

**Terminal RE Tomteboda AB**  
**Org nr 556987-1030**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

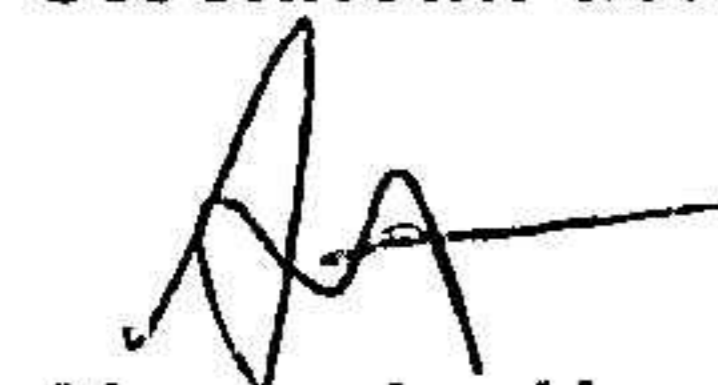
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Terminal RE Tomteboda AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023- 05-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm den 2023- 05-30



Alexander Hummerhielm

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner, styrelsearvode och andra ersättningar har ej utgått. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Newsec Asset Management AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten har tidigare varit en logistikfastighet för PostNord där PostNord flyttade ut under perioden 2013-2015. Under de senaste åren har ett omfattande investeringsprojekt pågått som inneburit att fastigheten moderniserats med nya tekniska system, uppgradering av hissar, terrasser, rörsystem, ingångar etc. samt att lokalerna har byggts om för nya hyresgäster.

Under 2022 har det skett en omfattande ombyggnad av en lokal på plan 1 för Polarium om totalt ca 2 000 kvadratmeter. Polarium flyttade in i sina lokaler under Q3 2022. Dessutom har nya anpassningar gjorts i spårhallen för Northvolt, som omfattar ca 400 kvadratmeter. Northvolt flyttade in i sina lokaler under hösten 2021. Fastigheten har nu ca 6 000 - 8 000 kvadratmeter ledig yta där koncernen har pågående diskussioner med flera intressenter som vill hyra.

Som framgår av balansräkningen är bolagets synliga egna kapital förbrukat. Styrelsen konstaterar dock att det föreligger tydliga övervärden i bolagets fastighet. Bokfört värde på fastigheten är 1 054 Mkr och ett försiktigt bedömt marknadsvärde är 2 480 Mkr. Övervärdet är därmed så stort att ett justerat eget kapital gott och väl skulle kunna överstiga det registrerade aktiekapitalet. Kontrollbalansräkning har därför inte upprättats.

En hög inflation under 2022 med stigande räntor och stigande energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

### Moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Terminal RE Office Holdco AB, org.nr. 559124-0105, med säte i Stockholm som i sin tur ägs av Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB, org.nr. 556613-7526, också med säte i Stockholm.

### Finansieringen

Bolaget tecknade den 12 april 2021 nytt låneavtal om extern finansiering tillsammans med systerbolaget Terminal RE Gullbergsvass AB. Terminal RE Gullbergsvass AB är sålt under 2022, och delar av bolagets skuld återbetalades i enlighet med låneavtalet.

Bolagets lån uppgår per 31 December 2022 till 1 215 964 tkr inklusive utnyttjad del av capex lånet. Långivare är Citibank och North Haven Secured Private Credit Fund. Räntan på lånet är STIBOR 3

månader + 2,75% marginal och lånet löper till och med den 15 maj 2023. Bolaget har möjlighet att förlänga lånet med ett + ett år, och kommer börja med att förlänga med ett år till 2024.

Lånet innehar en Capex-del där investeringarna finansieras. Capex-delen uppgår, efter försäljning och återbetalning av lånet, till totalt 229 658 tkr och betalas ut löpande enligt specifika krav från långivaren. Vid utgången av 2022 hade 131 873 tkr av Capex-delen utnyttjats.

Viss utlåning sker idag till bolag inom koncernen. Räntan på lån inom koncernen motsvarar räntenivå på STIBOR 3 mnd + 1% marginal för kortfristiga mellanhavanden och STIBOR 3 mnd + 2,75% marginal för långfristiga mellanhavanden.

