

Styrelsen och verkställande direktören för

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB

Org nr 559215-1194

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

| <u>Innehåll:</u> | <u>sida</u> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 2 |
| Balansräkning | 3 |
| Rapport över förändringar i eget kapital | 5 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 5 |
| Underskrifter | 7 |

Undertecknad styrelseledamot i Örnäs 1:11 Upplands Bro AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 19 juni 2025



Anna Geralf Sjöblom

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB

Org nr 559215-1194

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Örnäs 1:11 Upplands Bro AB (559215-1194) med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fast egendom samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Verksamheten startades i december 2023, dessförinnan bedrevs ingen verksamhet.

Bolaget har ingen anställd person varvid löner och andra ersättningar inte har utbetalats.

Administrationen har handlagts av moderbolaget SMD Logistics AB.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)* | 20 463 | 1 161 | | | |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -213 | 189 | | | |
| Balansomslutning (tkr) | 377 757 | 386 218 | 39 972 | 40 000 | 40 000 |
| Soliditet *) | 0,1% | 52,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

*) NOT 8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte skett några väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|------------------|---------------|
| Balanserad vinst | 25 198 |
| Årets resultat | 51 741 |
| Summa | 76 938 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Balanseras i ny räkning | 76 938 |
| Summa | 76 938 |

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

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB
Org nr 559215-1194

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | 20 462 991 | 1 161 921 |
| Summa rörelsens intäkter | | 20 462 991 | 1 161 921 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -3 252 088 | -590 471 |
| Avskrivningar | 3 | -6 859 576 | -382 989 |
| Summa rörelsens kostnader | | -10 111 664 | -973 460 |
| Rörelseresultat | | 10 351 327 | 188 461 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 | 45 |
| Räntekostnader och liknade resultatposter | | -10 564 045 | - |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -212 707 | 188 506 |
| Bokslutsdispositioner | | 2 500 000 | -318 480 |
| Resultat före skatt | | 2 287 293 | -129 974 |
| Uppskjuten skatt | | 760 846 | 26 775 |
| Årets skatt | | -2 996 398 | |
| Årets resultat | | 51 741 | -103 199 |

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB
Org nr 559215-1194

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 352 850 409 | 358 877 635 |
| Inventarier | 4 | 19 907 026 | 20 739 376 |
| | | 372 757 435 | 379 617 011 |
| Summa anläggningstillgångar | | 372 757 435 | 379 617 011 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 5 000 000 | |
| Övriga fordringar | | – | 2 547 |
| | | 5 000 000 | 2 547 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Kassa och bank | | – | 6 598 250 |
| | | – | 6 598 250 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 000 000 | 6 600 797 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 377 757 435 | 386 217 808 |

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB
Org nr 559215-1194

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 25 198 | 198 778 396 |
| Årets resultat | | 51 741 | -103 199 |
| Summa fritt eget kapital | | 76 938 | 198 675 197 |
| Summa eget kapital | | 126 938 | 198 725 197 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Överavskrivningar | | 318 480 | 318 480 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Uppskjuten skatt | | 50 787 210 | 51 548 056 |
| Skulder till kreditinstitut | 5 | 205 200 000 | |
| | | 255 987 210 | 51 548 056 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernbolag | | 105 048 924 | 134 863 348 |
| Skulder till kreditinstitut | 5 | 11 400 000 | - |
| Skatteskulder | | 2 996 398 | - |
| Övriga skulder | | 1 741 929 | 637 727 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 137 556 | 125 000 |
| | | 121 324 807 | 135 626 075 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 377 757 435 | 386 217 808 |

