

Styrelsen för

Terminal Real Estate Sweden AB

Org.nr 556622 - 5982

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021–31 december 2021

och

Koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021–31 december 2021

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställs på ordinarie årsstämma den 2022 - - . Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Helsingfors 21. juli 2022


Robert Hernberg
Styrelseledamot

Styrelsen för

Terminal Real Estate Sweden AB

Org.nr 556622 - 5982

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021–31 december 2021

och

Koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021–31 december 2021

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Terminal Real Estate Sweden AB org.nr. 556622-5982, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Verksamhet

Terminal Real Estate Sweden AB ("Bolaget") är moderbolag i en koncern ("Koncernen"), bildad 31 december 2014 då dotterbolaget Bomsylen AB köptes.

Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar följande 9 fastigheter: Sundsvall Skönsmon 2:2, Norrköping Butängen 2:2, Alvesta Magasinet 8, Linköping Gåvan 6, Malmö Kläppen 4, Nykvarn Härföraren 1, Malmö Vevaxeln 6, Jönköping Barnarp-Kråkebo 1:42 och följande tomträtter; Stockholm Vasslan 3

Portföljen består av 193 626 kvm fördelat på 9 logistikfastigheter. Den dominerande hyresgästen är PostNord. Terminalerna är strategiskt belägna i förhållande till transporter via såväl vägnätet samt järnväg. Stockholm, Malmö, Jönköping samt Alvesta är orter som är välkända logistikcentra i Sverige.

Bolagets räkenskaper avges i SEK, då SEK är bolagets funktionella valuta.

Verksamhetsåret 2021

Finansiering och likviditet

I början av 2020 strukturerade koncernen om sina interna lån. Befintliga internlån löstes upp i sin helhet, tillsammans med den koncerninterna fordran som moderbolaget hade mot koncernens Treasurybolag. Per den 1 januari 2020 ingick moderbolaget nytt internlån med samma motpart, Harbour Logistics Pledgeco Sarl. Lånet löper med rörlig ränta beräknad efter en räntesats som motsvarar summan av STIBOR och marginalen. Marginalen för internlånet är +2,52%. Totala lånet av utgången av 2021 uppgår till beloppet 1 609 MSEK. Lånet förfaller 2025-12-30. Inga ytterligare lån har tillkommit under 2021.

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2021 till 9 MSEK (77 MSEK). Moderbolagets likvida medel uppgick per 31 december 2021 till 9 MSEK (77 MSEK).

Investeringar

Under året har moderbolaget investerat i befintliga fastigheter uppgående till 1 408 SEK (0 TSEK).

Aktien och aktiekapital

Den 31 december 2021 fördelade sig aktiekapitalet i Bolaget på 1 000 A-aktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 100 kr/aktie.

Koncernens resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
<i>Balansräkning</i>				
Balansomslutning	4 290 142	3 817 657	3 678 071	3 510 160
Verkligt värde fastigheter	3 987 725	3 543 350	3 433 500	3 438 000
<i>Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal</i>				
Uthyrningsgrad %	98,2%	98,4%	97,9%	97,9%
Soliditet %	43,9%	37,4%	34,3%	34,1%

Definitioner

Direktavkastning:	Driftsnetto fastigheter dividerat med fastigheternas genomsnittliga redovisat värde.
Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
Uthyrningsgrad:	Kontrakterad uthyrningsbar area dividerat med total uthyrningsbar area per balansdagen.

Covid-19

Mot bakgrund av Covid-19-pandemin följer Terminal Real Estate Sweden AB händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Terminal Real Estate Sweden AB följer riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, WHO och ECDC (Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar).

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Den underliggande driften i moderbolaget genererar god och förutsägbar kontantström.

Miljöpåverkan

Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter och med ett långsiktigt perspektiv ta hänsyn till människor och miljö. Genom att kontinuerligt sträva efter förbättringar i syfte att minska vår miljöbelastning, bidrar vi till ett hållbart samhälle. Miljöarbetet skall vara en integrerad och naturlig del av verksamheten och styrs av helhetssyn, affärsmässighet och engagemang.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Koncernen äger fastigheter och hyr ut lokaler i dessa. Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Hyresavtal tecknas normalt för längre perioder och påverkan från den allmänna ekonomiska utvecklingen på kassaflödet sker därför med viss eftersläpning. Risker avseende driftkostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet och skötsel/underhåll.

Räntekostnaderna påverkas av hur marknadsräntan utvecklas då delar av den interna finansieringen löper med rörlig ränta baserat på STIBOR.

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.

Som framgår i rapporten över finansiella ställningen för moderföretaget per 31 december 2021 är bolagets eget kapital förbrukat. Enligt extern värdering föreligger tydliga övervärden i bolagets 9 fastigheter. Bokfört värde på fastigheterna uppgår till 1 529 460 Tkr medan verkligt värde (enligt extern värderare) uppgår till 3 987 725 Tkr. Övervärdet är därmed så stort att ett justerat eget kapital skulle överstiga det registrerade aktiekapitalet. Kontrollbalansräkning har därför ej upprättats.

