

Årsredovisning
för
TMF Invest AB
559369-9852

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i TMF Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30


Tim Flöderus

Årsredovisning

för

TMF Invest AB

559369-9852

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
KONCERNENS RESULTATRÄKNING.....	6
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING.....	7
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL.....	9
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS.....	10
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING.....	11
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING.....	12
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL.....	14
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS.....	15
KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS NOTER.....	16
UNDERSKRIFTER.....	29

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för TMF Invest AB, org. nr 559369 9852 ("TMF Invest" eller "Bolaget"), avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024. Jämförelser angivna inom parentes avser föregående år (enbart moderbolaget). De finansiella rapporterna är presenterade i tusentals kronor (tkr), om inget annat anges, vilket gör att avrundningsdifferenser kan förekomma.

Räkenskapsåret 2024 är första året som koncernförhållande och även första året som TMF Invest upprättar sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana standarderna antagits av EU.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

TMF Invest ska äga, förvalta och förädla fast egendom genom delägda dotterbolag. Totalt äger moderbolaget och dess koncernföretag 102 fastigheter vid räkenskapsårets utgång med ett sammanlagt värde om 1 446 mkr.

Verksamhet och organisation

TMF Invest koncernledning består av en person; Styrelseledamot och ordförande Tim Floderus.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har bolagets dotterbolag utvecklats väl. Bolaget har under året förvärvat fyra fastighetsportföljer till ett värde om 281,51 mkr i Borås.

Värdeförändringar uppgick till 104,7 mkr varav 104,7 mkr är realiserade. Efter förvärven har koncernen bedrivit ett arbete med att höja uthyrningsgraden och säkerställa marknadsmässiga hyror, vilket i huvudsak förklarar värdeförändringarna.

Koncernen har genomfört fyra nyemissioner som sammantaget uppgår till 135 mkr efter avdrag för emissionskostnader.

FRAMTIDA UTVECKLING

Koncernen har en kapitalstruktur med lång kapitalbindning. Koncernen har en stark balansräkning som möjliggör nya förvärv.

Styrelsen ser positivt på 2025 och avser arbeta med att fortsätta höja bolagets långsiktiga intjäningsförmåga samtidigt som målsättningen är att fortsätta stärka bolagets finansiella nyckeltal. Bolagets mål är att skapa en långsiktigt god riskjusterad avkastning åt aktieägarna.

Bolaget ska fortsätta på den inslagna vägen att investera attraktiva bostäder i bra lägen samt kommersiella fastigheter med stabila motparter och långa avtal vilket borgar för ett starkt kassaflöde till koncernen.

Bolagets investeringsportfölj i onoterade värdepapper har utvecklats väl.

Styrelsen har som ambition att utöka bolagets investeringsportfölj i noterade och onoterade värdepapper

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget tecknat avtal om förvärv av fastigheter i Borås till ett marknadsvärde om 294,3 Mkr.

Därtill har ett dotterbolag efter periodens utgång tecknat separata avtal om förvärv av fastigheter med tyngdpunkt i Stockholm och Enköping. Totalt marknadsvärde om 402 Mkr.

Koncernens fastighetsbestånd har efter räkenskapsårets slut sett en positiv utveckling på marknadsvärdena.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens finansiella ställning är god och soliditeten uppgår till 35,24%.

Likvida medel uppgick vid årets slut till 17 543 tkr. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 41 737 tkr.

FLERÅRSÖVERSIKT (Tkr), KONCERN	2024
Hysesintäkter	69 357
Resultat efter finansiella poster	-17 915
Likvida medel	17 543
Kassaflöde från löpande verksamhet	39 311
Balansomslutning	1 536 834
Soliditet %	35,24

FLERÅRSÖVERSIKT (Tkr), MODERBOLAGET	2024	2023
Nettoomsättning	948	-
Resultat efter finansiella poster	31 518	37 213
Soliditet %	98,5%	93,1%

För definitioner av nyckeltal, se not 2 - Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

TMF Invest är exponerat för en rad operationella och finansiella risker. Genom att göra utförliga analyser och ha en god förståelse för risker och exponering kan dessa även utgöra möjligheter. Se vidare not 3 – Risker och möjligheter.

HÅLLBARHETSRAPPORT

TMF Invest omfattas ej av kraven på formell hållbarhetsrapport enligt ÅRL 6 kap 11 § för räkenskapsåret 2024.

ank=20250704;2025070901528

**FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION VID 2025 ÅRS
ORDINARIE STÄMMA**

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman
(kr):

Balanserat resultat	55 819 394
Årets resultat	30 347 480
Summa	86 166 874

Styrelsen förslår att återstående belopp balanseras i ny räkning.

