

Fastighets AB Terminalvägen 24
Org nr 556944-7096

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

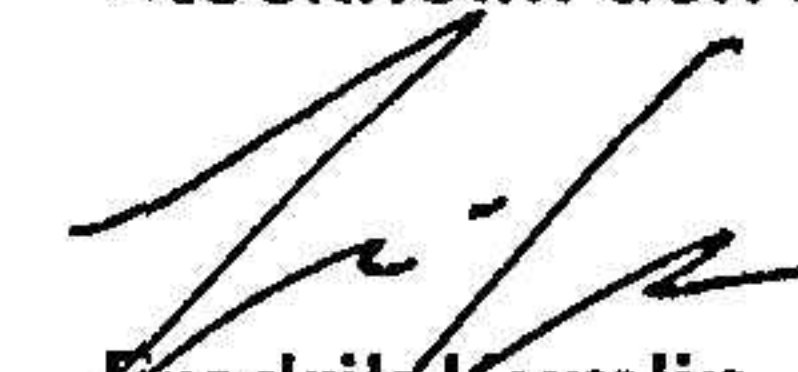
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- förändringar i eget kapital	8
- rapport över kassaflöden	9
- redovisningsprinciper och noter	10

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

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Terminalvägen 24 intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-05-26


Fredrik Kumlin

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ägs av URSUSREM Atlas II AB, org nr 559235-9953. Bolaget är ett svenskt fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheten Solna Polisen 2 i Solna kommun. Bolaget har ingen anställd personal. Löner, styrelsearvode och andra ersättningar har ej utgått.

Byggnaden färdigställdes i november 2003 och inrymmer cirka 53 000 kvm, varav 14 000 kvm utgörs av 450 parkeringsplatser. Hyresgästerna är PostNord och Nobina, vars hyresavtal är tecknade till år 2029 respektive 2034.

Bolaget förvaltas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Bolagets resultat 2024 uppgår till -17 019 tkr (-21 261 tkr).

Finansieringen

Under slutet av 2020 upptogs ett onoterat obligationslån om 800 000 tkr som löpte till den 26 april 2024. Lånet belöpte med en ränta under löptiden om 3,00%. Under början av 2022 utökades denna finansiering med 300 000 tkr på samma villkor som befintligt lån. Obligationslånet på fastigheten om 1 100 000 tkr har förlängts och löper ut juni 2025.

Skuldfinansieringen beskrivs vidare i väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Ägarförhållanden

Moderbolaget, URSUSREM Atlas II AB, org nr 559235-9953 med säte i Stockholm, äger 100 % av aktierna i bolaget. Bolaget ägs i sin tur till 100% av URSUSREM Atlas I AB, org nr 559235-9946 med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Även 2024 har påverkats av en orolig omvärld. Höjda räntor verkar ha lyckats dämpa inflationen till långsiktigt hållbara nivåer, men även med de senaste räntesänkningarna så verkar inte lågkonjunkturen släppt taget och någon tydlig återhämtning har ännu ej visat sig. Kontorsmarknaden i Stockholm har präglats av hyresgäster som minskar ytor vilket lett till ökande vakanser och längre uthyrningstider. Vid det amerikanska valet i november stod det klart att även världspolitiken skulle medföra ökade risker och oförutsägheter.

Under året stiftades ett bolag, Surban AB org. nummer 559486-5528, i koncernen, som en framtida ägare av en del av tomten där eventuella byggrätter kan skapas. Avtal om den fortsatta planprocessen har skrivits med en utvecklare som nu kommer att driva processen med Solna Stad, som kan resultera i en framtida försäljning av en del av tomten.

Förvaltningsavtal

Bolaget skrev ett avtal med URSUSREM Atlas II AB under 2020 om leverans av strategiska förvaltningstjänster. Detta avtalet har fortsatt gälla i sin helhet även under 2024. Se även not 13.

Förväntad framtida utveckling

Bolagets verksamhet kommer bedrivas med oförändrad inriktning det kommande året.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker;

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

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

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

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

Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker. Dessa beskrivs närmare i not 4.

Hyresgäster

Fastigheten och hyresgästen

Under 2022 skrevs ett nytt kontrakt med PostNord, en förlängning av deras hyreskontakt till och med maj 2029. Delar av ytan i fastigheten lämnades tillbaka och PostNords yta uppgår nu till 63,7% av fastighetens kontorsarealer med tillhörande gemensamma arealer och funktioner. Därmed skapades möjligheten att hyra ut till fler hyresgäster. Koncernen fullföljde den ombyggnationsplan som beslutades i samband med det nya hyresavtalet med Postnord.