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB
Org nr 559215-1194

Rapport över förändringar i eget kapital

| | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt eget kapital |
| Ingående balans 2023-01-01 | 50 000 | -10 000 | -28 | 39 972 |
| Omföring resultat föregående år | | -28 | 28 | - |
| Aktieägartillskott | | 198 788 424 | | 198 788 424 |
| Årets resultat | | | -103 199 | -103 199 |
| Utgående balans 2023-12-31 | 50 000 | 198 778 396 | -103 199 | 198 725 197 |

| | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt eget kapital |
| Ingående balans 2024-01-01 | 50 000 | 198 778 396 | -103 199 | 198 725 197 |
| Omföring resultat föregående år | | -103 199 | 103 199 | - |
| Utdelning | | -198 650 000 | | -198 650 000 |
| Årets resultat | | | 51 741 | 51 741 |
| Utgående balans 2024-12-31 | 50 000 | 25 197 | 51 741 | 126 938 |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde och annat ej anges.

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

Intäktsredovisning

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

Försäljningsintäkter redovisas för den tid som hyrorna avser enligt hyresavtalen.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|---|-------|
| <i>Industribyggnad</i> | |
| Stommar, fasader, yttertak, vvs, elinstallationer | 50 år |
| Portar, fönster, inre ytskikt | 25 år |
| Bygginvesteringar och markanläggningar | 25 år |

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB

Org nr 559215-1194

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas upp bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet av allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

NOT 2 VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Det bedöms inte finnas osäkerhet i de uppskattningar och bedömningar som gjorts per balansdagen.

| NOT 3 | BYGGNADER OCH MARK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|--|---------------------|--------------------|
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Vid årets början | 359 191 262 | – |
| | Nyanskaffningar | 0 | 359 191 262 |
| | Årets avyttringar | 0 | – |
| | Vid årets slut | 359 191 262 | 359 191 262 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Vid årets början | -313 627 | – |
| | Årets avskrivning | -6 027 226 | -313 627 |
| | Årets avyttringar | 0 | – |
| | Vid årets slut | -6 340 853 | -313 627 |
| | Redovisat värde vid årets slut | 352 850 409 | 358 877 635 |
| NOT 4 | INVENTARIER | 2024-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Vid årets början | 20 808 738 | – |
| | Nyanskaffningar | 0 | 20 808 738 |
| | Vid årets slut | 20 808 738 | 20 808 738 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Vid årets början | -69 362 | – |
| | Årets avskrivning | -832 350 | -69 362 |
| | Vid årets slut | -901 712 | -69 362 |
| | Utgående redovisat värde | 19 907 026 | 20 739 376 |
| NOT 5 | SKULDER SOM FÖRFALLER INOM 5 ÅR | | |
| | Skulder som förfaller inom 12 månader | -11 400 000 | – |
| | Skulder som förfaller inom 24 månader | -204 600 000 | – |
| | Summa skulder | -216 000 000 | – |

Örnäs 1:11 Upplands Bro AB

Org nr 559215-1194

NOT 6 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**Ställda säkerheter**

| | | |
|-----------------------|-------------|------|
| Ställda säkerheter | 228 000 000 | Inga |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |

NOT 7 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Bolaget har refinansierat koncerninterna skulder i bank och pantsatt fastigheten.

NOT 8 NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet: (Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Per Hesselmark
StyrelseordförandeAnna Geralf Sjöblom
StyrelseledamotVår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers ABJohan Wirén
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖRNÄS 1:11 UPPLANDS BRO AB 559215-1194 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 06:55:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER HESSELMARK

Per Hesselmark
Styrelseordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-01 11:24:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Geralf Sjöblom

Anna Geralf Sjöblom
Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 19:41:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Wirén

Johan Wirén

Leveranskanal: E-post



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Örnäs 1:11 Upplands Bro AB, org.nr 559215-1194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Örnäs 1:11 Upplands Bro AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Örnäs 1:11 Upplands Bro ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Örnäs 1:11 Upplands Bro AB.

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 Örnäs 1:11 Upplands Bro AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Örnäs 1:11 Upplands Bro 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Örnäs 1:11 Upplands Bro AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Wirén
Auktoriserad revisor



Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 19:41:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Wirén

Johan Wirén

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250623;2025062403221

