. 556622-5982

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret
1 januari 2023 - 31 december 2023

och

Koncernredovisning

för räkenskapsåret
1 januari 2023 - 31 december 2023

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 2024-06-30
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, den 2024-06-30

Christoffer Walljaeger

20240722145336

Styrelsen för

Terminal Real Estate Sweden AB

org.nr. 556622-5982

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret
1 januari 2023 - 31 december 2023

och

Koncernredovisning

för räkenskapsåret
1 januari 2023 - 31 december 2023

20240722145337

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-5982

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Terminal Real Estate Sweden AB org nr 556622-5982, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2023. Uppgifter inom parantes avser föregående års 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 8 fastigheter samt har under 2023 förvärvat två bolag. De fastigheter som bolaget innehar är Sundsvall Skönsmon 2:2, Norrköping Butängen 2:2, Alvesta Magasinet 8, Malmö Kläppen 4, Nykvarn Härföraren 1, Malmö Vevaxeln 6, Jönköping Barnarps-Kråkebo 1:42 och tomträtten Stockholm Vasslan 3. Under 2022 såldes fastigheten Linköping Gåvan 6. De bolag som under året har förvärvats är Logicor (Rosersberg) AB org nr 559217-4535 och Logicor (Gothenburg) AB org nr 559242-1134. Logicor (Rosersberg) AB har under januari 2024 fusionerats in i moderbolaget Terminal Real Estate Sweden AB och det är även planerat att Logicor (Gothenburg) AB ska fusioneras in i moderbolaget under 2024.
Portföljen består av 179 660 kvm fördelat på de 8 logistikfastigheterna. Den dominerande hyresgästen är PostNord. Terminalerna är strategiskt belägna i förhållande till transporter via såväl vägnätet samt järnväg. Stockholm, Malmö, Jönköping samt Alvesta är order som är välkända logistikcentra i Sverige.
Bolagets räkenskaper avser i SEK, då SEK är bolagets funktionella valuta.

Verksamhetsåret 2023

Finansiering och likviditet

I början av 2020 strukturerade koncernen om sina interna lån. Befintliga internlån löstes upp i sin helhet, tillsammans medden 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 en rörlig ränta beräknad efter en räntesats som motsvarar summan av STIBOR och marginalen. Marginalen för internlånet är +2,52%. Totala lånet av utgången av 2023 uppgår till beloppet 1 571 215 tkr. Lånet förfaller 2025-12-30. Inga ytterligare lån har tillkommit under 2023.
Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2023 till 57 110 tkr (63 747 tkr). Moderbolagets likvida medel uppgick per 31 december 2023 till 57 110 tkr (63 747 tkr).

Investeringar

Under året har moderbolaget investerat i befintliga fastigheter uppgående till 94 828 tkr (1 330 tkr).

Aktien och aktiekapitalet

Den 31 december 2023 fördelade sig aktiekapitalet i Bolaget på 1 000 styck A-aktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 100 kr/aktie.

20240722145338

Övrigt

Under 2023 har moderbolaget förvärvat två bolag med varsin fastighet i - Logicor (Rosersberg) AB med fastigheten Sigtuna Rosersberg 11:151 samt Logicor (Gothenburg) AB med fastigheten Göteborg Kärra 72:34. Logicor (Rosersberg) AB har under januari 2024 fusinerats in i moderbolaget och en fusion kommer även att påbörjas för Logicor (Gothenburg) AB där tanken är att fusionen ska ha ägt rum innan 31 december 2024.
Bägge fastigheterna består endast av mark där det ska byggas industrifastigheter. Sigtuna Både Rosersberg 11:151 och Göteborg Kärra 72:34 beräknas vara färdigställda under våren/sommaren 2025.
Under 2024 har Bolaget förvärvat ytterligare två bolag med mark - Logicor (Nykvarn) AB, organsiationsnummer 559335-6834 med tillhörande mark Krummeltorp 1:2 samt Logicor (Staffanstorp) AB, organisationsnummer 556872-7407 med tillhörande mark Kronoslätt 1:27. Även på dessa fastigheter ska det byggas industrifastigheter.
Under 2023 har Bolaget erhållit statligt stöd avseende elkostnader Bolaget har haft under perioden 1 oktober 2021 till 30 september 2022.