Under 2024 skedde en hyresgästanpassning av kontorsplan 7 och 8 åt Nobina Europe. Hyresgästen flyttade in i november, och avtalet löper i tio år från inflytt. Nobinas yta uppgår till 21,8 % av kontorsarealerna med tillhörande gemensamma arealer och funktioner. Nu kvarstår endast kontorsplan 9 vakant och uthyrningsarbetet fortsätter, dock i en fortsatt utmanande marknad. Fastighetens utmärkande egenskaper vad gäller kraft, data och säkerhet fortsätter attrahera intressenter.

Ett löpande program för uppgraderingar av de externa mötesrummen har igångsatts och väntas avklaras under 2025. I övrigt har förbättringsåtgärder och löpande underhåll och förvaltning fortsatt enligt plan.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	87 982	81 188	118 866	105 566	105 068
Driftnetto	tkr	53 964	46 691	90 820	84 467	83 507
Resultat efter finansiella poster	tkr	-44 191	-18 068	42 422	42 391	51 572
Balansomslutning	tkr	1 253 904	1 216 541	1 249 186	1 034 634	999 416
Soliditet	%	1,4	5,1	6,6	19,5	17,2

* För definition av nyckeltal se not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		34 158 191
Årets resultat		<u>-20 071 100</u>
	kronor	<u>14 087 091</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		<u>14 087 091</u>
	kronor	<u>14 087 091</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

2025052810676

Resultaträkning	Not	2024	2023
Hyses- och serviceintäkter	5	87 372	78 839
Övriga rörelseintäkter		610	2 349
Direkta fastighetskostnader	6	-34 018	-34 497
Driftsnetto		53 964	46 691
Avskrivningar		-26 256	-25 414
Bruttoresultat		27 708	21 277
Administrationskostnader	7	-7 705	-9 424
Rörelseresultat		20 003	11 853
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 999	7 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-72 193	-37 102
Summa resultat från finansiella poster		-64 194	-29 921
Resultat efter finansiella poster		-44 191	-18 068
Bokslutsdispositioner	9	34 642	-
Skatt på årets resultat	10	-10 522	-3 193
Årets förlust		<u>-20 071</u>	<u>-21 261</u>

Rapport över totalresultatet har inte upprättats, då det saknas transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat. Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2025052810677

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	975 274	950 927
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	966	-
		<u>976 240</u>	<u>950 927</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	13	200 860	200 860
Uppskjutna skattefordringar	14	1 201	8 142
Andra långfristiga fordringar	15	5 190	1 719
		<u>207 251</u>	<u>210 721</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 183 491</u>	<u>1 161 648</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		790	328
Fordringar hos koncernföretag	13	52 673	38 455
Övriga kortfristiga fordringar		1 917	1 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 462	2 836
		<u>59 842</u>	<u>43 424</u>
<u>Kassa och bank</u>		10 571	11 469
Summa omsättningstillgångar		<u>70 413</u>	<u>54 893</u>
Summa tillgångar		<u>1 253 904</u>	<u>1 216 541</u>

2025052810678

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	16	500	500
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		34 158	55 419
Årets förlust		-20 071	-21 261
		<u>14 087</u>	<u>34 158</u>
Summa eget kapital		<u>14 587</u>	<u>34 658</u>
Obeskattade reserver	17	-	34 641
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	14	24 061	20 481
Summa avsättningar		<u>24 061</u>	<u>20 481</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	-	-651
Skulder till koncernföretag	13, 18	43 209	-
Summa långfristiga skulder		<u>43 209</u>	<u>-651</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 100 000	1 099 422
Leverantörsskulder		10 014	6 598
Skulder till koncernföretag	13, 18	37 785	9 185
Aktuella skatteskulder		142	-8 116
Övriga kortfristiga skulder		3 308	2 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	20 798	17 494
Summa kortfristiga skulder		<u>1 172 047</u>	<u>1 127 412</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 253 904</u>	<u>1 216 541</u>

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående Eget kapital				
2023-01-01	500	33 091	22 329	55 920
Överfört i ny räkning		22 329	-22 329	-
Årets resultat			-21 261	-21 261
Utgående Eget kapital				
2023-12-31	500	55 420	-21 261	34 659
Ingående Eget kapital				
2024-01-01	500	55 420	-21 261	34 659
Överfört i ny räkning		-21 261	21 261	-
Årets resultat			-20 071	-20 071
Utgående Eget kapital				
2024-12-31	500	34 159	-20 071	14 588