Förslag till behandling av ansamlad förlust:

Till årsstämman förfogande står följande:

Den ansamlade förlusten	- 129 603 544
Årets resultat	55 881 596
Kronor	- 73 621 947

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

I ny räkning överförs	- 73 621 947
Kronor	- 73 621 947

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Rapport över totalresultat koncern

Tkr	Not	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
Hysesintäkter	3	221 187	219 783
Direkta fastighetskostnader	4, 5	-56 254	-52 465
Driftnetto		164 933	167 318
Administrationskostnader		-6 655	-5 440
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	439 985	108 085
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	-
Rörelseresultat		598 262	269 963
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	2 100	57
Finansiella kostnader	7, 15	-53 374	-55 669
Summa resultat från finansiella poster		-51 273	-55 612
Resultat före skatt		546 989	214 351
Skatt på årets resultat	8	-91 187	-48 077
Årets resultat		455 802	166 274

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Rapport över finansiell ställning koncern

2022072811513

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	3 987 725	3 543 350
Nyttjanderättstillgångar	10	148 920	148 920
Uppskjuten skattefordran	8	-	-
Summa anläggningstillgångar		4 136 645	3 692 270
Omsättningstillgångar			
Aktuell skattefordran		-	-
Övriga fordringar		1 965	2 627
Kortfristig fordran koncernföretag		135 739	39 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 875	6 009
Likvida medel	11	8 919	77 479
Summa omsättningstillgångar		153 497	125 387
SUMMA TILLGÅNGAR		4 290 142	3 817 657

Rapport över finansiell ställning koncern

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	12	100	100
Övrigt tillskjutet kapital		1 261 944	1 261 944
Balanserade vinstmedel och årets resultat		622 029	166 227
Summa eget kapital		1 884 074	1 428 271
Långfristiga skulder			
Leasingskulder	13	148 920	148 920
Uppskjutna skatteskulder	8	626 982	552 802
Andra långfristiga skulder		434	392
Långfristig skuld till koncernföretag	14, 15	1 592 148	1 608 974
Summa långfristiga skulder		2 368 484	2 311 087
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 618	3 027
Kortfristig skuld till koncernföretag		16 826	16 827
Aktuell skatteskuld		2 717	2 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	16 423	56 043
Summa kortfristiga skulder		37 585	78 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 290 142	3 817 657

2022072811514

Rapport över förändring eget kapital

2022072811515

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	100	1 261 944	-47	1 261 897
Årets resultat	-	-	166 275	166 275
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	100	1 261 944	166 227	1 428 172

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	1 261 944	166 227	1 428 172
Årets resultat	-	-	455 802	455 802
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	1 261 944	622 029	1 884 074

Kassaflödesanalys koncern

Tkr	Not	Jan. 1, 2021- Dec. 31, 2021	Jan. 1, 2020- Dec. 31, 2020
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		598 262	269 963
Orealiserade värdeförändringar fastighet	9	-439 985	-108 085
Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultat före skatt			
Erhållen ränta		2 100	57
Betald ränta		-53 421	-61 025
Betald skatt		-16 588	-2 308
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		90 369	98 602
Förändring av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-96 441	-29 669
Ökning/Minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-41 314	-1 125
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-47 386	67 808
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9	-4 390	-1 915
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 390	-1 915
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Förändring av långfristiga skulder			
Amorteringar		-	6
Amortering av lån		-16 784	-576 716
Nyupptagna lån		-	523 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 784	-52 990
Årets kassaflöde		-68 560	12 903
Likvida medel i början av året		77 479	64 575
Likvida medel vid årets slut		8 919	77 478

2022072811516

Penneo dokumentnyckel: V0B4Q-522CU-SX2ZF-IGKOF-PQBEC-SP8P2

Not 1 Företagsinformation

Terminal Real Estate Sweden AB ("Bolaget") är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget är moderföretag i en koncern ("Koncernen") som bildades per 31 december 2014 då Bolaget förvärvade ett dotterbolag. Dotterbolaget Bomsylen AB har inte bedrivit någon verksamhet under 2021.

Bolaget har en fastighetsportfölj som består av 9 fastigheter, samtliga belägna i Sverige.

Portföljen består av 193 626 kvm fördelat på 9 logistikfastigheter. Den dominerande hyresgästen är PostNord. Terminalerna är strategiskt belägna i förhållande till transporter via såväl vägnätet samt järnväg. Stockholm, Malmö, Jönköping samt Alvesta är orter som är välkända logistikcentra i Sverige.

Koncernens företagsadress är:

Terminal Real Estate Sweden AB
c/o Newsec Asset Management AB
Box 11405
404 29 Göteborg

De finansiella rapporterna avser Terminal Real Estate Sweden AB med dotterbolag.

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Terminal Real Estate Sweden AB har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.2.1 Koncernredovisning

2.2.1.1 Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och de de-konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

2.2.2 Omräkning av utländsk valuta

2.2.2.1 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De finansiella rapporterna i de enskilda enheterna i koncernen är värderade till den valuta som i huvudsak används i det ekonomiska område som enheten är verksam (funktionell valuta). Utländsk valuta är en annan valuta än den funktionella valutan för den aktuella enheten. Koncernredovisningen är upprättad i SEK, som både är den funktionella valutan och presentationsvalutan i moderföretaget.

2.2.2.2 Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till transaktionskurs. Realiserade valutakursvinster eller förluster genom omräkning av monetära poster i utländsk valuta till balansdagens kurs resultatförs. Där valutapositionen beaktas som säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter redovisas vinster och förluster som del av totalresultatet.

2.2.3 Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i Rapporten för finansiell ställning, se not 9. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäcksredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i den period utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

2.2.4 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill eller immateriella tillgångar som ännu inte har tagits i bruk, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångarna fördelas till identifierade kassagenererade enheter varvid deras nyttjandevärde beräknas som jämförs med de redovisade värdena.

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

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.2.5 Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

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

En finansiell tillgång, eller del av en finansiell tillgång, tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserar, 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.

Vidare innebär IFRS 9 att principerna för reservering för kreditförluster görs i modell som bygger på förväntade förluster. Analysen och bolagets tillämpning av modellen visar att effekten av övergången inte har någon väsentlig kvantitativ effekt på de redovisade värdena. Således medför IFRS 9 ingen påverkan på koncernens resultat- och balansräkning. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

2.2.5.1 Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens tillgångar i form av skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Lånefordringar och hyresfordringar

Lånefordringar och hyresfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat med fasta eller fastställbara betalningar som inte noteras på en aktiv marknad. De värderas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden och efter avdrag för eventuell nedskrivning. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter och avgifter och förskottsbetalningar som är en del av effektivräntan.