Risken för en fortsatt hög inflation i framtiden förväntas inte påverka bolagets rörelseresultat negativt, däremot kommer höjda räntor att påverka bolagets räntekostnader när nuvarande räntesäkringsavtal löper ut i maj 2023.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten


Bolagets bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs. Bolaget är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker;

I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning vilket kan ge högre vakanser och minskade intäkter. Risken för svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter hanteras koncernen genom god dialog med hyresgästerna för att bland annat fånga upp och tillgodose ändrade behov. Hyresavtal tecknas normalt för en period om 3-20 år och påverkan från den allmänna ekonomiska utvecklingen på kassaflödet sker därför med viss eftersläpning.

En annan risk är ökade driftskostnader som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal eller oförutsedda och omfattande renoveringsbehov. Detta kan leda till ökade underhållskostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick.

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

Andra tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka bolagets kassaflöde. Koncernen hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Finansiella risker framgår av not 13. 

### Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning. Koncernen ser till att den underliggande driften i bolaget genererar god och förutsägbar kontantström och har som mål att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet.

### Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	133 992	116 374	106 332	57 026	34 444
Driftnetto	tkr	77 682	30 618	-44 254	-136 893	12 157
Resultat efter finansiella poster	tkr	-96 576	-109 690	-174 916	-205 721	-135 501
Balansomslutning	tkr	1 250 556	1 178 923	1 182 757	1 131 462	760 250
Soliditet	%	neg	neg	neg	neg	neg

\* För definition av nyckeltal se not 1.

### Förslag till behandling av förlust

Fritt eget kapital enligt balansräkningen:

Balanserade vinstmedel	-568 443 250
Årets förlust	-97 615 488
	<hr/>
	kronor <u>-666 058 738</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, 666 058 738 kronor, överförs i ny räkning. *A*

<b>Resultatråkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintåker	2	133 992	116 374
Övriga intåker		32	379
Direkta fastighetskostnader	3	-56 342	-86 135
<b>Driftsnetto</b>		<u>77 682</u>	<u>30 618</u>
Avskrivningar		-92 814	-75 028
<b>Bruttoresultat</b>		-15 132	-44 410
Administrationskostnader	4	-15 312	-17 113
<b>Rörelseresultat</b>		-30 444	-61 523
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från försåljning	5	-	2 579
Övriga ränteintåker och liknande resultatposter	6	68	149
Råntekostnader och liknande resultatposter	7	-66 200	-50 895
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-66 132</u>	<u>-48 167</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-96 576	-109 690
Skatt på årets resultat	8	-1 039	-1 810
<b>Årets förlust</b>		<u>-97 615</u>	<u>-111 500</u>

Årets totalresultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget. /

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	1 050 523	904 688
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	3 576	154 778
		<u>1 054 099</u>	<u>1 059 466</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	11	28 509	28 543
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 082 608</u>	<u>1 088 009</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		9 537	9 284
Aktuella skattefordringar		13	607
Övriga kortfristiga fordringar		14 550	15 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 797	30 509
		<u>55 897</u>	<u>55 878</u>
<u>Kassa och bank</u>		112 051	35 036
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>167 948</u>	<u>90 914</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>1 250 556</u>	<u>1 178 923</u>

vh

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-568 443	-456 943
Årets förlust		-97 615	-111 500
		<u>-666 058</u>	<u>-568 443</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-666 008</u>	<u>-568 393</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	11	10 944	9 939
<b>Summa avsättningar</b>		<u>10 944</u>	<u>9 939</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 212 611	1 227 455
Skulder till koncernföretag	13, 14	266 818	253 358
Övriga skulder	13	16 644	13 643
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>1 496 073</u>	<u>1 494 456</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 025	7 586
Skulder till koncernföretag	13, 14	331 107	161 706
Övriga kortfristiga skulder		4 837	7 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	69 578	66 348
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>409 547</u>	<u>242 921</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>1 250 556</u>	<u>1 178 923</u>