2025052810679

Rapport över kassaflöden	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	-44 191	-18 068
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar	26 256	25 415
Ej betald ränta	207	183
Betald inkomstskatt	8 738	-9 606
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-8 991	-2 076
 <i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning kundfordringar	-462	740
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-15 926	-25 213
Ökning/minskning leverantörsskulder	3 416	-12 775
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	3 098	-10 742
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 865	-50 066
 Investeringsverksamheten		
Investeringar i ny- till- och ombyggnation	-51 569	957
Förändring av andra långfristiga fordringar	-3 500	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 069	957
 Finansieringsverksamheten		
Förändringar i fordringar hos koncernföretag	71 809	6 423
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	1 228	3 796
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	73 037	10 219
 Årets kassaflöde	-897	-38 889
Likvida medel vid årets början	11 469	50 358
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	10 571	11 469

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Allmän information om bolaget

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till URSUSREM Atlas II AB, org.nr. 559235-9953, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår i är URSUREM Atlas I, org.nr. 559235-9946, med säte i Stockholm. Fastighets AB Terminalvägen 24, bolaget bildades den 8 oktober 2013. Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Polisen 2, Solna Kommun.

Not 2 Redovisnings och värderingsprinciper

Grunder för årsredovisningens upprättande

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

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att bolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Bolagets redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

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

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

Förändringar i redovisningsprinciperna

Nya och ändrade standarder som trätt i kraft:

Under räkenskapsår 2023 har ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, trätt i kraft. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

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

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Segmentsrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment, vilket är att äga och förvalta en fastighet. Fastigheten följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Bolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Bolagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Bolaget tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme, el och vatten. Terminalvägen agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning och underhåll av fastighetsinnehavet. Kostnader för central administration i bolagets resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration, revision och finansiell rapportering ingår också i begreppet central administration.

Administrationskostnader

Administrationskostnader utgörs av inköpta förvaltningstjänster samt konsultarvoden.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Leasingavtal

Bolaget utgör leasegivare för hyresavtal avseende av bolaget ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Bolaget innehar inga leasingavtal där bolaget utgör leasetagare.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inga anställda. För räkenskapsåret 2024 finns det inga kostnadsförda styrelsearvoden enligt beslut från den senaste årsstämman.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att bolagsstämman fattat beslut om utdelning.

Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla övriga utgifter för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnad	100 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Hyresgästpassningar	Kontraktslängd

Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när Fastighets AB Terminalvägen 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.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfalldagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning

Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid.

Terminalvägens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. Likvida medel värderas till upplupet anskaffningsvärde och omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Räntebärande skulder

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Skulder till kreditinstitut" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt bolagets redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar bolaget hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Redovisning av kassaflöde

Kassaflödesanalysen visar bolagets förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto

Hysesintäkter minskat med drift- och underhållskostnader samt fastighetskatt.

Soliditet

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

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Koncernen har under året tillämpat 3-4 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisk

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd till en hyresgäst och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter från denna hyresgäst. Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Värdering av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till anskaffningsvärden enligt Årsredovisningslagen (ÅRL). Derivatinstrument värderas dock till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Samtliga lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket innebär att värdet justeras genom att eventuella rabatter eller premier i samband med att lånet tas upp eller löses samt kostnader i samband med upplåning periodisera över lånets löptid. Periodiseringen beräknas på basis av lånets effektiva ränta. Vinst och förlust som

uppkommer när lånet löses redovisas i resultaträkningen. Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Lånens verkliga värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

Hantering av kapitalrisk

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan bolaget förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl tillägg	72 122	66 140
Övriga serviceintäkter	9 456	8 017
Summa hyresintäkter	<u>81 578</u>	<u>74 157</u>
Serviceintäkter		
Fastighetsskatt	4 323	4 090
El	985	742
Summa serviceintäkter	<u>5 308</u>	<u>4 832</u>
Förfallostruktur, hyresvärde		
Inom 1 år	83 895	74 208
Senare än 1 men inom 5 år	294 089	330 283
Senare än 5 år	61 702	100 261
	<u>439 686</u>	<u>504 752</u>

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, dvs bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter.