Lånefordringar och hyresfordringar värde prövas löpande om det finns objektiva bevis på att det redovisade värdet inte kommer att inflyta. Om en lånefordran/ hyresfordran antas vara osäker görs en reservering för skillnaden mellan det redovisade värdet och det förväntade kassaflödet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen.)

Ränteintäkter avseende lånefordringar inkluderas i de finansiella intäkterna.

2.2.5.2 Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuation.

2.2.5.3 Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas i resultaträkningen.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid som en del av effektivräntan.

2.2.5.4 Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och liknande kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

2.2.5.5 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en aktuell förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att dess värde går att mäta tillförlitligt. I de fall då företaget förväntar sig att en gjord avsättning ska ersättas av utomstående, exempelvis inom ramen för ett försäkringsavtal, redovisas denna förväntade ersättning som en separat tillgång, men först när det är så gott som säkert att ersättningen kommer att erhållas.

Om tidsvärdet är väsentligt nuvärdesberäknas den framtida betalningen. Beräkningen ska göras med hjälp av en diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

En avsättning för omstrukturering redovisas under den period då koncernen blir rättsligt eller informellt bunden till planen. Avsättning får enbart göras för de utgifter som uppstår som en direkt effekt av omstruktureringen och som är en effekt av kvarstående kontraktuella förpliktelser utan varaktig ekonomisk nytta eller som utgörs av ett vite till följd av förpliktelsens uppsägning. Avsättningar omprövas vid varje rapportperiods slut.

2.2.6 Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter, se punkt 2.2.7.

Koncernen som leasetagare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifterna som betalas kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Även eventuella rabatter eller andra incitament från leasegivaren periodiseras linjärt över leasingperioden.

Koncernens leasingportfölj består av totalt tre tomträttsavtal som utgör en leasingskuld och en nyttjanderättstillgång. Dessa redovisas enligt följande principer.

Leasingskuld

Vid inledningsdatumet för tomträttsavtalet (d.v.s. det datum då den underliggande tillgången blir tillgänglig för användande) redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de oändliga framtida leasingbetalningarna. För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen avgäldsrentan i avtalet, det vill säga avtalets implicita ränta. Värdet på leasingskulden omvärderas till följd av omförhandling av tomträttsavtalet. Inga amorteringar görs på leasingskulden. Tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad.

Nyttjanderättstillgång

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång i rapporten över finansiell ställning vid inledningsdatumet för tomträttsavtalet. Nyttjanderättstillgången värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgången motsvarar det initiala värdet på leasingskulden. Inga avskrivningar görs på nyttjanderätten.

IFRS 16 omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. TRES intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare. För leasegivare är regelverket huvudsakligen oförändrat. Som hyresvärd och leasegivare har förändringen inte påverkat TRES:s redovisning huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare. För leasegivare är regelverket huvudsakligen oförändrat. Som hyresvärd och leasegivare har förändringen inte påverkat TRES:s redovisning. Koncernen tillämpar IFRS 16 fr.o.m. 1 januari 2019 och har använt den förenklade övergångsmetoden. Per den 1 januari 2019 har koncernen redovisat en nyttjanderätt till 149Mkr leasingskuld till 149 mkr. Den tillämpade diskonteringsräntan uppgår till 3%.

2.2.7 Intäkter

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Grundprincipen i IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, är att företaget redovisar intäkten när kunden erhåller kontrollen över varan eller tjänsten och inte likt tidigare när risken och förmånen övergått till kund. En effekt det medför är att intäkterna redovisas vid tillträde och inte per kontraktsdagen.

En analys har under året gjorts med fokus på vad som bör anses vara hyra och därmed redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal och vad som utgör service i enlighet med IFRS 15. Det skiljer sig mellan fastigheter hur dessa intäktsslag särredovisas beroende på dess hyresavtal och deras utformning. Bolaget konstaterar att effekterna av IFRS 15 inte kommer ha någon väsentlig effekt på nettoomsättning vare sig beloppsmässigt eller avseende skillnad i periodicitet. Huvudsakligen består koncernens intäkter av hyresintäkter som redovisas enligt IAS17 Leasing.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl. index samt tilläggsdebitering såsom el värme och vatten. Efter genomförd analys av intäktsflöden har slutsats dragits att

vidaredebitering av dessa driftskostnader anses vara av oväsentligt belopp och underordnat hyresavtalet.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och fastighetens verkliga värde såsom det beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

Vid försäljning av fastighet via bolag redovisas transaktionen brutto avseende fastighetspris och uppskjuten skatt. Realisationsvärdet redovisas som övrig rörelseintäkt.

Finansiella intäkter

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

2.2.8 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. Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter och finansiella instrument.

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

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

2.2.9 Personal, löner och sociala avgifter

Antal anställda	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Medelantal anställda (varav kvinnor)	2 (0)	2 (0)

Löner

Ersättning till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Pensioner

Anställda i bolaget har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension.

Sociala avgifter

Bolaget har betalt lagstadgad arbetsgivaravgift på löner samt särskild löneskatt på pensionsunderlag.

2.2.10 Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

2.2.11 Nya och ändrade standarder

International Accounting Standards Board (IASB) har inte infört några ändringar i standarder för räkenskapsåret som gäller för perioder som börjar 1 januari 2021 som påverkar koncernen.

2.2.11.1 Nya och ändrade standarder som trätt i kraft

Ändringar i IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 och IFRS 16: Referensräntereformen FAS 2

Ändringarna på grund av Referensräntereformen FAS 2 (ändringar i IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 och IFRS 16) kan påverka finansiella tillgångar, finansiella skulder och leasingskulder, vissa krav på säkringsredovisning och upplysningskrav i IFRS 7 för att följa ändringarna i modifieringar och säkringsredovisning.