*ch*

### Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Ingående Eget kapital</b>				
<b>2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-296 549</b>	<b>-160 394</b>	<b>-456 893</b>
Överfört i ny räkning	-	-160 394	160 394	-
Årets resultat	-	-	-111 500	-111 500
<b>Utgående Eget kapital</b>				
<b>2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>-456 943</b>	<b>-111 500</b>	<b>-568 393</b>
<b>Ingående Eget kapital</b>				
<b>2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-456 943</b>	<b>-111 500</b>	<b>-568 393</b>
Överfört i ny räkning	-	-111 500	111 500	-
Årets resultat	-	-	-97 615	-97 615
<b>Utgående Eget kapital</b>				
<b>2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>-568 443</b>	<b>-97 615</b>	<b>-666 008</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-30 444	-58 944
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
-Avskrivningar	92 814	75 028
Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar	-	-2 579
Erhållen ränta	67	149
Erlagd ränta	-46 487	-38 946
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	15 950	-25 292
 <i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-948	4 360
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	165 600	-49 058
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	180 602	-69 990
 <b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheten	-87 446	-122 863
Försäljning av mark	-	2 579
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-87 446	-120 284
 <b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-21 035	11 966
Finansieringskostnader i samband med lån	-106	-19 283
Förändring i skulder hos koncern-, och intresseföretag	5 000	187 500
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-16 141	180 183
 <b>Årets kassaflöde</b>	77 015	-10 091
<b>Likvida medel vid årets början</b>	35 036	45 127
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>112 051</u>	<u>35 036</u>

th

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Terminal RE Office Holdco AB, org.nr. 559124-0105, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår är Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB, org.nr. 556613-7526, också med säte i Stockholm.

#### Grunder för årsredovisningens upprättande

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

De finansiella rapporterna upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer (januari 2016). Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB, org.nr. 556613-7526, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

#### Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka upplysningen avseende det verkliga värdet i noten för förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av avkastningskrav. För att avspegla osäkerheten som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som sannolikt kan utnyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Sannolikheten är övervägande att bolaget kommer att göra skattemässiga vinster inom en fem års period och att befintligt underskott därmed kommer att kunna utnyttjas. För 2022 har bedömning gjorts att ytterligare underskott sannolikt inte kommer kunna nyttjas inom en fem års period och därmed har ingen ytterligare uppskjuten skattefordran redovisats i bokslutet. Vid varje bokslut görs en ny bedömning baserat på företagets ekonomiska utveckling.

*de*

### **Förändringar i redovisningsprinciperna**

*Nya och ändrade standarder som trätt i kraft:*

#### **IFRS 3 - Rörelseförvärv**

Från och med 1 jan 2022 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som framförallt förtydligar begreppet för skulder och eventalförpliktelser samt eventaltillgångar. Bolaget bedömer att den nya definitionen av IFRS 3 inte kommer att påverka bolaget i någon större grad.

Övriga ändrade standarder som ännu ej trätt i kraft får ingen påverkan på bolagets finansiella rapporter

### **Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

#### **Intäktsredovisning**

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

#### *Hyresintäkter*

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

#### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning och underhåll av fastighetsinnehavet.

✓

### **Administrationskostnader**

Administrationskostnader utgörs av inköpta förvaltningstjänster samt konsultarvoden.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter utgörs av ränteintäkter, utdelningar och värdeförändringar på finansiella tillgångar. Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader, avskrivningar på finansiella tillgångar samt värdeförändringar på finansiella skulder.

### **Förvaltningsfastigheter**

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter adderas 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. 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. Vidare information redovisas under rubriken Förvaltningsfastigheter, se not 9.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Byggnad	50 år
Byggnadsinventarie	5 år
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktslängd
Markanläggning	20 år
Markinventarie	5 år

### **Nedskrivning**

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

### **Leasing**

*Bolaget som leasegivare*

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

### **Finansiella instrument - redovisning och värdering**

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.

*h*

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

En finansiell tillgång, eller del av en finansiell tillgång, tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserats, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld, eller del av en finansiell skuld, tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

### **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.

### **Inkomstskatt**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

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

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden.

Uppskjutna skatteskulder i bolaget avser i huvudsak differenser mellan bokfört och skattemässigt värde gällande fastigheter.

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

*ck*

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med skattepliktig 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 realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal kvittningsrätt samt att den uppskjutna skatten är hänförlig till samma skattemyndighet.

### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### Redovisning av kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Driftnetto

Hysesintäkter minskat med drift- och underhållskostnader samt fastighetskatt.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2      Operationella leasingavtal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:		
Mindre än 1 år	134 192	116 263
2- 5 år	438 611	931
Mer än 5 år	603 373	-
	<u>1 176 176</u>	<u>117 194</u>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 1 och 20 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning. *A*

**Not 3 Direkta fastighetskostnader**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftskostnader	-8 883	-7 406
Förvaltningskostnader	-4 976	-4 484
Underhåll	-41 028	-73 636
Övrigt	-1 455	-609
Summa direkta fastighetskostnader	<u>-56 342</u>	<u>-86 135</u>

**Not 4 Ersättning till revisorerna**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>EY</u>		
Revisionsuppdraget	-156	-95
Övriga tjänster	-188	-263
Summa	<u>-344</u>	<u>-358</u>

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

**Not 5 Resultat från försäljning av mark**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Försäljningspris såld fastighet	-	2 579
Summa	<u>0</u>	<u>2 579</u>

**Not 6 Övriga räntektäkter och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntektäkter koncernföretag	-	118
Övriga räntektäkter	68	31
Summa	<u>68</u>	<u>149</u>

**Not 7 Räntekostnader**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader koncernföretag	-10 985	-6 739
Räntekostnader kreditfacilitet	-55 215	-44 156
Summa	<u>-66 200</u>	<u>-50 895</u>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skatt	-1 039	-1 810
Skatt på årets resultat	<u>-1 039</u>	<u>-1 810</u>
Redovisat resultat före skatt	-96 576	-109 690
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	19 895	22 596
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-14	520
Skatteeffekt av omvärdering underskottsavdrag	-11 265	-15 401
Effekt av korrigering av uppskjuten skatt tidigare år (fastighet)	1	366
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-7 381	-9 001
Skatteeffekt av koncernkvittning räntenetto	-2 275	-890
Redovisad skattekostnad	<u>-1 039</u>	<u>-1 810</u>

*de*

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 063 578	886 142
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	238 649	202 440
Försäljning/utrangering	-	2 579
Omklassificeringar	-	-27 583
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 302 227	1 063 578
Ingående avskrivningar	-158 889	-83 861
Försäljningar/utrangeringar	-	-520
Årets avskrivningar	-92 815	-76 214
Omklassificeringar	-	1 706
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 704	-158 889
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 050 523</u>	<u>904 689</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	963 199	841 283
Bokfört värde mark i Sverige	56 367	56 367

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 2 480 Mkr  
Samtliga fastigheter har värderats av oberoende extern part per 31 december 2022.

Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin. Nivå 3 avser när det fastställda värdet till väsentlig del baseras på information som inte är observerbar. Värderingen baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingarna är 22 år. Varje enskilt värderingsobjekt, i huvudsak fastighet, värderas för sig utan hänsyn till portföljeffekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en beräkning av nuvärdet av framtida driftsnetto, bedömda investeringar för underhåll under kalkylperioden, samt nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut. Underlag för värderingarna är hyreskontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, löpande driftskostnader, bedömda kostnader för planerat underhåll, planerade investeringar samt övriga fastighetskostnader.

Antagande om framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med den aktuella fastigheten

*de*

Värderingsantaganden	
Värdetidpunkt	31 december 2022
Inflationsantagande	5% under 2023 och 2% från 2024 tom 2045
Kalkylperiod	22 år
Direktavkastningskrav	5,8 %
Kalkylränta	6,8 %
Långsiktig vakans	10 %
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassad utifrån utfall

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående nedlagda kostnader	154 778	209 351
Under året nedlagda kostnader	87 377	151 049
Under året aktiverade kostnader	-238 579	-205 622
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>3 576</u>	<u>154 778</u>

**Not 11 Uppskjuten skatt**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag	28 509	28 474
uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar	-	69
uppskjuten skattekostnad på temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	-10 944	-9 939
	<hr/>	<hr/>
	<u>17 565</u>	<u>18 604</u>

✓

**Not 12      Antal aktier**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Antal aktier</b>		
Vid årets början	50 000	50 000
<b>Vid årets slut</b>	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

Kvotvärdet är 1 kr per aktie

**Not 13      Upplåning**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	1 212 611	1 227 455
Skulder till koncernföretag	266 818	253 358
Övriga skulder	16 644	13 643
<b>Summa</b>	<u>1 496 073</u>	<u>1 494 456</u>

Lånet löper till och med den 15:e maj 2023 och har en ränta om STIBOR 3 månader + 2,75% marginal. Kreditgivare är Citibank samt North Haven Secured Private Credit Fund. Lånet kommer förlängas med 1 år till 2024.