2025052810688

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-11 875	-11 793
Teknisk förvaltning	-779	-2 493
Taxebundna kostnader	-7 222	-7 031
Fastighetsskatt	-6 420	-6 400
Löpande underhåll	-7 101	-6 175
Övrigt	-621	-605
	<hr/>	<hr/>
Summa direkta fastighetskostnader	-34 018	-34 497

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ekonomisk och strategisk förvaltning	-7 325	-8 493
Övrig administration	-380	-931
	<hr/>	<hr/>
Summa	-7 705	-9 424

Upplysning om revisorns arvode

Ernst & Young AB - Revisionsuppdrag (avser granskning för år 2022)	-	-142
Ernst & Young AB - Revisionsuppdrag (avser granskning för år 2023)	-153	-100
Ernst & Young AB - Revisionsuppdrag (avser granskning för år 2024)	-115	-
Ernst & Young AB - Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-29	-5
	<hr/>	<hr/>
Summa	-297	-247

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra. Hela koncernens revisionsarvode har fakturerats till bolaget.

2025052810689

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader bank	-69 407	-33 183
Räntekostnader koncernföretag	-1 373	-
Övrigt	-1 413	-3 919
Summa	<u>-72 193</u>	<u>-37 102</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förändring av periodiseringsfond	34 641	-
Summa	<u>34 641</u>	<u>0</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Uppskjuten skatt	-10 522	-3 194
Skatt på årets resultat	<u>-10 522</u>	<u>-3 194</u>

Inkomstskatt beräknas med 20,6% (20,6%) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Redovisat resultat före skatt	-44 191	-18 068
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	1 967	3 721
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	33	9
Skatteeffekt av omvärdering temporära skillnader	-613	-613
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-11 743	-6 173
Effekt av schablonskatt på p-fond	-166	-138
Redovisad skattekostnad	<u>-10 522</u>	<u>-3 194</u>

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 356 476	1 220 578
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	50 603	135 898
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 407 079	1 356 476
Ingående avskrivningar	-405 549	-380 136
Årets avskrivningar	-26 256	-25 414
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-431 805	-405 550
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>975 274</u>	<u>950 926</u>
Bokfört värde mark i Sverige	115 529	115 509
Bokfört värde byggnader i Sverige	797 319	785 379

Fastigheten värderas till verkligt värde som uppgår till 1 835 000 tkr (1 767 000 tkr) per 2024-12-31. Fastigheten värderades per 31 december 2024 av en extern och oberoende värderare, Forum Fastighetsekonomi.

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Under året nedlagda kostnader	51 238	-
Under året genomförda omfördelningar	-50 272	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	966	0

Not 13 Transaktioner med närstående

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Uppgifter om moderföretaget		
<i>Moderföretag i den koncern där Fastighets AB Terminalvägen 24 är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är URSUSREM Atlas I AB, org.nr. 559235-9946 med säte i Stockholm.</i>		
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp från URSUSREM Atlas II	5 208	5 313
Långfristig fordran hos koncernföretag		
<i>Lån till URSUSREM Atlas I AB:</i>		
Ingående balans	35 343	35 343
<i>Lån till URSUSREM Atlas II AB:</i>		
Ingående balans	157 855	157 855
<i>Lån till UREM Real Estate Fund I AS:</i>		
Ingående balans	<u>7 662</u>	<u>7 662</u>
Utgående balans	<u>200 860</u>	<u>200 860</u>
Summa lån till närstående	200 860	200 860
Långfristig skuld hos koncernföretag		
<i>Lån från Arctic Prosjekt 163 AS:</i>		
Ingående balans	0	0
Erhållna lån	<u>43 209</u>	<u>0</u>
Summa lån från närstående	43 209	0
Kortfristig fordran hos koncernföretag		
Lån till:		
URSUSREM Atlas I	37 644	30 082
URSUSREM Atlas II	13 587	7 242
UREM Real Estate Fund I AS	<u>1 442</u>	<u>1 131</u>
Summa kortfristig fordran koncernföretag	52 673	38 455

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kortfristig skuld hos koncernföretag		
Koncernbidrag till URSUSREM Atlas I	2 762	2 762
URSUSREM Atlas II	12 355	1 500
UREM Real Estate Fund I AS	<u>24 040</u>	<u>4 923</u>
Summa kortfristig skuld koncernföretag	39 157	9 185

Not 14 Uppskjuten skatt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
Temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	24 061	20 481
	<u>24 061</u>	<u>20 481</u>

Not 15 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 719	-
Tillkommande fordringar	3 500	1 719
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 219	1 719
Årets nedskrivningar	-29	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29	0
Utgående ackumulerade värdeförändringar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 190</u>	<u>1 719</u>

Beloppet avser Investeringsbidrag som kommer lämnas till hyresgäst i samband med tecknande av hyreskontrakt. Bidraget avser hyresgästens investering i lokalerna. Periodisering sker som intäktsreducering över hyreskontraktets löptid.

Beloppet avser även uthyrningsprovision i samband med tecknande av hyreskontrakt. Periodisering sker som intäktsreducering över hyreskontraktets löptid.

2025052810693

Not 16 Antal aktier

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antal aktier		
Vid årets början	500	500
Vid årets slut	500	500
Kvotvärdet är 1 kr per aktie		

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal.

Not 17 Obeskattade reserver

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Periodiseringsfond 2021	-	12 424
Periodiseringsfond 2022	-	10 425
Periodiseringsfond 2023	-	11 793
Summa	<u>0</u>	<u>34 642</u>

Not 18 Räntebärande skulder

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	43 209	-
Periodiserad uppläggningsavgift	-	-651
Summa	<u>43 209</u>	<u>-651</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1 100 000	1 100 000
Övriga skulder Finansieringskostnader	-	-578
Lämnat koncernbidrag Atlas 1	-	2 762
Skulder till koncernföretag	37 785	6 423
Summa	<u>1 137 785</u>	<u>1 108 607</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Upplupna räntekostnader	6 440	6 233
Förutbetalda hyresintäkter	8 815	8 701
Övriga poster	5 543	2 560
	<hr/>	<hr/>
Summa	20 798	17 494

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 100 000	1 100 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	1 100 000	1 100 000
Eventalförpliktelser	-	-

Not 21 Händelser efter balansdagen

Den 30e april 2025, efter ytterligare förlängningar, återbetalades obligationslånet om 1 100 000 tkr i sina helheter inklusive upplupna räntor. Samtliga panter släpptes.

Återbetalningen skedde genom upptagandet av ett nytt säkerställt obligationslån om 600 000 tkr samt aktieägarlån från koncernens utländska ägare. Det nya 3 åriga obligationslånet löper med en ränta om 5.23% och utgör koncernens enda skuld till extern part. Lånet är amorteringsfritt med en så kallad "bullet" amortering av lånebeloppet 2028-05-02. I och med den nya lånebildningen anses bolagets finansiering säkerställd för de kommande åren.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder RFR2, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogande stående vinstmedel uppgående till 14 087 091 kronor balanseras i ny räkning.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Fredrik Steinum
Ordförande

Stefan Colldahl
Ledamot

Fredrik Kumlin
Ledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Anders Linusson
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."

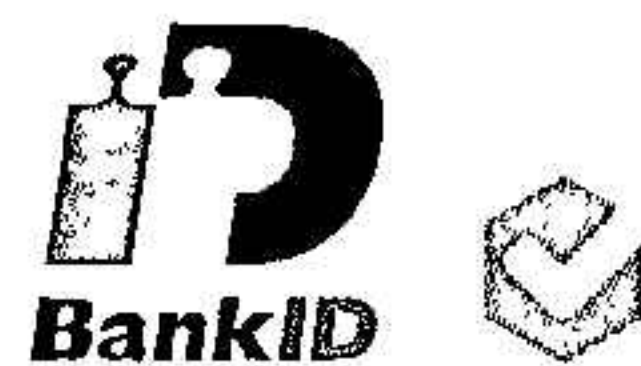
STEFAN COLLEDAHL (SSN-validerad)

Ledamot

Serienummer: 481e9e35e66705[...]ff022d7b428b9

IP: 90.229.xxx.xxx

2025-05-23 13:26:26 UTC

**David Fredrik Axel Kumlin (SSN-validerad)**

Ledamot

Serienummer: c0c0096e26bf4e[...]88ce70e0e0c81

IP: 195.204.xxx.xxx

2025-05-23 17:34:12 UTC

**Steinum, Fredrik Hansen (SSN-validerad)**

Ordförande

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1712224

IP: 84.215.xxx.xxx

2025-05-26 06:30:46 UTC

**Anders Olof Linusson (SSN-validerad)**

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-26 06:41:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Terminalvägen 24, org.nr 556944-7096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Terminalvägen 24 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av för Fastighets AB Terminalvägen 24s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Terminalvägen 24 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Terminalvägen 24 för 2024 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 Fastighets AB Terminalvägen 24 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

2025052810699

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."

Anders Olof Linusson (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-26 06:41:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: 1EY2Y-2E14M-8DVFO-UUODU-GPHQ7-R1H5O