- Modifieringar av finansiella tillgångar, finansiella skulder och leasingskulder: IASB har introducerat ett undantag för modifieringar som följer av referensräntereformen (modifieringar som direkt följer av IBOR-reformen). Dessa modifieringar redovisas genom att uppdatera effektivräntan. Alla andra modifieringar redovisas i enlighet med nuvarande IFRS-standarder. Ett liknande praktiskt undantag har föreslagits för leasing som redovisas i enlighet med IFRS 16.
- Krav på säkringsredovisning: Under den nya ändringen så kommer inte säkringsredovisningen att avslutas endast till följd av IBOR-reformen. Säkringsförhållanden (och tillhörande dokumentation) måste ändras för att spegla modifieringarna i säkrad post, säkringsinstrument och risken.
- Upplysningar: För att läsaren av de finansiella rapporterna skall förstå effekten av och utsträckningen som IBOR-reformen kommer påverka och hur dessa effekter hanteras kräver ändringen att företaget lämnar upplysningar om detta.

Ändringar i IFRS 16 Leasingavtal – Förlängning av period för COVID-19 relaterade hyresrabatter

I maj 2020 ändrades IFRS 16 för att ge leasetagare möjlighet att tillämpa en lättnadsregel innebärande att en bedömning om en COVID-19 relaterad hyresrabatt utgör en ändring av ett leasingavtal inte behöver göras. Denna ändring var begränsad i tid och tillät leasetagare

att tillämpa lättnaden endast för sådana hyresrabatter för leasingavgifter vilka förfaller den 30 juni 2021 eller tidigare. På grund av fortsatt pågående pandemi med väsentliga effekter på samhället, har IASB förlängt det ursprungliga slutdatumet för lättnadsregeln och utvidgar tidsgränsen till att omfatta sådana hyresrabatter för leasingavgifter vilka förfaller den 30 juni 2022 eller tidigare. Ändringen skall tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 april 2021 eller senare. Företaget tillämpar ändringen retroaktivt.

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

Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

2.3.1 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 9.

2.3.2 Uppskjutna skatter

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån skattesats om 20,6 procent, uppskjuten skatt har beräknats utifrån skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen skattekostnad.

Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat. Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

2.3.3 Bedömning av osäkra hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader.

2.3.4 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

2.3.5 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer.

Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

2.3.6 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras antingen som verkligt värde över årets resultat eller tillgängliga till försäljning. Värderingen kan ta sin utgångspunkt i någon av följande förutsättningar:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3)

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Bolaget redovisar för närvarande inga finansiella instrument tillhörande denna kategori.

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan.

Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

Räntebärande skulder

Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

Kundfordringar och leverantörsskuld och övrig skuld

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

Not 3 Intäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

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

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Mindre än 1 år	198 724	194 146
2 - 5 år	404 494	532 858
Mer än 5 år	43 255	64 594
Summa	646 473	791 598

Not 4 Direkta fastighetskostnader

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Mediakostnader*	22 478	21 167
Övriga driftkostnader**	27 023	25 658
Underhåll	6 602	5 488
Fastighetsskatt	152	152
Summa	56 254	52 465

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

***) I övriga driftkostnader ingår ersättning till revisorer

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	56 254	52 465
Summa direkta fastighetskostnader	56 254	52 465

Not 5 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Ersättning till revisorer		
<u>Deloitte</u>		
Revisionsuppdraget	164	336
<u>Ernst & Young AB</u>		
Skatterådgivning	60	57
Summa	224	393

Not 6 Finansiella intäkter

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Ränteintäkter, hyres- och kundfordringar	2	13
Ränteintäkter, koncernföretag	96	44
Valutakursdifferenser	2 002	-
Summa	2 100	57

Not 7 Finansiella kostnader

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Räntekostnader, bank	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	48 841	49 815
Övrigt	4 533	5 854
Summa	53 374	55 669

Not 8 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2021 är följande:

	1 jan.2021- 31 dec.2021	1 jan.2020- 31 dec.2020
Resultaträkning koncernen		
Aktuell skatt på årets vinst	17 004	17 690
Skatt hänförlig till föregående år	2	79
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	74 180	30 307
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	91 187	48 077
Avstämning av effektiv skattesats	1 jan.2021- 31 dec.2021	1 jan.2020- 31 dec.2020
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	546 989	214 352
Skatt på resultat enligt gällande skattesats 20,6%	112 680	45 871
Skatteeffekten av:		
Effekt av ej skattepliktiga poster	2 341	2 428
Effekt av omvärdering temporära skillnader	225	-
Effekt av upplösen av skatt från förvärv	-	-
Effekt av korrigerig av skatt från tidigare år	-24 841	79
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	577	741
Effekt av ny skattesats	-	-1 177
Effekt av schablonskatt på p-fond	205	40
Effekt av återföring p-fond	-	95
Summa redovisad skatt	91 187	48 077

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 3,49 procent (8,25). Aktuell skattesats och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6%. Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2021	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2021	Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2020	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2020
Temporära skillnader avseende:				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter	-	624 780	-	547 515
Övriga temporära skillnader:				
Omvärdering av derivatinstrument till verkligt värde	-	-	-	-
Obeskattade reserver	-	2 202	-	5 287
Summa	-	626 982		552 802

**Redovisas enligt
följande i Rapport
över finansiell
ställning:**

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Uppskjutna skattefordringar		-
Uppskjutna skatteskulder	626 982	552 802
Uppskjutna skatter netto	626 982	552 802

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. I koncernen finns inget underskottsavdrag per 31 december 2021.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde vid årets början	3 543 350	3 433 350
Verkligt värde sålda fastigheter	-	-
Ny- till- och ombyggnad	4 390	1 915
Orealiserade värdeförändringar	439 985	108 085
Omklassificeringar	-	-
Verkligt värde vid årets slut	3 987 725	3 543 350
Verkligt värde i balansräkning	3 987 725	3 543 350

Fastighetsbeståndets värde

	2021-12-31	2020-12-31
Stockholm	1 499 025	1 381 000
Malmö	1 313 700	1 130 250
Jönköping	428 500	368 500
Övriga Sverige	746 500	663 600
Verkligt värde vid årets slut	3 987 725	3 543 350

Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas över Resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter varje år. Koncernen förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med nivå 3 i verkligt värdes hierarkin. Per 31 december 2021 har samtliga 9 fastigheter värderats externt av värderingsinstitutet CBRE Ltd.