20240722145339

Koncernens resultat och ställning

Flerårsöversikt

		2023	2022	2021	2020
Balansräkning					
Balansomslutning	tkr	4 334 256	4 538 857	4 290 142	3 817 657
Verkligt värde fastigheter	tkr	3 731 900	3 889 716	3 987 725	3 543 350
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal					
Uthyrningsgrad	%	93,7%	96,3%	98,2%	98,4%
Soliditet	%	44,6%	46,5%	43,9%	37,4%

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
Balansomslutning	Bolagets samlade tillgångar

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 kompetent administration med god intern kontroll, inarbetade policys och väl fungerande rutiner där arbete sker kontinuerligt med att förbättra verksamhetssystem och processer.

Koncernen äger fastigheter och hyr ut lokaler i dessa. Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftskostnader, 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 driftskostnader 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.

20240722145540

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

Förslag till behandling av resultat

Till årsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat		163 769 452
Årets resultat		1 761 870
Summa	kr	165 531 322

Styrelsen föreslår att den ansamlade balanserade vinsten disponeras så att

I ny räkning överföres	165 531 322
	165 531 322

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.

20240722145541

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-5982

Rapport över totalresultat koncern

	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Hyresintäkter	3	228 524	225 354
Direkta fastighetskostnader	4,5	- 55 235	- 53 560
Driftnetto		**173 289**	**171 794**
Administrationskostnader		- 7 387	- 7 800
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	- 252 848	- 51 853
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	161 785
Rörelseresultat		**- 86 946**	**273 926**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	18 116	28 476
Finansiella kostnader	7, 15	- 127 671	- 58 597
Summa resultat från finansiella poster		**- 109 555**	**- 30 121**
Resultat före skatt		**- 196 501**	**243 805**
Skatt på årets resultat	8	18 521	- 15 991
Årets resultat		**- 177 980**	**227 814**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

20240722145342

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-5982

Rapport över finansiell ställning koncern

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	3 731 900	3 889 716
Materiella anläggningstillgångar		36	-
Nyttjanderättstillgångar	10	148 920	148 920
Uppskjuten skattefordran	8	-	-
Summa anläggningstillgångar		**3 880 856**	**4 038 636**
Omsättningstillgångar			
Aktuell skattefordran		5 426	-
Övriga fordringar		7 489	6 465
Kortfristig fordran koncernföretag		357 530	420 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 845	9 242
Likvida medel	11	57 110	63 747
Summa omsättningstillgångar		**453 400**	**500 221**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 334 256**	**4 538 857**

20240722145543

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-5982

Rapport över finansiell ställning koncern

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	12	100	100
Övrigt tillskjutet kapital		1 261 944	1 261 944
Balanserade vinstmedel och årets resultat		671 863	849 843
Summa eget kapital		**1 933 907**	**2 111 887**
Långfristiga skulder			
Leasingskulder	13	148 920	148 920
Uppskjutna skatteskulder	8	592 655	623 879
Andra långfristiga skulder		-	48
Långfristig skuld till koncernföretag	14,15	1 554 495	1 575 322
Summa långfristiga skulder		**2 296 070**	**2 348 169**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 962	630
Kortfristig skuld till koncernföretag		16 826	16 826
Aktuell skatteskuld		-	1 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	82 491	59 823
Summa långfristiga skulder		**104 279**	**78 800**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 334 256**	**4 538 856**

20240722143544

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-5982

Rapport över förändring eget kapital koncern

		Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital	2022-01-01	100	1 261 944	622 029	1 884 073
Årets resultat				227 814	227 814
Övrigt totalresultat					
Utgående eget kapital	2022-12-31	100	1 261 944	849 843	2 111 887

		Aktiekapital	Övrigt till-skjutet 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

20240722143545

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-5982

Kassaflödesanalys koncernen

	Not	1 jan 2023 - 31 dec 2023	1 jan 2022 - 31 dec 2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		86 947	273 926
Orealiserade värdeförändringar fastighet	9	252 862	51 853
Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultat före skatt			
Realisationsresultat av försäljning av fastighet		-	- 161 785
Erhållen ränta		18 116	28 476
Betald ränta		- 110 944	- 56 340
Betald skatt		- 14 224	- 20 929
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**58 863**	**115 201**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		40 184	- 292 406
Ökning/minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		10 272	41 304
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**109 319**	**- 135 902**
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastighet		-	132 717
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 95 082	75 224
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**- 95 082**	**207 941**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder			
Amortering av lån		- 20 874	- 17 211
Nyupptagna lån			-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**- 20 874**	**- 17 211**
Årets kassaflöde		**- 6 637**	**54 828**
Likvida medel i början av året		63 747	8 919
Likvida medel vid årets slut		**57 110**	**63 747**

20240722145346

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 2023.

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

Bolaget har en fastighetsportfölj som består av 8 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 Redovisningsprinciper

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 fastställs 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 förvaltnings-fastigheter 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 erhölls.

20240722214347

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 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 inflytande 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 valutan 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 i 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 en del av totalresultatet.

20240722145548

2.2.3 Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara 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 värdea.

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden 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 utsläckts.
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.

20240722143549

Vidare innebär IFRS 9 att principerna för reservering för kreditförluster görs i en modell som bygger på förväntade förluster. Analysen och bolagets tillämpning av modellen visat 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 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 klassificeras 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 innehas 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 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 prövas 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.

Ränteintäkter 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 inledningsvid 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 en del av effektivräntan. Eventuell vinst eller förlist, vid lösen redovisas i resultaträkningen.

20240722214550

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 lånat pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande risk 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 endast 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 tre tomträttsavtal som utgör en leasingskuld och en nyttjanderättstillgång. Dessa redovisas under följande principer.

Leasingskuld

Vid inledningsdatumet för tomrättsavtalet (d.v.s. det datum då den underliggande tillgången blir

20240722145351

tillgänglig för användande) redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de oändliga framtida leasingbetalningarna. För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen avgäldsräntan i avtalet, det vill säga avtalets implicita ränta. Värdet på leasingskulden omvärderas till följd av omförhandling av tomträttsavtalet. Inga amorteringar görs på leasingskulden. 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 leasingskulden. Inga avskrivningar görs på nyttjanderätten.

IFRS16 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. Koncernen tillämpar IFRS 16 from 1 januari 2019 och har använt den förenklade övergångsmetoden. Per den 1 januari 2023 har koncernen redovisat en nyttjanderätt till 148 920 tkr samt leasingskuld till 148 920 tkr. 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 kontraktsdagen. 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 intäktsslag 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 IASS17 Leasing.

Hyresintäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjört 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.

20240722145S2

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

2.2.8 Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktiell 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. Aktiell 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 användas.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräckligt 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.

Uppskutna 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.

20240722143353

2.2.9 Personal, löner och sociala avgifter

Antal anställda	31 dec 2023	31 dec 2022
Medelantal anställa (varav kvinnor)	2 (0)	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 anställningsavtalet erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutan 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 kassaflöden
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 2023 som påverkar koncernen.

2.2.11.1 Nya och ändrade standarder som trätt i kraft
Ändringar i IFRS 3
Från och med den 1 januari 2022 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som framförallt förtydligar begreppet för skulder och eventualförpliktelser samt eventualtillgångar.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte kommer att innebära några effekter för Bolaget.

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 av 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 osäkerhets-intervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 9.

20240722145554

2.3.2 Uppskjutna skatter

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån skattesats om 20,6%, uppskjuten skatt har beräknats utifrån skattesats om 20,6 %. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. På grund av möjligheter 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 Bedömningar 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 balnd 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 dotterbolag 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 resulterar i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisa 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 (ojusterbara) 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 skulder som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3)

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.

20240722145555

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, 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.

20240722145356

Not 3 Intäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimibetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande

	31 dec 2023	31 dec 2022
Mindre än 1 år	211 464	202 881
2 - 5 år	700 205	375 894
Mer än 5 år	76 354	25 670
Summa	**988 023**	**604 445**

Not 4 Direkta fastighetskostnader

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Mediakostnader*	- 18 894	- 23 864
Övriga driftskostnader**	- 25 818	- 21 587
Underhåll	- 10 260	- 7 957
Avskrivning och nedskrivning	- 14	-
Fastighetsskatt	- 249	- 152
Summa	**- 55 235**	**- 53 560**

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

**) I övriga driftskostnader ingår ersättning till revisorer

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Fastighetskostnader aveende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	- 55 221	- 53 560
Fastighetskostnader aveende förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter	- 14	-
Summa	**- 55 235**	**- 53 560**

Not 5 Ersättning till revisorer

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Deloitte		
Revisionsuppdraget	220	219
Summa	**220**	**219**

20240722145537

Not 6 Finansiella intäkter

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Ränteintäkter, hyres- och kundfordringar		-
Ränteintäkter, koncernföretag	16 789	1 926
Ränteintäkter, övrigt	1 327	
Valutakursdifferenser		26 550
Summa	**18 116**	**28 476**

Not 7 Finansiella kostnader

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Räntekostnader, bank		-
Räntekostnader, koncernföretag	- 94 359	- 53 961
Valutakursdifferenser	- 28 865	
Övrigt	- 4 447	- 4 636
Summa	**- 127 671**	**- 58 597**

Not 8 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Resultaträkning koncernen		-
Aktuell skatt på årets vinst	11 598	19 094
Skatt hänförlig till föregående år	1 105	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	- 31 224	- 3 103
Summa	**- 18 521**	**15 991**

Avstämning av effektiv skattesats

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Redovisat resultat före skatt	*- 196 501*	*243 805*
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 20,6%	40 479	- 50 224
Skatteeffekten av:		
Effekt av ej skattepliktiga poster	- 2 227	32 202
Effekt av omvärdering temporära skillnader	812	1 934
Effekt av omvärdering underskottsavdrag	- 276	-
Effekt av korrigering av skatt från tidigare år	- 1 105	-
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	- 7 529	114
Effekt av uppskjuten skatt vid förvärv	- 11 646	-
Effekt av schablonskatt på p-fond	13	- 16
Effekt av återföring p-fond		-
Summa redovisad skatt	**18 521**	**- 15 991**

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är	9,40%	-6,6%
Aktuell skattesats och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om	20,6%	20,6%

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 31 dec 2023	Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2023	Uppskjuten skattefordran 31 dec 2022	Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2022
Temporära skillnader avseende:				-
Omvärdering av förvaltningfastigheter		592 655		623 879
Övriga temporära skillnader:				
Omvärdering av derivatinstrument till verkligt värde				-
Obeskattade reserver				-
Summa	-	**592 655**	-	**623 879**

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Uppskjutna skattefordringar		-
Uppskjutna skatteskulder	592 655	623 879
Summa	**592 655**	**623 879**

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. I koncernen finns inget underskottsavdrag per 31 december 2023.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde vid årets början	3 889 716	3 987 725
Verkligt värde sålda fastigheter	-	- 149 573
Ny-, till- och ombyggnad	95 032	103 418
Orealiserade väreförändringar	- 252 848	- 51 853
Summa	**3 731 900**	**3 889 716**
Verkligt värde i balansräkningen	**3 731 900**	**3 889 716**

20240722145358

20240722145339

Fastighetsbeståndets värde

	2023-12-31	2022-12-31
Stockholm	1 453 000	1 498 710
Göteborg	36 400	-
Malmö	1 248 000	1 316 160
Jönköping	401 750	435 502
Övriga Sverige	592 750	639 344
Verkligt värde vid årets slut	**3 731 900**	**3 889 716**

Värderingsmodell
Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas över Resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter varje år. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med nivå 3 i verkligt värdes hierarkin. Per 31 december 2023 har samtliga fastigheter värderats externt av värderings-institutet CBRE Ltd.

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

Värderingen grundar sig i huvudsak på en inkomstkapitaliseringsmetod får 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 driftsnetto 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.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31-dec-23
Inflationsantagande, %	0 (0)
Direktavkastning, %	(4,15-6,4)
Hyresantagande	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:

20240722143560

Känslighetsanalys

	Förändring +/-	Värdepåverkan mkr
Bedömd marknadshyra	+5 procent	+184 mkr
	-5 procent	-184 mkr
Direktavkastningskrav	-0,5 procentenheter	-314 mkr
	+0,5 procentenheter	+371 mkr

Not 10 Nyttjanderättstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Tomträtt	148 920	148 920
Summa	**148 920**	**148 920**

Not 11 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	57 110	63 747
Summa	**57 110**	**63 747**

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

Not 12 Antal aktier

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	**1 000**	**1 000**

Not 13 Leasingskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Framtida tomträttsavgälder	148 920	148 920
Summa	**148 920**	**148 920**

20240722145361

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 i 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.

			31 dec 2023	
	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hyresfordringar				
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**

			31 dec 2023	
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Skulder till koncernföretag		1 571 321	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**

20240722143562

			31 dec 2022	
	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hyresfordringar	-	-	-	-
Fordringar, koncernföretag	420 767	-	420 767	420 767
Övriga kortfristiga fordringar	6 465	-	6 465	6 465
Likvida medel	63 747	-	63 747	63 747
Summa	**490 979**	-	**490 979**	**490 979**

			31 dec 2022	
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Skulder till koncernföretag		1 592 148	1 592 148	1 592 148
Leverantörsskulder		630	630	630
Upplupna kostnader		12 238	12 238	12 238
Summa	-	**1 605 016**	**1 605 016**	**1 605 016**

Marknadsrisk
Exponering av finanslell 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 lper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring xxxx tkr.

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

Kreditrisk
Kreditrisk är en risk för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risken är i huvudsak kopplat till kund/hyresfordringar 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

20240722214563

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 Citibank.

Likviditet och refinansieringsrisk
En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åttaganden inta kan säkerställas. 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 erhölls 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 en rörlig ränta beräknad efter en räntesats som motsvarar summan av STIBOR och marginalen. Marginalen för interlånet är +2,52%. Totala lånet av utgången av 2023 uppgår till beloppet 1 571 tkr och löper t.o.m. 30.12.2025. Se not 17.

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

Förväntat kassaflöde 2023

	År 1	År 2	År 2-5	Efter 5 år	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**

Förväntat kassaflöde 2022

	År 1	År 2	År 2-5	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder					-
Räntebärande skulder	16 826	16 826	50 478	1 508 018	1 592 148
Leverantörsskulder	630				630
Upplupna kostnader	12 238				12 238
Summa	**29 694**	**16 826**	**50 478**	**1 508 018**	**1 605 016**

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 optimerad struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

20240722145364

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 inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. I nettoskulden ingår räntebärande finansiella skulder. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande nettoskuld	1 571 215	1 592 042
Summa eget kapital	1 933 907	2 131 473
Förhållande mellan skuld och eget kapital	**0,8**	**0,7**

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

	2023-12-31	2022-12-31
Soliditet	44,6%	47,0%

Not 15 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga		
Lån till koncernföretag (rörlig ränta)	1 554 389	1 575 216
Summa långfristiga skulder	**1 554 389**	**1 575 216**
Kortfristiga		
Lån till koncernföretag (rörlig ränta)	16 826	16 826
Summa kortfristiga skulder	**16 826**	**16 826**
Lånebelopp	**1 571 215**	**1 592 042**

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotid		
2023		16 826
2024	16 826	16 826
2025	1 554 389	1 558 390
2026		
Summa	**1 571 215**	**1 592 042**

Räntebärande skuld består av två koncerninterna lån. Samtliga lån beräknas med ränta enligt summan av STIBOR och marginalen.
De säkerheter som ställts för ånen är koncernens byggnader och mark.

20240722143655

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	49 498	47 585
Upplupna driftskostnader	7 286	3 686
Upplupna kostnader projekt	599	171
Upplupna räntekostnader	25 108	8 381
Summa	**82 491**	**59 823**

Not 17 Upplysningar om transaktioner med närstående

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

Namn	Relation	% av andelar
Enheter med betydande inflytande över företaget		
Harbour (Logistics) PledgeCc	Majoritetsägare	100%
Eurocor Treasuryco S.á.r.l	Cashpool	0%

De finansiella rapporterna omfattar Terminal Real Estate Sweden AB och dotterföretagen Bomsylen AB, Logicor (Rosersberg) AB samt Logicor (Gothenburg) AB.

Terminal Real Estate 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.

Eurocor Treasuryco S.á.r.l

		2023	2022
Ingående balans		420 767	135 637
Inköp från närstående parter			
Fordringar från närstående parter	-	63 237	285 130
Utgående balans		**357 530**	**420 767**

Harbour (Logistics) PledgeCo S.á.r.l

		2023	2022
Ingående balans		1 592 042	1 608 868
Inköp från närstående parter			
Skulder till närstående parter		1 592 042	1 608 868
Amortering	-	20 827	- 16 826
Utgående balans		**1 571 215**	**1 592 042**

20240722145566

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I februari 2022 började en pågående militär konflikt i Ukraina. Riktade sanktioner har införts mot vissa individer och enheter av vissa länder och nationer inklusive Storbritannien, EU och USA. Bolaget är inte exponerat för några betydande negativa effekter som ett resultat av dessa sanktioner fram till dagens datum för dessa finansiella rapporter. Det har däremot haft en påverkan på energiförsöjning, leveranskedjor och mer allmänt på europeiska ekonomier. Ledningen fortsätter att övervaka de pågående händelserna för eventuell påverkan på företaget.

20240722214567

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-5982

Rapport över totalresultat moderföretaget

	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Hyresintäkter	4	228 524	225 354
Direkta fastighetskostnader	5,6	- 101 135	- 105 671
Driftnetto		**127 389**	**119 683**
Administrationskostnader		- 7 388	- 7 800
Rörelseresultat		**120 001**	**111 882**
Resultat från finansiella poster			
Resultat vid försäljning av dotterbolag		-	161 785
Finansiella intäkter		18 113	28 476
Finansiella kostnader	7	- 123 262	- 54 022
Summa resultat från finansiella poster		**- 105 149**	**136 239**
Bokslutsdispositioner			
Återföring av periodiseringsfond		-	7 769
Förändring överavskrivningar		62	103
Summa bokslutsdispositioner		**62**	**7 873**
Resultat före skatt		**14 914**	**255 994**
Skatt på årets resultat	8	- 13 152	- 18 502
Årets resultat		**1 762**	**237 492**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat för moderbolaget

20240722145568

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-5982

Rapport över finansiell ställning moderföretaget

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	1 393 280	1 435 768
Materiella anläggningstillgångar		36	-
Pågående arbete	11	500	1 330
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	12	67 604	100
Summa anläggningstillgångar		**1 461 420**	**1 437 198**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		-	-
Övriga fordringar		5 915	6 465
Aktuella skattefordringar		5 634	-
Kortfristig fordran koncernföretag		385 517	420 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 845	9 242
Likvida medel	11	57 110	63 747
Summa omsättningstillgångar		**480 021**	**500 119**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 941 441**	**1 937 317**

20240722143639

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-5982

Rapport över finansiell ställning koncern

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	12	100	100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		163 769	- 73 622
Årets resultat		1 762	237 491
Summa eget kapital		**165 631**	**163 969**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder			-
Ackumulerade överavskrivningar		99	161
Summa obeskattade reserver		**99**	**161**
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	9	118 235	117 786
Summa avsättningar		**118 334**	**117 786**
Långfristiga skulder			
Andra långfristiga skulder		-	48
Långfristig skuld till koncernföretag	15	1 554 495	1 575 322
Summa långfristiga skulder		**1 554 495**	**1 575 370**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 696	630
Kortfristig skuld till koncernföretag		16 826	16 826
Upplupna koncerninterna räntekostnader		25 108	8 381
Aktuell skatteskuld		-	1 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	57 351	51 442
Summa långfristiga skulder		**102 981**	**78 800**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 941 441**	**1 936 086**

20240722143570

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-5982

Moderföretagets förändring i eget kapital

		Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital	2022-01-01	100	- 73 622	- 73 522
Årets resultat			237 491	237 491
Utgående eget kapital	2022-12-31	100	163 869	163 969

		Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital	2023-01-01	100	163 869	163 969
Årets resultat			1 762	1 762
Utgående eget kapital	2023-12-31	100	165 631	165 731

20240722145711

Terminal Real Estate Sweden AB
Org nr 556622-5982

Kassaflödesanalys för moderföretaget

	Not	1 jan 2023 - 31 dec 2023	1 jan 2022 - 31 dec 2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		120 001	111 882
Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultat före skatt	16	41 729	42 416
Erhållen ränta		18 114	28 476
Betald ränta		- 106 535	- 51 765
Betald skatt		- 14 224	- 25 500
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**59 085**	**105 509**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		- 21 687	- 286 350
Ökning/minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		8 974	39 812
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**46 372**	**- 141 029**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		- 67 504	-
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		35 148	-
Avyttring av andelar i koncern- och intresseföretag		-	214 392
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9	222	- 1 330
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**- 32 134**	**213 062**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av övriga långfristiga skulder		- 48	-
Amortering av lån		- 20 827	- 17 205
Nyupptagna lån			-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**- 20 875**	**- 17 205**
Årets kassaflöde		**- 6 637**	**54 828**
Likvida medel i början av året		63 747	8 919
Likvida medel vid årets slut		**57 110**	**63 747**

20240722145372

Not 1 Företagsinformation

Terminal Real Estate Sweden AB ("Bolaget") är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget är moderföretag i en koncernen och har en fastighetsportfölj som består av 8 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 RFR2 "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 upprättande 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 hyres-perioden. 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.

20240722214573

Inkomstskatter
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 redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångarnas och skuldernas skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiseras 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 saldona 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
Hyresgästanpassning	Kontraktsperioden
Byggnadsinventarie	5 år

20240722143574

Nedskrivning
Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikterar 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 RFR2 valt att inte tillämpa IFRS9 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 IFRS16. 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 leasingskulder ska således inte redovisas i balansräkningen.

20240722145755

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 indexuppräkning.

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

	31 dec 2023	31 dec 2022
Mindre än 1 år	211 464	202 881
2 - 5 år	700 205	375 894
Mer än 5 år	76 354	25 670
Framtida hyresinbetalningar	**988 023**	**604 445**

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Mediakostnader*	- 18 877	- 23 864
Övriga driftskostnader**	- 29 417	- 26 162
Underhåll	- 10 960	- 13 077
Avskrivningar och nedskrivningar	- 41 729	- 42 416
Fastighetsskatt	- 152	- 152
Summa direkta fastighetskostnader	**- 101 135**	**- 105 671**

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

**) I övriga driftskostnader ingår ersättning till revisorer

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Fastighetskostnader aveende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	- 59 406	- 63 255
Fastighetskostnader aveende förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter	- 41 729	- 42 416
Summa direkta fastighetskostnader	**- 101 135**	**- 105 671**

Not 6 Ersättning till revisorer

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Deloitte		
Revisionsuppdraget	220	219
Summa	**220**	**219**

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

20240722145376

Not 7 Finansiella kostnader

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Räntekostnader, bank		-
Räntekostnader, koncernföretag	- 94 359	- 53 961
Valutakursdifferenser	- 28 865	-
Övrigt	- 39	- 62
Summa	**- 123 263**	**- 54 023**

Not 8 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Resultaträkning koncernen		-
Aktuell skatt på årets vinst	- 11 598	- 19 094
Skatt hänförlig till föregående år	- 1 105	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	- 449	592
Summa	**- 13 152**	**- 18 502**

Avstämning av effektiv skattesats

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Redovisat resultat före skatt	*14 913*	*255 994*
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 20,6%	- 3 072	- 52 735
Skatteeffekten av:		
Effekt av ej skattepliktiga poster	- 2 302	32 179
Effekt av omvärdering temporära skillnader	812	1 934
Effekt av upplösen av skatt förvärv	-	-
Effekt av korrigering av skatt från tidigare år	-	-
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	- 7 486	136
Effekt av ny skattesats	-	-
Effekt av korrigering av skatt från tidigare år	- 1 104	-
Effekt av schablonskatt på p-fond	-	- 16
Effekt av återföring p-fond	-	-
Summa redovisad skatt	**- 13 152**	**- 18 502**
Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är	88,20%	7,2%

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

20240722145777

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 31 dec 2023	Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2023	Uppskjuten skattefordran 31 dec 2022	Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2022
Temporära skillnader avseende:				-
Skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar		118 235		117 786
Summa	-	**118 235**	-	**117 786**

Avstämning av uppskjutna skatter

	1 jan 2023 - 31	31 dec 2022
Ingående balans	117 786	118 378
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen	449	- 592
Utgående balans	**118 235**	**117 786**

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Byggnad	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 886 499	1 955 459
Inköp	558	-
Försäljning	-	68 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 887 057**	**1 886 499**
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 585 316	- 567 782
Årets avskrivningar övervärden	- 10 967	- 11 063
Ack. Avskrivningar övervärden sålda fastigheter		4 615
Ack. Avskrivning enligt plan	- 26 774	- 27 104
Ack. Avskrivning enligt plan sålda fastigheter		16 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**- 623 057**	**- 585 316**
Utgående redovisat värde	**1 264 000**	**1 301 183**

Mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 471	117 464
Inköp	0	-
Försäljning	-	2 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**114 471**	**114 471**
Utgående redovisat värde	**114 471**	**114 471**

20240722145778

Markanläggning	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 790	16 790
Inköp	0	-
Försäljning		-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 790**	**16 790**
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 13 798	- 13 548
Ack. Avskrivning enligt plan	- 249	- 249
Försäljning		-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**- 14 047**	**- 13 798**
Utgående redovisat värde	**2 743**	**2 992**

Hyresgästanpassningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 705	38 764
Inköp	-	-
Försäljning	- 424	- 3 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 281**	**35 705**
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 20 263	- 18 660
Ack. Avskrivning enligt plan	- 3 564	- 3 713
Försäljning	424	2 109
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**- 23 403**	**- 20 263**
Utgående redovisat värde	**11 878**	**15 442**

Byggnadsinventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 479	22 168
Inköp	-	-
Försäljning	-	- 689
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**21 479**	**21 479**
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 21 213	- 21 406
Ack. Avskrivning enligt plan	- 77	- 161
Försäljning	-	353
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**- 21 290**	**- 21 213**
Utgående redovisat värde	**189**	**266**

20240722214379

Markinventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 792	6 792
Inköp	-	-
Försäljning		-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 792**	**6 792**
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 6 707	- 6 581
Ack. Avskrivning enligt plan	- 85	- 127
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**- 6 792**	**- 6 707**
Utgående redovisat värde	**0**	**85**
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	**1 393 280**	**1 434 438**

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till	3 731 900	3 889 716

Samtliga 8 fastigheter har värderats av oberoende extern part per den 31 december 2023.
För vidare information, se Årsredovisning för Koncernen, not 9.

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 330	-
Överfört till förvaltningsfastigheter	- 830	-
Investeringar	-	1 330
Redovisat värde vid årets slut	**500**	**1 330**

20240722214380

Not 11 Aktier i dotterföretag

Terminal Real Estate Sweden AV har ett dotterbolag; Bomsylen AB, köpt per den 31 december 2014. Under 2022 har Bolaget förvärvat ytterligare två dotterbolag; Logicor (Rosersberg) AB samt Logicor (Gothenburg) AB.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
Anskaffningar under året	67 504	-
Redovisat värde vid årets slut	**67 604**	**100**

	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Bomsylen AB	100%	100%	100	100
Logicor (Rosersberg) AB	100%	100%	1 000	34 763
Logicor (Gothenburg) AB	100%	100%	50 000	32 741
				67 604

	Org.nummer	Säte
Bomsylen AB	556756-4421	Stockholm
Logicor (Rosersberg) AB	559217-4535	Stockholm
Logicor (Gothenburg) AB	559242-1134	Stockholm

Dotterbolaget Logicor (Rosersberg) AB har per den 10 januari 2024 fusionerats in i moderbolaget Terminal Real Estate Sweden AB.

20240722145811

Not 12 Antal aktier

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	**1 000**	**1 000**

Not 13 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserade vinstmedel	163 769 452
Årets resultat	1 761 870
Kronor	165 531 322

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten disponeras så att

I ny räkning överförs	165 531 322
Kronor	165 531 322

Not 14 Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag har följande förfallostruktur

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del	16 826	16 826
Del som förfaller 2-5 år efter balansdagen	1 554 389	1 575 216
Summa	**1 571 215**	**1 592 042**

20240722145382

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	49 498	47 579
Upplupna driftskostnader	7 255	3 692
Upplupna kostnader projekt	598	171
Summa	**57 351**	**51 442**

Not 16 Icke kassaflödespåverkande poster

	2023-12-31	2022-12-31
Av- och nedskrivning av tillgångar	41 729	42 416
Summa	**41 729**	**42 416**

Stockolm den 2024-06-26

Pawel Bartos
Styrelseledamot

Ronald van der Waals
Styrelseledamot

Christoffer Walljaeger
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2024-06-26

Deloitte AB

Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

20240722143833

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	49 498	47 579
Upplupna driftskostnader	7 255	3 692
Upplupna kostnader projekt	598	171
Summa	**57 351**	**51 442**

Not 16 Icke kassaflödespåverkande poster

	2023-12-31	2022-12-31
Av- och nedskrivning av tillgångar	41 729	42 416
Summa	**41 729**	**42 416**

Stockolm den 2024-06-26

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

20240722145844

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	49 498	47 579
Upplupna driftskostnader	7 255	3 692
Upplupna kostnader projekt	598	171
Summa	**57 351**	**51 442**

Not 16 Icke kassaflödespåverkande poster

	2023-12-31	2022-12-31
Av- och nedskrivning av tillgångar	41 729	42 416
Summa	**41 729**	**42 416**

Stockolm den 2024-06-26

Pawel Bartos
Styrelseledamot

Ronald van der Waals
Styrelseledamot

Christoffer Walljaeger
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2024-06-30

Deloitte AB

Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

20240722145855

Deloitte.

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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 såsom 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

20240722145886

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.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Terminal Real Estate Sweden AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Deloitte.

20240722145387

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

Göteborg 30/6 2024

Deloitte AB

Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor