

Fastighets AB Terminalvägen 24
Org nr 556944-7096

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- förändringar i eget kapital	9
- rapport över kassaflöden	10
- redovisningsprinciper och noter	11

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 24 juni 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 24 juni 2024


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 cirka 14 000 kvm utgör cirka 450 parkeringsplatser. Hyresgästerna är PostNord och Nobina, vars hyresavtal är tecknade till år 2029 och 2034.

Bolaget förvaltas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Bolagets resultat 2023 uppgår till -21 261 tkr (22 329 tkr).

Finansieringen

Bolaget har ett obligationslån på totalt 1 100 000 tkr, som ursprungligen upptogs till 800 000 tkr den 30 december 2020 och som utökades med 300 000 tkr den 11 mars 2022. Lånet förfaller 2024-04-26. Lånen löper över hela perioden med en fast ränta på 3 %, ingen amortering är avtalad. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. Se not 18.

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

En hög inflation under 2023 med stigande räntor och stigande energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat. Ej heller har det pågående kriget i Ukraina haft någon direkt påverkan på bolagets verksamhet.

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 2023. Se även not 14.

Hyreskontrakt

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. Bolaget fullföljde den ombyggnationsplan som beslutades i samband med det nya hyresavtalet med PostNord.

Under slutet av året har ett nytt hyresavtal tecknats med Nobina Europe AB på 4 888 kvm, även ett antal parkeringsplatser har de rätt att nyttja. Inflyttning ska ske under andra halvan av 2024. Avtalet löper i tio år från inflytt. Nobinas yta kommer uppgå till 21,8 % av kontorsarealerna med tillhörande gemensamma arealer och funktioner.

Under året sa bolaget upp avtalet med Newsec Technical Services i förtid och ingick ett nytt tekniskt förvaltningsavtal med Coor Technical Management från och med 1/1/2024. Newsec behåller avtalet för den ekonomiska förvaltningen. Coor Service Management AB fortsätter leverera fastighetens facilitets management, restaurang och cateringverksamheter.

Skuldfinansiering

Under slutet av 2020 upptogs ett onoterat obligationslån om 800 000 tkr som löper till den 26 april 2024. Lånet belöper 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. Bolaget har under året arbetat aktivt med antingen en förlängning av nuvarande obligationslån eller ersättning med annan lånefinansiering.

Bolaget har erhållit ett statligt elstöd om 534 349 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning det kommande året.

Nobinas ytor hyresgästanpassas inför inflytt och de sista lediga kontorsplanet på 3 252 kvm avses vidare att hyras ut till andra hyresgäster.

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.

Bolagets lånefinansiering på 1 100 000 tkr löper ut under 2024. Det bedöms vara ett rimligt antagande att finansieringen kan förlängas med nuvarande långivare, även om bolaget avser att gå ut till fler låneinstitut och obligationsinvestorer. Bolaget är i löpande kontakt med nuvarande och andra långivare. Skuldmarknaden har förändrats väsentligt senaste åren så det är troligt att villkoren på bolagets finansiering också förändras under 2024. Utfallet av pågående förhandlingarna och utvecklingen i marknaden kommer i slutändan att vara avgörande för bolagets behov av ett eller fler aktieägartillskott. Bolaget har goda relationer med finansierare och förhoppning om aktieägartillskott men eftersom inget formellt beslut tagits om finansiering eller tillskott och inget avtal ännu ingåtts så bör det understrykas att det finns en risk för att förutsättning för fortsatt drift inte föreligger.

Hyresgäster

Det råder en fortsatt osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av Rysslands invasion i Ukraina samt en ökande inflation och räntor i landet. Potentiella risker detta kan medföra för bolaget är risk för betydande intäktsbortfall och värdenedgång på fastigheten.

Bolaget är beroende av hyresgästers ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga. PostNord, bildades 2009 genom samgåendet mellan Post Danmark A/S och Posten AB och ägs till 40 % av den danska staten och till 60 % av den svenska staten. PostNord har en återstående avtalstid på 5,5 år. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken för betydande intäktsbortfall och tillhörande värdenedgång som låg. Nobina Europe AB förväntas flytta in på plan 7 och 8 under andra halvan av 2024 och avtalet löper på i 10 år om ingen annat inträffar. Även för denna hyresgästen bedömer bolagets ledning risken för intäktsbortfall som liten.

Större kostnadsposter utgörs av taxebundna avgifter för framförallt el, vatten och värme samt kostnader för fastighetsskatt och löpande fastighetsskötsel. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering av hyresavtal, kan resultatet påverkas negativt. Även oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan påverka resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	81 188	118 866	105 566	105 068	103 745
Driftnetto	tkr	46 691	90 820	84 467	83 507	81 527
Resultat efter finansiella poster	tkr	-18 068	42 422	42 391	51 572	10 676
Balansomslutning	tkr	1 216 541	1 249 186	1 034 634	999 416	874 063
Soliditet	%	5,1	6,6	19,5	17,2	15,1

* För definition av nyckeltal se not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		55 419 467
Årets resultat		-21 261 277
	kronor	<u>34 158 190</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		<u>34 158 191</u>
	kronor	<u>34 158 191</u>

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

Resultaträkning	Not	2023	2022
Hyses- och serviceintäkter	5	78 839	117 966
Övriga rörelseintäkter		2 349	900
Direkta fastighetskostnader	6	-34 497	-28 046
Driftsnetto		<u>46 691</u>	<u>90 820</u>
Avskrivningar		-25 414	-8 768
Bruttoresultat		<u>21 277</u>	<u>82 052</u>
Administrationskostnader	7	-9 424	-8 258
Rörelseresultat		<u>11 853</u>	<u>73 794</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 181	3 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-37 102	-34 958
Summa resultat från finansiella poster		<u>-29 921</u>	<u>-31 372</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-18 068</u>	<u>42 422</u>
Bokslutsdispositioner	9	-	-11 793
Skatt på årets resultat	10	-3 193	-8 300
Årets resultat		<u>-21 261</u>	<u>22 329</u>

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

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	950 927	840 443
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	136 854
		<u>950 927</u>	<u>977 297</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	12	200 860	200 860
Uppskjutna skattefordringar	13	8 142	-
Andra långfristiga fordringar	12	1 719	-
		<u>210 721</u>	<u>200 860</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 161 648</u>	<u>1 178 157</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		328	1 068
Fordringar hos koncernföretag	12	38 455	10 718
Övriga kortfristiga fordringar		1 805	6 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 836	2 264
		<u>43 424</u>	<u>20 671</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>11 469</u>	<u>50 358</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>54 893</u>	<u>71 029</u>
Summa tillgångar		<u>1 216 541</u>	<u>1 249 186</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	14	500	500
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		55 419	33 091
Årets resultat		-21 261	22 329
		34 158	55 420
Summa eget kapital		34 658	55 920
Obeskattade reserver	15	34 641	34 641
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	13	20 481	9 144
Summa avsättningar		20 481	9 144
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	-651	1 094 975
Summa långfristiga skulder		-651	1 094 975
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 099 422	-
Leverantörsskulder		6 598	19 373
Skulder till koncernföretag	12, 16	9 185	2 762
Aktuella skatteskulder		-8 116	1 489
Övriga kortfristiga skulder		2 829	2 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	17 494	28 053
Summa kortfristiga skulder		1 127 412	54 506
Summa eget kapital och skulder		1 216 541	1 249 186

Förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Aktiekapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående Eget kapital					
2022-01-01		500	161 330	21 761	183 591
Överfört i ny räkning			21 761	-21 761	-
Utdelning			-150 000		-150 000
Årets resultat				22 329	22 329
Utgående Eget kapital					
2022-12-31		500	33 091	22 329	55 920
Ingående Eget kapital					
2023-01-01		500	33 091	22 329	55 919
Överfört i ny räkning			22 329	-22 329	-
Årets resultat				-21 261	-21 261
Utgående Eget kapital					
2023-12-31		500	55 419	-21 261	34 658

2024062711071

Rapport över kassaflöden

Den löpande verksamheten

	2023	2022
Rörelseresultat efter finansiella poster	-18 068	42 422
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar	25 415	8 768
Ej betald ränta	183	1 650
Betald inkomstskatt	-9 606	-15 783

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital

-2 076 37 057

Förändring i rörelsekapital

Ökning/minskning kundfordringar	740	-855
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-25 213	-8 631
Ökning/minskning leverantörsskulder	-12 775	15 759
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-10 742	20 910

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-50 066 64 239

Investeringsverksamheten

Investeringar i ny- till- och ombyggnation	957	-137 270
--	-----	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

957 -137 270

Finansieringsverksamheten

Förändringar i fordringar hos koncernföretag	6 423	-150 000
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	3 796	299 595
Upptagna pantbrev	-	-6 000
Lämnad utdelning	-	-150 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

10 219 -6 405

Årets kassaflöde

-38 889 -79 436

Likvida medel vid årets början

50 358 129 794

Likvida medel vid årets slut

11 469 50 358

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 motsvarar 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 2023 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 realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

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

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

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 förfallodagen 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. Leverantörsskulderarnas 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 uppbringa 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>2023</u>	<u>2022</u>
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl tillägg	66 140	59 306
Övriga serviceintäkter	8 017	54 135
	<hr/>	<hr/>
Summa hyresintäkter	74 157	113 441
Serviceintäkter		
Fastighetsskatt	4 090	4 090
El	742	436
	<hr/>	<hr/>
Summa serviceintäkter	78 989	117 967
Förfallostruktur, hyresvärde		
Inom 1 år	74 208	65 742
Senare än 1 men inom 5 år	330 283	262 968
Senare än 5 år	100 261	92 939
	<hr/>	<hr/>
	504 752	421 649

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

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-11 793	-9 187
Teknisk förvaltning	-2 493	-2 180
Taxebundna kostnader	-7 031	-6 289
Fastighetsskatt	-6 400	-6 440
Löpande underhåll	-6 175	-3 338
Övrigt	-605	-612
	<hr/>	<hr/>
Summa direkta fastighetskostnader	-34 497	-28 046

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ekonomisk och strategisk förvaltning	-8 493	-7 473
Övrig administration	-931	-785
	<hr/>	<hr/>
Summa	-9 424	-8 258

Upplysning om revisorns arvode

Ernst & Young AB - Revisionsuppdrag (avser granskning för år 2021)	-	-130
Ernst & Young AB - Revisionsuppdrag (avser granskning för år 2022)	-142	-90
Ernst & Young AB - Revisionsuppdrag (avser granskning för år 2023)	-100	-
Ernst & Young AB - Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-5	-35
	<hr/>	<hr/>
Summa	-247	-255

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.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader bank	-33 183	-31 315
Övrigt	-3 919	-3 643
Summa	<u>-37 102</u>	<u>-34 958</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förändring av periodiseringsfond	-	-11 793
Summa	<u>0</u>	<u>-11 793</u>

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Aktuell skatt</u>	-	-7 288
Uppskjuten skatt	-3 194	-1 012
Skatt på årets resultat	<u>-3 194</u>	<u>-8 300</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	-18 068	30 629
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	3 721	-6 309
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	9	-5
Skatteeffekt av omvärdering temporära skillnader	-613	-613
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-6 173	-1 349
Effekt av schablonskatt på p-fond	-138	-24
Redovisad skattekostnad	<u>-3 194</u>	<u>-8 300</u>

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 220 578	1 214 162
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	135 898	6 416
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 356 476	1 220 578
Ingående avskrivningar	-380 136	-371 368
Årets avskrivningar	-25 414	-8 768
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-405 550	-380 136
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>950 926</u>	<u>840 442</u>
Bokfört värde mark i Sverige	115 509	115 509
Bokfört värde byggnader i Sverige	785 379	724 934

Fastigheten värderas till verkligt värde som uppgår till 1 767 000 tkr (1 840 000 tkr) per 2023-12-31. Fastigheten värderades per 31 december 2023 av en extern och oberoende värderare, Jones Lang LaSalle IP, Inc.

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 Transaktioner med närstående

	<u>2023</u>	<u>2022</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	5 313	5 313
Försäljning	0	0
Långfristig fordran hos koncernföretag		
<i>Lån till URSUSREM Atlas I AB:</i>		
Ingående balans	35 343	35 343
Lämnade lån	0	0
Omföring kort till lång fordran	0	0
Amortering	0	0
<i>Lån till URSUSREM Atlas II AB:</i>		
Ingående balans	157 855	7 855
Omföring kort till lång fordran	0	0
Lämnade lån	0	150 000
<i>Lån till UREM Real Estate Fund I AS:</i>		
Ingående balans	7 662	7 662
Omföring kort till lång fordran	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående balans	<u>200 860</u>	<u>200 860</u>
Summa lån till närstående	200 860	200 860
Kortfristig fordran hos koncernföretag		
Lån till:		
URSUSREM Atlas I	30 082	7 537
URSUSREM Atlas II	7 242	2 361
UREM Real Estate Fund I AS	<u>1 131</u>	<u>820</u>
Summa kortfristig fordran koncernföretag	38 455	10 718
Kortfristig skuld hos koncernföretag		
Koncernbidrag till URSUSREM Atlas I	2 762	2 762
URSUSREM Atlas II	1 500	0
UREM Real Estate Fund I AS	<u>4 923</u>	<u>0</u>
Summa kortfristig skuld koncernföretag	9 185	2 762

Not 13 Uppskjuten skatt

	<u>2023</u>	<u>2022</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	20 481	9 145
	<u>20 481</u>	<u>9 145</u>

Not 14 Antal aktier

	<u>2023</u>	<u>2022</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 15 Obeskattade reserver

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

Not 16 Räntebärande skulder

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	-	1 100 000
Periodiserad uppläggningsavgift	-651	-2 635
Övriga skulder Finansieringskostnader	-	-2 390
	<hr/>	<hr/>
Summa	-651	1 094 975
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	1 100 000	-
Övriga skulder Finansieringskostnader	-578	-
Lämnat koncernbidrag Atlas 1	2 762	2 762
Skulder till koncernföretag	6 423	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 108 607	2 762

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Upplupna räntekostnader	6 233	6 050
Förutbetalda hyresintäkter	8 701	8 254
Upplupna projektkostnader	-	10 155
Övriga poster	2 560	3 594
	<hr/>	<hr/>
Summa	17 494	28 053

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023</u>	<u>2022</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 19 Händelser efter balansdagen

Bolagets lånefinansiering på 1 100 000 tkr löper ut under 2024. Det bedöms vara ett rimligt antagande att finansieringen kan förlängas med nuvarande långivare, även om bolaget avser att gå ut till fler låneinstitut och obligationsinvestorer. Bolaget är i löpande kontakt med nuvarande och andra långivare. Skuldmarknaden har förändrats väsentligt senaste åren så det är troligt att villkoren på bolagets finansiering också förändras under 2024. Utfallet av pågående förhandlingarna och utvecklingen i marknaden kommer i slutändan att vara avgörande för bolagets behov av ett eller fler aktieägartillskott. Bolaget har goda relationer med finansierare och förhoppning om aktieägartillskott men eftersom inget formellt beslut tagits om finansiering eller tillskott och inget avtal ännu ingåtts så bör det understrykas att det finns en risk för att förutsättning för fortsatt drift inte föreligger.

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 årsstämmans förfogande stående vinstmedel uppgående till 34 158 191 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."

Steinum, Fredrik Hansen (SSN-validerad)

Ordförande

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1712224

IP: 195.204.xxx.xxx

2024-06-24 07:43:21 UTC



STEFAN COLLEDAHL (SSN-validerad)

Ledamot

Serienummer: 481e9e35e66705[...]ff022d7b428b9

IP: 90.229.xxx.xxx

2024-06-24 08:27:02 UTC



David Fredrik Axel Kumlin (SSN-validerad)

Ledamot

Serienummer: c0c0096e26bf4e[...]88ce70e0e0c81

IP: 195.204.xxx.xxx

2024-06-24 08:32:42 UTC



ANDERS LINUSSON (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-24 12:36:19 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/validator>



Building a better
working world

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 räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Terminalvägen 24:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på de omständigheter som beskrivs i förvaltningsberättelsen under rubriken Risker och osäkerhetsfaktorer samt not 19 Händelser efter balansdagen där det framgår att extern finansiering inte är säkrad för 12 månader framåt i tiden. Dessa förhållanden tyder, tillsammans med de andra omständigheter som nämns, på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.

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.



Building a better
working world

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 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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

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 LINUSSON (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-24 12:36:19 UTC



2024062711090

Penneo dokumentnyckel: BLZ8G-VZ005-3A5FG-MIE81-6YBEV-4I8EB

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/validator>