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

Värderingen grundar sig i huvudsak på en inkomstkapitaliseringsmetod där inkomststömmar kapitaliseras för att erhålla ett marknadsvärde före kostnader associerade med köp. Som sekundär metod och validitetskontroll har ortsprismetoden använts.

Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till där varje intäkt kapitaliseras var för sig. För att återspegla marknadens synsätt har hyrorna marknadsanpassats efter vår uppfattning vid slutet av varje kontrakt. Vidare har marknadsmässiga vakanser applicerats och för att erhålla ett driftsnetto där hänsyn tagits till erforderliga rabatter samt drifts- och underhållskostnader som är ej debiterbara till hyresgästen. I de fall investeringar anses nödvändiga belastar även dessa kalkylen.

Varje enskilt driftnetto har kapitaliserats med ett direktavkastningskrav härlett från liknande transaktioner på marknaden. Exempel på faktorer som påverkar direktavkastningskravet är läge, kvalitet på lokalerna, hyresgästens finansiella stabilitet och hyresvillkor.

Framtida hyrestillväxt har implicit tagits hänsyn till vid ansättande av direktavkastningskrav.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2021
Inflationsantagande, %	0 (0)
Direktavkastning, %	3,85-6,3 (4,3-6,64)
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutens erfarenhet av likartade objekt

Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Känslighetsanalys

	Förändring +/-	Värdepåverkan mkr
Bedömd marknadshyra	+ 5 procent	+ 189 mkr
	- 5 procent	- 189 mkr
Direktavkastningskrav	- 0,5 procentenheter	- 347 mkr
	+ 0,5 procentenheter	+ 41 mkr

Not 10 Nyttjanderättstillgångar

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Tomträtt	148 920	148 920
Summa	148 920	148 920

Not 11 Likvida medel

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Banktillgodohavanden och kassamedel	8 919	77 479
Summa	8 919	77 479

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

Not 12 Antal aktier

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	1 000	1 000

Not 13 Leasingskulder

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Framtida tomträttsavgälder	148 920	148 920
Summa	148 920	148 920

Not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet utöver verksamhets- och omvärldsrisiker, exponerad för olika finansiella risker såsom ränte-, likviditets-, valuta-, och finansieringsrisk. Dessa risker uppstår i koncernens redovisade finansiella instrument såsom likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt upplåning och beskrivs närmare per kategori nedan.

Företagets finanspolicy är antagen från den större koncernen med säte centralt Luxemburg.

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	Dec. 31, 2021			
	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hysesfordringar	3	-	3	3
Fordringar, koncernföretag	135 739	-	135 739	135 739
Övriga kortfristiga fordringar	6 009	-	6 009	6 009
Likvida medel	8 919	-	8 919	8 919
Summa	150 670	-	150 670	150 670

	Dec. 31, 2021			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Skulder till koncernföretag	-	1 608 974	1 608 974	1 608 974
Leverantörsskulder	-	1 618	1 618	1 618
Upplupna kostnader	-	10 608	10 608	10 608
Summa	-	1 621 201	1 621 201	1 621 201

	Dec. 31, 2020			
	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Hysesfordringar	89	-	89	89
Fordringar, koncernföretag	39 272	-	39 272	39 272
Övriga kortfristiga fordringar	6 147	-	6 147	6 147
Likvida medel	77 479	-	77 479	77 479
Summa	122 987	-	122 987	122 987

	Dec. 31, 2020			
	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde	Summa	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Skulder till koncernföretag	-	1 626 193	1 626 193	1 626 193
Leverantörsskulder	-	3 027	3 027	3 027
Upplupna kostnader	-	10 305	10 305	10 305
Summa	-	1 639 525	1 639 525	1 639 525

Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering av ränteförändringar och valutaförändringar.

Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar koncernens räntekostnader. Bolagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring 1 600 055 Tkr.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen baseras på koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar. Kassafloedemässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om + 1% uppgår till -16 000 tkr

Kreditrisk

Kreditrisk är risk för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risker är i huvudsak kopplade till kund/hysesfordringar och övriga fordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Bolaget.

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott. Banktillgodohavanden är placerade i Skandinaviska Enskilda Banken AB.

Likviditet och refinansieringsrisk

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerhetsställas. Finansieringsrisker motsvaras av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en sådan framförhållning att bolaget kan erbjudas finansiering på bra villkor.

I början av 2020 strukturerade koncernen om sina interna lån. Befintliga internlån löstes upp i sin helhet. Finansieringen erhöles även fortsättningsvis från koncernföretag i den större koncernen som inte omfattas av bolagets koncernredovisning, och per den 1 januari 2020 ingick moderbolaget nytt internlån med samma motpart, Harbour Logistics Pledgeco Sarl. Lånet löper med rörlig ränta beräknad efter en räntesats som motsvarar summan av STIBOR och marginalen. Marginalen för internlånet är +2,52%. Totala lånet av utgången av 2021 uppgår till beloppet 1 609 MSEK, och löper t.o.m 30.12.2025. Se not 17.

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

	Förväntat kassaflöde 2021				
	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Totalt
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	16 827	16 827	50 481	1 524 733	1 608 868
Leverantörsskulder	1 618	-	-	-	1 618
Upplupna kostnader	10 608	-	-	-	10 608
Summa	29 053	16 827	50 481	1 524 733	1 621 094

	Förväntat kassaflöde 2020				
	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Totalt
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	16 826	16 827	50 481	1 541 560	1 625 694
Leverantörsskulder	3 027	-	-	-	3 027
Upplupna kostnader	10 305	-	-	-	10 305
Summa	30 158	16 827	50 481	1 541 560	1 639 026

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar.

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. I nettoskulden ingår räntebärande finansiella skulder. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

Tkr	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Räntebärande nettoskuld	1 608 868	1 625 800
Summa eget kapital	1 859 230	1 428 271
Förhållande mellan skuld och eget kapital	0,9	1,1

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

Soliditeten uppgår per 2021-12-31 till 43,3%.

Not 15 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
<i>Långfristiga:</i>		
Lån till koncernföretag (rörlig ränta)	1 592 042	1 608 868
Summa långfristiga skulder	1 592 042	1 608 868
<i>Kortfristiga:</i>		
Lån till koncernföretag (rörlig ränta)	16 826	16 826
Summa kortfristiga skulder	16 826	16 826
Lånebelopp	1 608 868	1 625 694

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Förfallotid		
2020	16 827	16 826
2021	16 827	16 827
2022	16 827	16 827
2023-2024	1 558 387	1 575 214
Summa	1 608 868	1 625 694

Räntebärande skuld består av två koncerninterna lån. Samtliga lån beräknas med ränta enligt summan av STIBOR och marginalen.

De säkerheter som ställts för lånen är koncernens byggnader och mark.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Förutbetalda hyresintäkter	5 815	45 738
Upplupna driftskostnader	3 960	4 074
Upplupna kostnader projekt	525	60
Upplupna räntekostnader	6 123	6 171
Summa	16 423	56 043

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Namn	Relation	% av andelar
<i>Enheter med betydande inflytande över företaget:</i>		
Harbor Logistics PledgeCo S.à.r.l	Majoritetsägare	100%
TreasuryCo S.à.r.l	Cashpool	0%

De finansiella rapporterna omfattar Terminal Real Estate Sweden AB och dotterföretaget Bomsylen AB.

Terminal Real Estate Sweden AB har ett koncerninternt lån med förfallodag 2025-12-30. Lånet löper med rörlig ränta beräknad efter en räntesats som motsvarar summan av STIBOR och marginalen. Marginalen är +2,52%. Den stora koncernen innehar en cashpool dit likvida överskott förs över, bolaget erhåller ränta på överförda medel.

I följande tabell visas det totala antalet transaktioner som har ingåtts med närstående parter under det relevanta räkenskapsåret. Samtliga transaktioner skedde på marknadsmässiga villkor.

	TreasuryCo S.à.r.l	
	2021	2020
Ingående balans	39 170	10 683
Inköp från närstående parter	0	0
Fordringar från närstående parter	135 637	39 170
Återbetalning fordran	0	25 983
Skulder till närstående parter	0	0
Amortering	-39 170	-36 666
Utgående balans	135 637	39 170

Harbour Logistics PledgeCo S.á.r.l

	2021	2020
Ingående balans	1 625 694	1 678 690
Inköp från närstående parter	0	0
Fordringar från närstående parter	0	0
Skulder till närstående parter	1 625 694	1 625 694
Amortering	-16 826	-52 996
Utgående balans	1 608 868	1 625 694

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

2021 har präglats av den globala Corona-pandemin. Den har orsakat stort mänskligt lidande, en kris i många av samhällets sektorer och en stor osäkerhet i hela världsekonomin. Pandemin har blottlagt problem i vår välfärd, och accelererat trender och förändringsbehov såsom digitalisering och en utökad e-handel. Olika marknader har påverkats i olika hög grad, där dock fastighetsmarknaden stått relativt stadigt under denna period. Terminal Real Estate Sweden AB följer utvecklingen mycket noga och genomför nödvändiga åtgärder för att påverkan på bolaget ska bli så begränsad som möjligt. Vi jobbar tillsammans med våra leverantörer för att leveransen av tjänster ska vara säkerställd. Vi följer även utvecklingen nogsamt hos våra hyresgäster.

Under april månad 2022 kommer försäljning ske av fastigheten Gåvan 6 ut från Terminal Real Estate Sweden AB.

Efter balansdagen började en pågående militär konflikt i Ukraina och relaterade, riktade sanktioner har införts mot vissa individer och företag av vissa länder och nationer inklusive Storbritannien, EU och USA. Företaget har ingen direkt exponering för dessa sanktioner per datumet för dessa finansiella rapporter, men det kan påverka leveranskedjor eller mer allmänt på europeiska ekonomier. Ledningen fortsätter att övervaka de pågående händelserna för eventuell påverkan på företaget.

Rapport över totalresultat för moderföretaget

Tkr	Not	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
Hysesintäkter	5	221 187	219 783
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-108 108	-103 708
Driftnetto		113 079	116 075
Administrationskostnader		-6 655	-5 440
Rörelseresultat		106 424	110 635
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		2 100	57
Finansiella kostnader	8	-48 901	-51 201
Summa resultat från finansiella poster		-46 801	-51 144
Resultat efter finansiella poster		59 623	59 491
Bokslutsdispositioner			
Återföring periodiseringsfond		14 743	14 709
Förändring överavskrivningar		234	-23
Summa bokslutsdispositioner		14 977	14 686
Resultat före skatt		74 600	74 177
Skatt på årets resultat	9	-18 719	-19 201
Årets resultat		55 882	54 976

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat för moderbolaget.

Rapport över finansiell ställning för moderföretaget

<u>Tkr</u>	<u>Not</u>	<u>31 dec. 2021</u>	<u>31 dec. 2020</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	1 529 460	1 572 451
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i dotterbolag	12	100	100
Summa anläggningstillgångar		1 529 560	1 572 551
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		3	89
Kortfristiga fordringar, koncernföretag		135 637	39 170
Aktuella skattefordringar		-	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 962	2 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 875	6 009
Likvida medel		8 919	77 479
Summa omsättningstillgångar		153 396	125 287
SUMMA TILLGÅNGAR		1 682 956	1 697 838

Tkr	Not	31 dec. 2021	31 dec. 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	13	100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-129 604	-184 579
Årets resultat	14	55 882	54 976
Summa eget kapital		-73 622	-129 503
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		7 769	22 512
Ackumulerade överavskrivningar		264	498
Summa obeskattade reserver		8 034	23 010
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	9	118 378	116 666
Summa avsättningar		118 378	116 666
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		434	392
Långfristig skuld till koncernföretag	15	1 592 148	1 608 974
Summa långfristiga skulder		1 592 582	1 609 366
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 618	3 027
Kortfristig skuld till koncernföretag	15	16 826	16 827
Upplupna koncerninterna räntekostnader		6 123	6 171
Aktuella skatteskulder		2 717	2 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	10 300	49 872
Summa kortfristiga skulder		37 585	78 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 682 956	1 697 838

Moderföretagets förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital	
Ingående eget kapital 2020-01-01	100	-184 479	-184 479	
Årets resultat	-	54 976	54 976	
Utgående eget kapital 2020-12-31	100	-129 503	-129 503	
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	-129 503	-129 503	
Årets resultat	-	55 882	55 882	
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	-73 622	-73 622	

Kassaflödesanalys för moderföretaget

Tkr	Not	Jan. 1, 2021- Dec. 31, 2021	Jan. 1, 2020- Dec. 31, 2020
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		106 424	110 635
Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultat före skatt	17	44 399	44 860
Erhållen ränta		2 100	57
Betald ränta		-48 948	-56 557
Betald skatt		-16 588	-2 308
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		87 387	96 687
Förändring av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-96 441	-29 669
Ökning/Minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		-41 313	-1 126
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-50 367	65 892
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	10	- 1 408	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 1 408	-
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Förändring av långfristiga skulder		0	6
Amorteringar		-	-
Amortering av lån		-16 785	-576 716
Nyupptagna lån		-	523 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 785	-52 990
Årets kassaflöde		77 479	12 903
Likvida medel i början av året		-68 560	64 576
Likvida medel vid årets slut		8 919	77 479

2022072811542

Penneo dokumentnyckel: V0B4Q-522CU-SX2ZF-IGKOF-PQBEC-SP8P2

Noter till moderföretagets årsredovisning

Not 1 Företagsinformation

Terminal Real Estate Sweden AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget är moderföretag i koncernen och har en fastighetsportfölj som består av 9 fastigheter i Sverige. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling.

De finansiella rapporterna avser Terminal Real Estate Sweden AB.

Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

2.1 Tillämpade regler och bestämmelser

Moderföretagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att IFRS tillämpas med de undantag och tillägg som framgår nedan.

2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

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

2.3 Aktier i dotterbolag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderföretaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäcksredovisning

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

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnad	50 år
Markanläggning	20 år
Hyresgästpassning	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	5 år

Nedskrivning

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

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasingavtal

I samtliga leasingavtal där moderföretaget är leasetagare redovisas samtliga leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden. Detta gäller även om betalningarna fördelas på annat sätt.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR 2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation.

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft

Moderföretaget tillämpar undantaget från tillämpning av IFRS 16. I samtliga leasingavtal där moderföretaget är leasetagare redovisas samtliga leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden. Detta gäller även om betalningarna fördelas på annat sätt. Nyttjanderätten och leasingskulden ska således inte redovisas i balansräkningen.

Not 5 Operationella leasingavtal – Företaget som hyresvärd

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

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

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Mindre än 1 år	198 724	194 146
1-5 år	404 494	532 858
Mer än 5 år	43 255	64 594
Framtida hyresinbetalningar	646 473	791 598

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Mediakostnader*	22 478	21 167
Övriga driftkostnader**	26 005	26 401
Underhåll	15 073	11 128
Avskrivningar och nedskrivningar	44 399	44 860
Fastighetsskatt	152	152
Summa direkta fastighetskostnader	108 108	103 708

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

***) I övriga driftkostnader ingår ersättning till revisorer

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	63 709	58 848
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter	44 399	44 860
Summa direkta fastighetskostnader	108 108	103 708

Not 7 Ersättning till revisorer

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Ersättning till revisorer		
<u>Deloitte</u>		
Revisionsuppdraget	164	336
<u>Ernst & Young AB</u>		
Revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	60	57
Summa	224	393

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

Not 8 Finansiella kostnader

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Räntekostnader, koncernföretag	48 841	49 814
Valutakursdifferenser	0	1 326
Övrigt	60	61
Summa	48 901	51 201

Not 9 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2021 är följande:

	1 jan. 2021- 31 dec. 2021	1 jan. 2020- 31 dec. 2020
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	17 004	17 691
Skatt hänförlig till föregående år	2	79
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	1 712	1 431
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	18 719	19 201

Avstämning av effektiv skattesats	31 dec. 2021	31 dec. 2020
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	74 600	74 177
Skatt på resultat enligt gällande skattesats 20,6% (21,4%)	15 368	15 874
Skatteeffekten av:		
Effekt av ej skattepliktiga poster	2 341	2 428
Effekt av omvärdering temporära skillnader	225	-
Effekt av upplösen av skatt från förvärv	-	-
Effekt av korrigerig av skatt från tidigare år	2	79
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	577	741
Effekt av ny skattesats	-	-56
Effekt av schablonskatt på p-fond	205	3 283
Effekt av återföring p-fond	0	- 3 148
Summa redovisad skatt	18 719	19 201

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 25,1 procent (23,85).
Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2021	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2021	Uppskjuten skattefordran Dec. 31, 2020	Uppskjuten skatteskuld Dec. 31, 2020
Temporära skillnader avseende:				
Skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-	118 378	-	116 666
Summa	-	118 378	-	116 666

Avstämning av uppskjutna skatter	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ingående balans	116 666	115 235
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen	-1 712	-1 431
Utgående balans	118 378	116 666

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Byggnad	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 954 366	1 954 366
Inköp	1 093	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 955 459	1 954 366
Ingående ackumulerade avskrivningar	-528 694	-489 606
Årets avskrivning övervärden	-11 271	-11 271
Ack. avskrivningar övervärden sålda fastigheter	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-27 817	-27 817
Ack. avskrivningar enligt plan sålda fastigheter	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-567 782	-528 694
Utgående redovisat värde	1 387 677	1 425 672
Mark	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	117 464	117 464
Försäljning	-	-
Utgående redovisat värde	117 464	117 464
Markanläggningar	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 790	16 790
Inköp	-	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 790	16 790
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 886	-12 058
Årets avskrivning enligt plan	-662	-828
Ack. avskrivningar sålda fastigheter	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 548	-12 886
Utgående redovisat värde	3 242	3 904
Hyresgästanpassningar	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 764	38 764
Inköp	-	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 764	38 764
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 625	-10 322
Årets avskrivning enligt plan	-4 035	-4 303
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 660	-14 625
Utgående redovisat värde	20 104	24 139

Byggnadsinventarier	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 852	21 852
Inköp	316	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 168	21 852
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 214	-21 023
Årets avskrivning enligt plan	-192	-191
Ack. avskrivningar sålda fastigheter	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 406	-21 214
Utgående redovisat värde	762	638

Markinventarier	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 792	6 792
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 792	6 792
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 157	-5 706
Årets avskrivning enligt plan	-424	-451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 581	-6 157
Utgående redovisat värde	211	635

Utgående redovisat förvaltningsfastigheter	1 529 460	1 572 451
---	------------------	------------------

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 3 987 725 (3 543 350).

Samtliga 9 fastigheter har värderats av oberoende extern part per 31 december 2021. För vidare information, se Årsredovisning för Koncernen, not 9.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Pågående arbeten	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Vid årets början	-	-
Överfört till förvaltningsfastigheter	-	-
Investeringar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 12 Aktier i dotterföretag

Terminal Real Estate Sweden AB har ett dotterbolag; Bomsylen AB, köpt per den 31 december 2014.

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100

	Kapital- andel	Rösträts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Bomsylen AB	100%	100%	100	100
				100

Bomsylen AB	Org.nr. 556756-4421	Säte Stockholm
-------------	------------------------	-------------------

Not 13 Antal aktier

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Vid årets början	1 000	1 000
Vid årets slut	1 000	1 000

Not 14 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande:

Den ansamlade förlusten	- 129 603 544
Årets resultat	55 881 596
Kronor	- 73 621 947

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

I ny räkning överförs	- 73 621 947
Kronor	- 73 621 947

Som framgår i rapporten över finansiella ställningen för moderföretaget per 31 december 2021 är bolagets eget kapital förbrukat. Enligt extern värdering föreligger tydliga övervärden i bolagets 9 fastigheter. Bokfört värde på fastigheterna uppgår till 1 529 460 Tkr medan verkligt värde (enligt extern värderare) uppgår till 3 987 725 Tkr. Övervärdet är därmed så stort att ett justerat eget kapital skulle överstiga det registrerade aktiekapitalet. Kontrollbalansräkning har därför ej upprättats.

Not 15 Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag har följande förfallostruktur:

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Kortfristig del	16 826	16 827
Del som förfaller 2-5 år efter balansdagen	1 592 148	1 608 974
Summa	1 608 974	1 625 801

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Förutbetalda hyresintäkter	5 815	45 738
Upplupna driftskostnader	3 960	4 074
Upplupna kostnader projekt	525	60
Summa	10 300	49 872

Not 17 Icke kassaflödespåverkande poster

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Icke-kassaflödespåverkande:		
Av- och nedskrivning av tillgångar	44 399	44 860
Summa	44 399	44 860

Helsingfors den

Robert Hernberg

Jorma Lehtonen

Christoffer Walljaeger

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Deloitte AB

Pernilla Lihnell

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Hernberg Robert Olof

Styrelseledamot

På uppdrag av: Terminal Real Estate Sweden AB

Serienummer:

fi_mobilivarmenne:e6db594b93b2168e7c2b21768257beb3d0731a12

IP: 62.241.xxx.xxx

2022-06-28 13:45:37 UTC



TOMMY CHRISTOFFER WALLJAEGER

Styrelseledamot

På uppdrag av: Terminal Real Estate Sweden AB

Serienummer: 19730708xxxx

IP: 185.147.xxx.xxx

2022-06-28 14:00:41 UTC



Jorma Juhani Lehtonen

Styrelseledamot

På uppdrag av: Terminal Real Estate Sweden AB

Serienummer:

fi_tupas:danske:SVb7TcYbchT0LDT0eSjPc8Vg3L3bX0Yy5Otcj_MuVw

=

IP: 85.76.xxx.xxx

2022-06-30 09:24:49 UTC



PERNILLA LIHNELL

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19690220xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2022-06-30 14:43:13 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till bolagsstämman i Terminal Real Estate Sweden AB
organisationsnummer 556622-5982**

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Terminal Real Estate Sweden AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är

tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Terminal Real Estate Sweden AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

2022072811555

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

Göteborg
Deloitte AB

Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PERNILLA LIHNELL

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19690220xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2022-06-30 14:43:13 UTC



2022072811556

Penneo dokumentnyckel: 7ZJEB-H7FQT-XVE57-1TJ7Q-LCTQ7-6EIB4

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>