För förändringar i eget kapital under räkenskapsåret hänvisas till koncernens och moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.

Beträffande koncernen och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt noter.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	NOT	2024
Hysesintäkter	5	69 357
Övriga intäkter	5	277
Fastighetskostnader	6	-31 898
Driftöverskott		37 736
Förvaltning och administrationskostnader	7	-8 531
Personalkostnader	8	-1 012
Finansiella intäkter	9	216
Resultat från intressebolag	14	-6 690
Resultat från koncernbolag	15	2 426
Finansiella kostnader	9	-42 060
Resultat före värdeförändringar och skatt		-17 915
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	11	104 746
Resultat före skatt		86 831
Aktuell skatt	10	-3 892
Uppskjuten skatt	10	-21 577
Årets resultat		61 361
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		46 626
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		14 735
Koncernens rapport över totalresultat		
Årets resultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare		14 735
Innehav utan bestämmande inflytande		46 626
Årets totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare		14 735
Innehav utan bestämmande inflytande		46 626
I Koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat		

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	NOT	2024
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11	1 446 200
Inventarier	12	418
Summa materiella anläggningstillgångar		1 446 618
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	14	50 910
Övriga finansiella tillgångar		6 216
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 126
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	16	4 672
Övriga fordringar	17	7 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 173
Likvida medel	19	17 543
Summa omsättningstillgångar		33 090
SUMMA TILLGÅNGAR		1 536 834

ank=20250704;2025070901531

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	NOT	2024
EGET KAPITAL		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		
Aktiekapital		25
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		275 687
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		275 712
Innehav utan bestämmande inflytande		219 785
Totalt eget kapital		495 497
AVSÄTTNINGAR		
Övriga avsättningar		134
Summa avsättningar		134
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Uppskjuten skatt	10	21 578
Räntebärande skulder	20	894 025
Summa långfristiga skulder		915 603
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		8 019
Aktuella skatteskulder		11 815
Övriga skulder	21	89 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	15 771
Summa kortfristiga skulder		125 601
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 536 834

ank=20250704;2025070901532

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	AKTIEKAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL. ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående kapital moderbolag	25	55 820	55 845
Tillskjutet kapital	-	378 291	378 291
Årets resultat	-	61 361	61 361
Summa totalresultat	-	439 652	439 652
Utgående balans per 2024-12-31	25	495 472	495 497
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			219 785

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-17 915
Varav ej kassaflödespåverkande (avskrivningar)	
Erhållen ränta	216
Erlagd ränta	-42 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-59 759
Förändringar i rörelsekapital	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-12 374
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	111 444
Summa förändringar i rörelsekapital	99 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 311
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 053 580
Försäljning av koncernföretag	2 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 051 154
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	
Uppstart aktiebolag	25
Nyemission	135 336
Anskaffningar lån	1 023 545
Amortering lån	-129 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 029 386
Periodens kassaflöde	17 543
Likvida medel vid periodens början	
Likvida medel vid periodens slut	17 543

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	NOT	2024	2023
Nettoomsättning	5	948	-
Övriga rörelseintäkter	5	5 264	-
Summa rörelseintäkter		6 212	-
Förvaltning och administrationskostnader		-157	-13
Summa rörelsekostnader		-157	-13
Rörelseresultat		6 055	-13
Finansiella intäkter	9	13	-
Finansiella kostnader	9	-386	-
Resultat från intresseföretag		2 400	-
Resultat från koncernföretag	15	23 436	-
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			37 226
Resultat från finansiella poster		25 463	37 266
Resultat efter finansiella poster		31 518	37 213
Resultat före skatt		31 518	37 213
Aktuell skatt	10	-1 171	-
Årets resultat		30 347	37 213

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	NOT	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	6 012	13
Andelar i intresseföretag	14	60 000	60 000
Andelar i koncernföretag	23	2 743	-
Summa anläggningstillgångar		68 755	60 013
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		12 513	-
Övriga fordringar	17	3 908	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	956	-
Likvida medel	19	1 358	2
Summa omsättningstillgångar		18 735	2
SUMMA TILLGÅNGAR		87 490	60 014

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	NOT	2024	2023
EGET KAPITAL			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat inklusive årets resultat		86 167	55 819
Summa fritt eget kapital		86 167	55 819
Summa eget kapital		86 192	55 844
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder		-	4 145
Summa långfristiga skulder			4 145
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38	-
Aktuella skatteskulder		1 171	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	90	25
Summa kortfristiga skulder		1 299	25
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		87 490	60 014

ank=20250704;2025070901538

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	AKTIE KAPITAL	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	SUMMA FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans per 2023-01-01	25		18 607	18 607	18 632
Resultatdisposition		18 607	-18 607	0	
Årets resultat			37 213	37 213	
Summa totalresultat		18 607	37 213	55 820	
Utgående balans per 2023-12-31	25	18 607	37 213	55 820	55 845
Ingående balans per 2024-01-01	25	18 607	37 213	55 820	55 845
Resultatdisposition		37 213	-37 213	0	
Årets resultat			30 347	30 347	
Summa totalresultat		55 820	30 347	86 167	
Utgående balans per 2024-12-31	25	55 820	30 347	86 167	86 192

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

BELOPP I TUSENTAL KRONOR (TKR)	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 055	-13
Erhållen ränta	13	-
Erlagd ränta	-386	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 682	-13
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-17 377	-
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	103	-7
Summa förändringar i rörelsekapital	-17 274	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 592	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella tillgångar	-8 743	-37 238
Resultat från finansiella tillgångar	25 836	37 226
Kassaflöde från investeringsverksamheten	17 093	-12
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-4 145	-
Upptagning lån	-	10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 145	10
Periodens kassaflöde	1 356	-22
Likvida medel vid periodens början	2	24
Likvida medel vid periodens slut	1 358	2

NOTER

NOT 1. ALLMÄN INFORMATION

Detta är TMF Invest ABs första årsredovisning som har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Tidigare tillämpade Bolaget Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag ("K2"). Koncernen har funnits sedan 2024.

Då detta är den första koncernredovisningen som upprättas eftersom koncernen bildades år 2024 innebär det att det inte uppstår några justeringsposter i koncernredovisningen. Moderföretaget upprättar sin årsredovisning i enlighet med RFR 2 för första gången. Övergången från K2 har inte gett några effekter i moderbolagets redovisning.

Övergångsdatum till IFRS har fastställts till den 1 januari 2024 vilket innebär att jämförelsesiffrorna för räkenskapsåret 2023 saknas.

Alla belopp är redovisade i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges. Beloppen avser perioden 1 januari – 31 december för resultatrelaterade poster och 31 december för balansrelaterade poster. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 30 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 30 juni 2025.

NOT 2. SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 – Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU samt RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner och Årsredovisningslagen. Om inget annat anges har principerna tillämpats konsekvent för alla presenterade år.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för posterna för förvaltningsfastigheter till verkligt värde, innehav som redovisas till kapitalandelsmetoden och aktier och andelar som redovisas till verkligt värde.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av

en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. 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 4.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av detta redovisningsprincipavsnitt.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna rapporteras i svenska kronor.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder

Inga nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 har tillämpats i denna rapport. Inga IFRS standarder eller IFRIC tolkningar som ännu inte trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

IFRS 18 Presentation and Disclosures in Financial Statements blir tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare. Standarden kommer att ersätta IAS 1 Utformningen av finansiella rapporter och införa nya krav som kommer att bidra till att uppnå jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. IFRS 18 kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, dvs ej ha någon effekt på nettoresultatet. Ledningen kommer under 2025 att påbörja utvärdering av konsekvenserna av tillämpningen av den nya standarden.

2.2 – Koncernredovisning

Koncernföretag är företag som TMF Invest har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning

från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvstillfället, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden. Interna försäljningar, köp, vinster, förluster och mellanhanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner – dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av den redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital

Intresseredovisning

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretags vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifierats vid förvärvet.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen ett tillgångsförvärv eller som ett rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv.

För varje förvärv, dvs. förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. För innehav utan bestämmande inflytande i TMF Invest har koncernen valt att redovisa innehav utan bestämmande inflytande till dess proportionella andel av de förvärvade identifierade nettotillgångarna. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till förvärvet av fastigheten. Eventuell rabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde.

2.3 – Intäktsredovisning

Intäkter som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexjustering, tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt samt tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera.

Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Nettoomsättning

Med nettoomsättning menas främst hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna.

Finansiella intäkter

Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, utdelning och resultat på värdepappersinnehav. Finansiella intäkter redovisas i resultaträkningen den period de avser.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från sekundära aktiviteter inom ordinarie verksamhet såsom till exempel realisationsvinster på materiella anläggningstillgångar, kursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär.

Övriga rörelseintäkter redovisas i resultaträkningen den period de avser.

2.4 – Förvaltning och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av kostnader såsom koncernledning, projektledning, finans samt central marknadsföring.

2.5 – Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i företagets egna verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av bolagets fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. När beslut fattats om avyttring av fastighet som tidigare klassificerats som förvaltningsfastighet, eller som direkt förvärvats för vidare avyttring, så omklassificeras fastigheten som projektfastighet inom varulagertillgångar.

Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Dessa redovisas till verkligt värde som baseras på värderingar gjorda av externa oberoende parter. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida kassaflöden med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

2.6 – Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är; aktier och andelar, kundfordringar, lånefordringar och likvida medel. Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder och låneskulder.

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen – det datum då Koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången eller skulden. Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknadsvärderingar utifrån aktuella marknadsdata.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar banktillgodohavanden och andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. Likvida medel redovisas till nominellt värde och bokfört värde överensstämmer med verkligt värde.

Kundfordringar och lånefordringar

Kundfordringar och lånefordringar ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Kundfordringar och lånefordringar redovisas inledningsvis till anskaffningsvärdet och därefter netto efter reservering för osäkra fordringar för att spegla vad som beräknas inbetalas baserat på omständigheter kända på balansdagen. Vid bedömning om en fordran anses osäker analyseras varje fordran var för sig. Såväl förluster avseende kundfordringar som återvunna tidigare nedskrivna kundfordringar redovisas i resultaträkningen under Central administration. När det inte längre finns en rimlig förväntan om att erhålla betalning skrivs tillgången bort. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder värderas till nominellt värde, dvs. hänsyn tas till bedömda krediteringar. Bokfört värde för leverantörsskulder förutsätts motsvara dess verkliga värde, eftersom denna post är kortfristig till sin natur.

Skulder till Kreditinstitut

Upptagna lånebelopp redovisas till erhållet belopp efter avdrag för eventuella transaktionskostnader. Låneavtal eller andra avtal som förfaller inom ett år klassificeras som kortfristiga skulder. Efter första redovisningstillfället redovisas beloppen enligt effektivräntemetoden.

Redovisning och borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänsten eller varan, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits. För finansiella tillgångar upphör redovisningen i balansräkningen när rättigheterna till betalningar från innehaven har upphört eller har blivit överförda och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägandet har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelserna i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

2.7 – Övriga omsättningstillgångar

Övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas till redovisat värde då betalningar ligger nära i tiden.

2.8 – Aktuell och uppskjuten skatt

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en intäkt eller kostnad i resultaträkningen. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats per balansdagen. Årets aktuella skatt som ska betalas eller erhållas justeras med eventuell skatt från tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Den beslutade skattesatsen som används är 20,6%.

I TMF Invest finns huvudsakligen en post där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt:

- Orealiserade värdeförändringar fastigheter

Uppskjuten skatteskuld består främst av temporära skillnader mellan fastigheters verkliga värde och skattemässiga värde baserat på anskaffningsvärde med avskrivningar.

I balansräkningen netto redovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld då det hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet. I noterna är de uppskjutna skattefordringarna och de uppskjutna skatteskulderna bruttoredo visade. Förändringar i den uppskjutna skatteskulden respektive skattefordran redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

2.9 Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse föreligger om det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser samt när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller förpliktelsens storlek inte kan

beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Upplysning lämnas såvida inte sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

2.10 – Leasing

Koncernen som leasinggivare hyr ut lokaler i förvaltningsfastigheter enligt IFRS 16 Leasingavtal, där hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal eftersom koncernen behåller de väsentliga riskerna och förmånerna förknippade med ägandet av fastigheterna.

Hysesintäkter redovisas linjärt över kontraktperioden, om inte annat bedöms bättre återspegla intäktsfördelningen över tiden. Incitament såsom hyresrabatter periodiseras över avtalstiden.

2.11 – Utdelningar

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

2.12 – Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

2.13 Kassaflödesanalysen

Vid upprättande av kassaflödesanalysen har den indirekta metoden använts. Vid tillämpning av den indirekta metoden beräknas nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten genom att nettoresultatet justeras för årets förändring av rörelsetillgångar och rörelseskulder, poster som inte ingår i kassaflödet samt poster som ingår i kassaflödet för investerings- och finansieringsverksamheten.

2.14 – Redovisningsprinciper i moderbolaget

(1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS Redovisningsstandarder som ska göras.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Från och med den 1 januari 2024 tillämpar moderbolaget RFR 2 för juridisk person. Tidigare tillämpades Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring i eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i årsredovisningslagen. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i enlighet med anskaffningsmetoden. Skulle bokfört värde överstiga dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Tidigare nedskrivning som inte längre är motiverad återförs. Det bokförda värdet testas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, det vill säga som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i Dotterbolag hos givaren i den mån nedskrivning inte erfordras.

Finansiella tillgångar och skulder

Moderbolaget tillämpar reglerna om finansiella instrument i enlighet med RFR 2. Detta innebär att moderbolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i ÅRL.

2.15 – Nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltal	Definition
Nettoomsättning	Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar. Visar hur mycket intäkter koncernen genererat från sin kärnverksamhet.
Resultat efter finansiella poster	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter. Visar företagets lönsamhet, inkluderat effekten av finansieringsstruktur.
Likvida medel	Likvida medel består av kontanta medel, tillgodohavanden hos banker samt kortfristiga placeringar, vilka är lätt omsättbara till kända belopp och som är utsatta för en obetydlig risk för värdförändring. Indikator på koncernens omedelbara betalningsberedskap.
Kassaflöde från den löpande verksamheten	In- och utbetalningar som genereras av koncernens huvudsakliga affärsverksamhet under räkenskapsåret. Visar koncernens förmåga att generera kassaflöde från den ordinarie verksamheten.
Balansomslutning	Summan av ett företags eller en koncerns tillgångar alternativt summan av eget kapital och skulder vid räkenskapsårets slut, såsom redovisas i balansräkningen. Visar den totala storleken på koncernens finansiella ställning.
Soliditet (%)	Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. Visar hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital och belyser den finansiella stabiliteten.
Räntebärande nettoskuld (%)	Räntebärande skulder (inklusive leasingkulder enligt IFRS 16) efter avdrag för likvida medel i förhållande till totala tillgångar. Visar koncernens skuldsättning.

NOT 3. RISKER OCH MÖJLIGHETER

Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet och tillväxt. Risker och möjligheter är två sidor av samma mynt. Skicklig hantering av strategiska, operativa, finansiella risker och hållbarhetsrisker skapar möjligheter och konkurrensfördelar. Omvänt kan risker som inte hanteras rätt leda till otillräcklig lönsamhet.

Riskhantering är inbyggd i Bolagets processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som TMF Invest är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer.

3.1 – Marknadsrisk – Redovisningsprinciper i moderbolaget

Med marknadsrisk avses risken för värdförändring i ett finansiellt instrument på grund av fluktuationer i marknadspriser samt i räntor och valutakurser.

Ränterisk avseende kassaflöden och verkliga värden

Koncernen utsätts för ränterisk främst genom sin räntebärande upplåning kopplad till investeringar i förvaltningsfastigheter. Räntebärande skulder kan ha både fast och rörlig ränta, vilket påverkar Bolagets kassaflöde och resultat vid ränteförändringar.

Valutarisk

Samtliga investeringar i TMF Invest är gjorda i svenska kronor varför det ej föreligger någon valutarisk för Bolaget.

3.2 – Kreditrisk

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen.

Kundkreditrisk

TMF Invest exponeras för kundkreditrisk genom hyresfordringar från hyresgäster i förvaltningsfastigheter. Kreditrisken innebär risken att motparter inte fullgör sina betalningsförpliktelser, vilket kan påverka koncernens kassaflöde och resultat.

För att hantera kundkreditrisken tillämpar koncernen strategier med kreditbedömningar av nya hyresgäster innan

avtal ingås, löpande uppföljning av hyresfordringar och, vid behov, krävs säkerheter och garantier såsom depositioner.

3.3 – Likviditets- och finansieringsrisk

TMF Invest's finansiering består av eget kapital och räntebärande skulder.

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha tillräcklig betalningsförmåga på kort och lång sikt i relation till koncernens betalningsåtaganden. TMF Invest arbetar löpande med korta- och långfristiga likviditetsprognoser samt finansieringsfrågor kopplade till kommande investeringar att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Bolagets verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Ränterisk uppstår om tillgångar och skulder inte har en löptidsmatchning. För Koncernen ofördelaktiga ränteändringar kan påverka Koncernens resultat negativt. Räntekostnaderna är en stor kostnadspost för Koncernen. Förändringar i räntenivåer får stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen.

Koncernens soliditet uppgick till 35,24% vid årsskiftet.

3.4 – Hantering av kapitalrisk

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer TMF Invest kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning med avdrag för likvida medel.

3.5 – Operationella risker

Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom Bolaget. Samtliga väsentliga affärs- och projektbeslut analyseras avseende såväl risk som möjlighet. Rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekten är utformade för att minska affärsrisker och genomföranderisker. Det gäller inte minst de olika insatserna inom ramen för strukturerad projektutveckling som bidrar till att minska de operativa riskerna i verksamheten. Samtliga väsentliga affärs- och projektbeslut analyseras med avseende på både risker och möjligheter.

I övrigt har TMF Invest att hantera andra mer generella risker förknippade med en relativt liten organisation, såsom beroende av nyckelpersoner på viktiga positioner i Bolaget.

3.6 Risker relaterade till branschen och verksamheten Värdeförändringar på Bolagets fastigheter

Värdeförändringar i Koncernens fastighetsbestånd kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning. Stora negativa värdeförändringar kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Koncernens kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. TMF Invest följer IFRS och redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen.

3.7 Förändring i underhålls- och driftskostnader

Drifts- och underhållskostnader uppstår främst för att underhålla fastigheter eller modernisera gamla fastigheter. Genom dotterföretag är kostnader för drift och underhåll oundvikliga. Drifts- och underhållskostnader består främst av kostnader för el, städning, vatten, sophantering, värme och reparation och underhåll. Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Kostnader kan även uppkomma som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav och om Koncernen inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Koncernen ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader. Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar, och Koncernen kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav.

Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget, påverkar Koncernens fastigheters attraktionskraft negativt, kräver betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minskar uthyrningsgraden och hyresintäkterna.

NOT 4. VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Vid upprättande av redovisningen måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter, intäkts- och kostnadsposter samt övrig lämnad information. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av fastigheter kan bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. TMF Invest AB redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. TMF Invest AB värderar 100 procent av fastigheterna externt årligen. TMF Invest AB har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser

Tillgångsförvärv och rörelseförvärv

Förvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Varje enskilt förvärv klassificeras individuellt genom primärt ett concentration test. Testet innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas, kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Om testet inte är uppfyllt görs bedömningen utifrån vad som förvärvats utöver fastigheten bland annat organisation och processer som krävs för att driva verksamheten.

NOT 5. INTÄKTIER

KONCERNEN	2024	
Hysesintäkter	69 357	
Övrigt	277	
Summa	69 634	

MODERBOLAGET	2024	2023
Konsultarvode	948	-
Övrigt	5 264	-
Summa	6 212	-

NOT 6. FASTIGHETSKOSTNADER

KONCERNEN	2024
Driftskostnader	-28 243
Fastighetsskatt	-1 873
Reparation och underhåll	-1 546
Övrigt	-236
Summa	-31 898

NOT 7. REVISIONSARVODEN

Medrevisionsuppdrag avses den lagstadgade revision som är nödvändig för revisorerna att avge revisionsberättelse

KONCERNEN	2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Revisionsuppdrag	-557
Summa	557

NOT 8. ANTAL ANSTÄLLDA OCH ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ingen ersättning har utgått till Bolagets styrelse.

KONCERNEN OCH MODERBOLAGET	2024	2023
Löner och semesterersättning	-901	-
Pensionskostnad	-	-
Övriga personalkostnader	-110	-
Summa	-1 011	-

Varav löner och annan ersättning till styrelseledamöter, VD, och andra ledande befattningshavare		-
Varav löner och annan ersättning till övriga anställda	-1 011	-

KONCERNEN OCH MODERBOLAGET	2024	2023
Medelantal anställda, Sverige		
Män	6	-
Kvinnor	-	-
Summa	6	-

Varav:		
Styrelseledamöter		-
Övriga ledande befattningshavare		-

NOT 9. FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

KONCERNEN	2024	
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter på omsättningstillgångar	216	
Summa	216	
Finansiella kostnader		
Räntekostnader på räntebärande skulder	-42 060	
Summa	-42 060	
Resultat från finansiella poster, netto	-41 844	
MODERBOLAGET	2024	2023
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter på omsättningstillgångar	13	-
Summa	13	-
Finansiella kostnader		
Räntekostnader på räntebärande skulder	-386	-
Summa	-386	-
Resultat från finansiella poster, netto	-373	-

Koncernen har inte ingått några räntesäkringsavtal eller andra former av derivatinstrument för att hantera ränterisker. I stället har samtliga räntebärande skulder tecknats med fast ränta direkt hos respektive långivare. Detta innebär att koncernen inte påverkas av förändringar i marknadsräntor under låneperiodernas löptid, men saknar samtidigt möjlighet till räntekostnadsreduktion vid en eventuell räntenedgång.

NOT 10. SKATT

KONCERNEN	2024	
Resultat före skatt	84 325	
Summa resultat före skatt	84 325	
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	17 371	
Ej skattepliktiga intäkter	-	
Ej avdragsgilla kostnader	7 583	
Värdejustering fastigheter ej aktuell skatteeffekt	-21 061	
Aktuell skatt	3 892	
MODERBOLAGET	2024	2023
Resultat före skatt	31 518	37 213
Summa resultat före skatt	31 518	37 213
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	6 493	7 666
Ej avdragsgilla kostnader	-	-
Ej skattepliktiga inkomster	-5 322	-7 666
Skatt på årets resultat	1 171	-
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	20,6%	
KONCERNEN	2024	
Uppskjuten skatt		
Förvaltningsfastigheter	-21 578	
Summa	-21 578	

NOT 11. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN	24-12-31
Förvaltningsfastigheter	
Investeringar	1 341 454
Värddeförändring	104 746
Utgående redovisat värde	1 446 200

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har TMF Invest AB inhämtat externa värderingar avseende hela fastighetsbeståndet utförda av Savills Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi AB baserad på en kassaflödesanalysmodell, innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår till 10 år.

Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållskostnader samt restvärdet år 10.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 1,5 procent under 2025 och sedan 2 procent från 2026 till 2034.

Fastställande av det verkliga värdet stöds av faktiska transaktioner på marknaden.

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängd till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida den uthyrningsbara ytan kan bli vakant.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förväntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Nedan redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor

- Kalkylränta på totalt kapital – 5,42% - 8,04%
- Direktavkastningskrav restvärde – 3,70% - 5,10%

Den senaste tiden av stigande marknadsräntor har skapat större utmaningar i fastighetsmarknaden. Sjunkande lönsamhet och likviditetsbrist har präglat branschen och skapat ovisshet kring förutsättningarna i marknaden framgent. En mindre mängd av genomförda transaktioner har påverkat vad som är ett "korrekt" marknadsmässigt avkastningskrav vilket kan leda till negativa realiserade och realiserade värdeförändringar.

NOT 12. INVENTARIER

KONCERNEN	24-12-31
Anskaffningar	517
Avskrivningar	-100
Utgående redovisat värde	418

NOT 13. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

MODERBOLAG	24-12-31	23-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13	-
Anskaffning	5 999	13
Utgående redovisat värde	6 012	13

NOT 14. ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Bolaget innehar 12% av aktierna i Värnanäs AB (556735-3783). Trots att ägarandelen understiger den normala tröskeln för betydande inflytande, har Bolaget bedömt att det föreligger betydande inflytande över Värnanäs AB i enlighet med IAS 28. Bedömningen baseras på att Bolaget innehar en option att när som helst förvärva ytterligare 36% av Värnanäs AB, vilket sammantaget med nuvarande innehav innebär att Bolaget har en praktisk möjlighet att utöva ett betydande inflytande över verksamheten.

KONCERNEN	24-12-31
Anskaffning	60 000
Kapitalandel	-6 690
Utdelning	-2 400
Summa andelar i intresseföretag	50 910

MODERBOLAG	24-12-31	23-12-31
Anskaffningsvärde vid årets ingång	60 000	-
Anskaffning		60 000
Summa andelar i intresseföretag	60 000	60 000

NOT 15. RESULTAT FRÅN KONCERNBOLAG

KONCERNEN	24-12-31
Realiserat resultat vid försäljning	2 426
Summa	2 426
MODERBOLAGET	24-12-31
Realiserat resultat vid försäljning	23 436
Summa	23 436

NOT 16. KUNDFORDRINGAR

KONCERNEN	24-12-31
Kundfordringar	4 672
Summa	4 672

NOT 17. ÖVRIGA FORDRINGAR

KONCERNEN	24-12-31	
Skatter	757	
Övrigt	6 945	
Summa	7 702	
MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Skatter	8	-
Övrigt	3 900	-
Summa	3 908	-

NOT 18. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

KONCERNEN	24-12-31	
Ränteintäkter	8	
Övriga upplupna intäkter	3 165	
Summa	3 173	
MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Ränteintäkter	8	-
Övriga upplupna intäkter	948	-
Summa	956	-

NOT 19. LIKVIDA MEDEL

Koncernens likvida medel 17 543 tkr, består i sin helhet av banktillgodohavanden

Moderbolagets likvida medel 1 358 (2) tkr, består i sin helhet av banktillgodohavanden.

NOT 20. RÄNTEBÄRANDE SKULDER, LÅNGFRISTIGA

KONCERNEN	24-12-31
Anskaffningar	1 023 545
Amortering	129 520
Summa skulder till kreditinstitut	894 025
Förfallostruktur	
Lån som förfaller till betalning inom 1-5 år	894 025
Summa	894 025

I Koncernen finns det inga covenant eller liknande rapporteringskrav kopplat till nyckeltal för Koncernen. Det finns en covenant avseende krav på ägande i dotterbolag som har uppfyllts under hela rapporteringsperioden.

ank=20250704;2025070901550

NOT 21. ÖVRIGA SKULDER

KONCERNEN	24-12-31
Emissionslikvid	56 484
Övrigt	33 512
Summa	89 996

NOT 22. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

KONCERNEN	24-12-31
Räntekostnader	3 000
Förskottsbetalda hyror	8 064
Övriga	4 707
Summa	15 771

MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Räntekostnader		19
Övriga	90	6
Summa	90	25

NOT 23. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET	ORGANISATIONS- NUMMER	SÄTE	KAPITAL- ANDEL	ANTAL ANDELAR	REDOVISAT VÄRDE		ANTAL INDIREKT ÄGDA DOTTERFÖRETAG	
					2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Consolidator Invest AB	559471-5699	Stockholm	82,3%	20 556	21	-	-	-
Valto Fastigheter AB	559512-6813	Borås	100%	25 000	25	-	-	-
Ås Härads Holding AB (publ)*	556837-6379	Borås	0,6%	652 337	2 697	-	52	-
Summa					2 743	-	-	-

MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Ingående anskaffningsvärde		-
Anskaffning aktier	5 438	-
Avyttring aktier	-2 695	-
Utgående redovisat värde	2 743	-

*TMF Invest AB har bestämmande inflytande över Ås Härads Holding AB genom Consolidator Invest AB som innehar 83,82% av rösterna i ÅS Härads Holding AB.

NOT 24. STÄLLDA SÄKERHETER

KONCERNEN	24-12-31	23-12-31
Fastighetsinteckningar	267 518	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	178 321	-
Summa ställda säkerheter	445 839	-

MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Aktier i dotterbolag		-
Summa ställda säkerheter		-

NOT 25. EVENTUALFÖRPLIKTELSER

KONCERNEN	24-12-31	23-12-31
Borgen till förmån för koncernbolag	693 787	-
Komplementärsansvar för koncernbolag	129 035	-
Summa ställda säkerheter	822 822	-

MODERBOLAGET	24-12-31	23-12-31
Borgen till förmån för koncernbolag		-
Summa		-

NOT 26. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närstående utgörs av alla dotterbolag i en koncern, inklusive dess ledningspersoner och deras närmsta familjer, och varje part som har möjlighet att påverka, eller kan påverka Bolaget och har äganderätten, kontrollen eller har gemensam kontroll över Bolaget, eller någon part som har möjlighet att avsevärt påverka ledningen och/eller andra operativa strategier hos annan par i den mån detta kan resultera i att en annan marknadsmässig transaktion ej uppnås.

Som närstående har definierats aktieägare, företagsledningen, styrelsen i moderbolaget, dotterföretagen samt intresseföretagen i koncernen.

Aktier i dotterföretag samt transaktioner mellan företag som ingår i koncernen där TMF Invest är koncernmoder elimineras i koncernredovisning.

I övrigt har följande transaktioner med närstående parter skett:

- Management fee för administration mot ÅS Härads Service & Förvaltning AB (556909-7750). Total ersättning för räkenskapsåret uppgår till 948 281kr.

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tim Floderus
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag
som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Frida Wengbrand
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 17:30:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA WENGBRAND

Frida Wengbrand

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

TMF INVEST AB 559369-9852 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 17:28:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tim Mikael Markus Floderus

Tim Floderus

Leveranskanal: E-post

ank=20250704;2025070901554

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i TMF Invest AB, org.nr 559369-9852

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för TMF Invest AB för år 2024.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Övrig upplysning

Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2024 har därmed inte utförts.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 TMF Invest AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Jönköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Frida Wengbrand
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 17:30:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRIDA WENGBRAND

Frida Wengbrand

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

auk=20250704;2025070901557