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	331 107	161 706
<b>Summa</b>	<u>331 107</u>	<u>161 706</u>
<b>Summa skulder</b>	<u>1 827 180</u>	<u>1 656 162</u>

**Förfallotider**

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Övriga skulder	16 644	13 643
<b>Summa</b>	<u>16 644</u>	<u>13 643</u>

**Finansiell riskhantering**

Terminal RE Tomtebodan AB utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets resultat och finansiella ställning. Dessa risker hanteras inom ramen för den finansstrategi som finns. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Koncernens verksamhet finansieras främst av externa lån och till viss grad av koncerninterna lån. Därutöver har bolaget hyres- och kundfordringar samt leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

### Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för bindningstider på räntorna. Koncernens finansstrategi är utformad för att uppnå bästa finansnetto inom givna riskramar.

Koncernens lån löper med rörlig ränta (Stibor 3 mån) plus en marginal på 1% för kortfristiga lån och rörlig ränta (Stibor 3 mån) plus en marginal på 2,75% för långfristiga lån.

### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Likviditeten bevakas löpande och större kassaflödespåverkande poster analyseras för att verifiera behovet av kapital.

### Kundkreditrisk

Kreditrisken är att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller hyresavtal och leder till en finansiell förlust. Risken hanteras genom kreditupplysning samt uppföljning och kommunikation med motparter.

### Likviditet och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet.

## **Not 14 Transaktioner med närstående**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Uppgifter om moderföretaget</b>		
Moderföretag i den största koncern där Terminal RE Tomtebodan AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Offentliga Fastigheter i Sverige II AB, org.nr. 556613-7526 med säte i Stockholm.		
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	(%)	-
Försäljning	(%)	-
<b>Kortfristiga lån från närstående</b>		
Lån från Hamngallerian i Gustavsberg AB		
Ingående balans	-	12 550
Erhållna lån	-	3 500
Balanserad ränta	-	12
Amortering	-	<u>-16 062</u>
Utgående balans	0	0

Terminal RE Tomtebodan AB  
556987-1030

21(23)

2023060123674

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lån från Terminal RE Gullbergsvass AB:		
Ingående balans	12 898	35 015
Erhållna lån	-	18 779
Balanserad ränta	-	154
Amortering	<u>-12 898</u>	<u>-41 050</u>
Utgående balans	<u>-</u>	<u>12 898</u>
Lån från Terminal RE Holdco AB:		
Ingående balans	148 808	187 114
Erhållna lån	179 786	-
Balanserad ränta	2 513	1 594
Omklassificering	-	-
Amortering	<u>-</u>	<u>-39 900</u>
Utgående balans	<u>331 107</u>	<u>148 808</u>
<b>Summa kortfristiga lån från närstående</b>	<b><u>331 107</u></b>	<b><u>161 706</u></b>

Lånen från dessa bolag löper med en ränta som motsvarar STIBOR 3 mnd + 1% marginal.

#### Långfristiga lån från närstående

Lån från Terminal RE Holdco AB:		
Ingående balans	147 231	60 879
Erhållna lån	113 585	82 500
Balanserad ränta	6 002	3 852
Omklassificering	-	-
Amortering	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående balans	<u>266 818</u>	<u>147 231</u>
Lån från Terminal RE Gullbergsvass AB:		
Ingående balans	106 126	-
Erhållna lån	-	105 000
Balanserad ränta	-	1 127
Amortering	<u>-106 126</u>	<u>-</u>
Utgående balans	<u>-</u>	<u>106 126</u>
<b>Summa långfristiga lån från närstående</b>	<b><u>266 817</u></b>	<b><u>253 358</u></b>

Lånet från detta bolag löper med en ränta som motsvarar STIBOR 3 mnd + 2,75% marginal.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Kortfristiga lån till närstående</b>		
Lån till Terminal RE Lysbomben AB:		
Ingående balans	-	38 852
Erhållna koncernbidrag	-	-
Balanserad ränta	-	118
Amortering	=	<u>-38 970</u>
Utgående balans	=	=
<b>Summa kortfristiga lån till närstående</b>	=	=

Lånen till dessa bolag löper med en ränta som motsvarar STIBOR 3 mnd + 1% marginal.

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Upplupna räntekostnader	6 617	4 662
Förutbetalda hyresintäkter	54 530	55 457
Upplupna fastighetskostnader	5 170	6 036
Upplupna administrationskostnader	3 261	193
<b>Summa</b>	<u>69 578</u>	<u>66 348</u>

**Not 16      Ställda säkerheter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Avseende Skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	1 378 000	1 378 000
Banktillgodohavanden	112 037	35 036
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>1 490 037</u>	<u>1 413 036</u>

**Not 17 Eventualförpliktelser**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Garanti/borgen*	-	960 000
Summa ansvarsförbindelser	<u>0</u>	<u>960 000</u>

\*Samtliga bolag inom koncernen som ingått garantiåtagandet har solidariskt ansvar för hela skulden.

**Not 18 Händelser efter balansdagen**

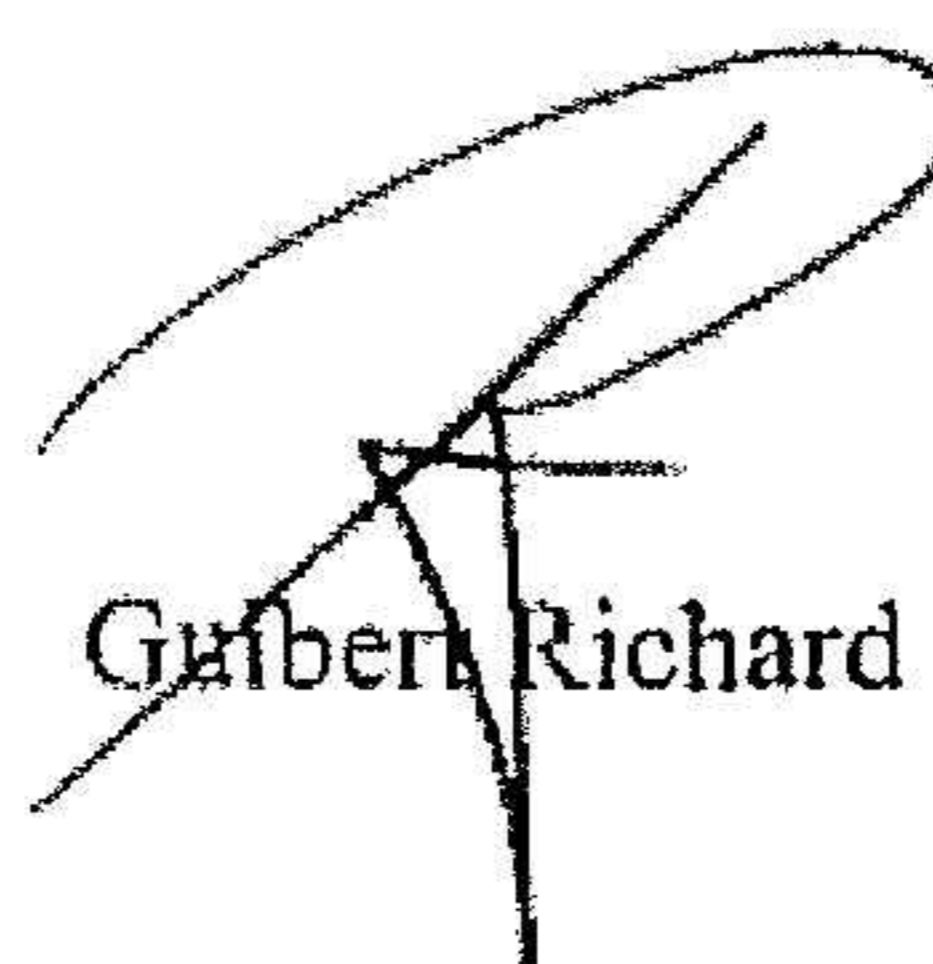
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023- 05-30 för fastställelse.

Stockholm 2023- 04-19



Alexander Hummerhielm



Gruber Richard

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 04-19.

Ernst & Young AB



Anders Linusson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2025060123677

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Terminal RE Tomtebodå AB, org.nr 556987-1030

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Terminal RE Tomtebodå AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Terminal RE Tomtebodå ABs finansiella ställning per den 31 December 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

2025060123678

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Terminal RE Tomtebodas AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Terminal RE Tomtebodas AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 den 2023-04-19

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor