

ÅK=20230628;202306291238

Årsredovisning

för

Törsjö Logistik AB

559014-0272

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Törsjö Logistik AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Örebro den 12 juni 2023


Jörgen Eriksson

K=20230628,20230629,2285

Årsredovisning
för
Törsjö Logistik AB

559014-0272

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Törsjö Logistik AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Törsjö 13:2 i Örebro kommun.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Investeringar

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 2 238 tkr (3 984 tkr), fördelat på 0 tkr (1 tkr) i förvaltningsfastigheter samt 2 238 tkr (3 983 tkr) i pågående arbeten.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 34% av Catena Logistik AB, org nr 556922-7365, med säte i Helsingborg, till 33% av AB Lokalusman i Örebro 2, org nr 559056-3473, med säte i Örebro samt till 33% av Örebroporten Förvaltning AB, org nr 556886-9142, med säte i Örebro.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	497	514	489	670	471
Rörelseresultat	60	-11	-240	-104	-157
Resultat efter finansiella poster	59	-12	-241	-105	-157
Eget kapital	578	531	142	335	419
Balansomslutning	76 645	74 556	70 019	66 907	52 980
Soliditet (%)	0,8	0,7	0,2	0,5	0,8

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Detaljplanarbete pågår för att få fram byggrätter under 2023.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	430 701
årets vinst	47 353
	478 054

disponeras så att i ny räkning överföres	478 054
---	---------

Resultat och ställning

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	4	497	514
Fastighetskostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-302	-390
Fastighetsskatt		-35	-59
Driftsöverskott		160	65
Övriga externa kostnader	5	-100	-76
Bruttoresultat		60	-11
Rörelseresultat	6	60	-11
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1	-1
Resultat efter finansiella poster		59	-12
Resultat före skatt		59	-12
Skatt på årets resultat	8	-12	0
Årets resultat		47	-12

I bolaget återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

100

100

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

200

200

Balanserad vinst eller förlust

231

243

Årets resultat

47

-12

478

431

Summa eget kapital

578

531

Långfristiga skulder

13

Övriga skulder

75 900

73 900

Summa långfristiga skulder

75 900

73 900

Kortfristiga skulder

13

Leverantörsskulder

92

11

Övriga skulder

42

89

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

33

25

Summa kortfristiga skulder

167

125

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

76 645

74 556

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	0	42	142
Årets resultat			-12	-12
Aktieägartillskott			400	400
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen			400	400
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	0	431	531
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	0	431	531
Årets resultat			47	47
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	478	578

Årets totalresultat överensstämmer med Årets resultat.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	15	59	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		59	-12
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		23	-23
Förändring av kortfristiga fordringar		-192	-134
Förändring av leverantörsskulder		81	-450
Förändring av kortfristiga skulder		-39	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-68	-620
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 238	-3 984
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 238	-3 984
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 000	4 600
Erhållna aktieägartillskott		0	400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 000	5 000
Årets kassaflöde		-306	396
Likvida medel vid årets början		652	256
Likvida medel vid årets slut		346	652

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Bolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådan de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 3.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av bolaget

Inga av de nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas från 1 januari 2022 har haft någon inverkan på bolagets finansiella ställning och resultat och endast begränsad effekt på upplysningar för det aktuella räkenskapsåret jämfört med föregående räkenskapsår.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av bolaget

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på bolagets finansiella rapporter.

Bolagets valuta

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är SEK.

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar fastigheter som till största delen består av byggbar mark. Fastigheterna är på sikt avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet.

Förvaltningsfastigheten med sina tillhörande inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt tillägg för eventuella uppskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Inga avskrivningar görs på mark.

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vad avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde har skrivits upp till högst detta värde. Uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp beräknas efter uppskrivningen med utgångspunkt i det uppskrivna värdet. Vid avskrivning eller nedskrivning eller vid avyttring eller utträngning av tillgången minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning, dock högst med den del av uppskrivningsfonden som svarar mot tillgången. Minskningen av uppskrivningsfonden görs genom att den del av uppskrivningsfonden som motsvarar avskrivning eller nedskrivning överförs till fritt eget kapital, eller den del av uppskrivningsfonden som motsvarar en avyttrad tillgång överförs till fritt eget kapital.

För materiella anläggningstillgångar presenteras i not för förvaltningsfastigheter ett intervall för verkligt värde, vilket utgörs av marknadsvärde som årligen fastställs med hjälp av en intern värderingsmodell.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Klassificering

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar i kategori Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället.

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets finansiella tillgångar utgörs av Kundfordringar, Fordringar på koncernföretag, Övriga fordringar, finansiella instrument inom Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt Kassa och bank i balansräkningen.

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen - det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Lånefordringar och kundfordringar redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för utförda tjänster i den löpande verksamheten.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för förväntade kreditförluster.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under ett leasingavtal.

Fasta hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas

för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning redovisas i den period de avser.

Som hyresintäkter redovisas även vidarefakturerade kostnader, vilka huvudsakligen utgörs av fastighetsskatt och media, då dessa är direkt kopplade till hyresavtalen. Vidarefakturerade kostnader bedöms i allt väsentligt utgöras av prestationsåtagande som, likt hyra, fullgörs över tid och redovisas som intäkt i motsvarande period.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde har gått ner, minskar bolaget det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Mellanhavanden inom intressegemenskap

Ränta på mellanhavanden inom intressegemenskap har utgått enligt marknadsmässiga villkor.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig ränta

Betald ränta i förhållande till genomsnittlig skuld.

Not 2 Finansiell riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prISRISK), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk

Företagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta utsätter företaget för ränterisk avseende verkligt värde. Om räntorna på upplåning i svenska kronor per den 31 december 2022 varit 1%-enhet högre/lägre med alla andra

variabler konstanta, hade vinsten före skatt för räkenskapsåret varit 759 tkr (739 tkr) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta.

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom likvida medel samt kreditexponeringar gentemot kunder. Företaget följer upp och analyserar kreditrisken för varje ny kund. Om kunderna kreditbedöms av oberoende värderare, används dessa bedömningar. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiterna fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

Likviditetsrisk

Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. En beräkning, baserad på låneskulden vid balansstidpunkten, av ett års räntebetalningar, uppgår till 3 568 tkr (1 478 tkr).

Hantering av kapital

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

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Baserat på Bolagets interna värderingsmodell för marknadsvärdering av fastigheter bedöms ett intervall inom vilket marknadsvärdet på respektive fastighet ligger. Metoden innefattar ett flertal marknadsmässiga bedömningar, även av framtida utveckling. Ett antal faktorer samverkar till det bedömda värdeintervallet för respektive fastighet. I relation till respektive fastighets bokförda värde tillämpas följande intervall:

1. I nivå med eller överstigande, 0-10 % över bokfört värde
2. Väsentligt överstigande, >10-40 % över bokfört värde
3. Avsevärt överstigande, >40 % över bokfört värde

Not 4 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter	497	514
-varav vidarefakturerade kostnader	2	13

Not 5 Arvode till revisorer

	2022	2021
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	25	12
	25	12

Not 6 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Bolaget har, i likhet med föregående år, inte haft några anställda och har därför inte utbetalt några löner eller ersättningar. Styrelsen har inte erhållit någon ersättning.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-1	-1
	-1	-1

Not 8 Skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatteintäkt avseende underskottsavdrag	-12	0
Årets skatt	-12	0
Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats:		
Resultat före skatt	60	-12
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	-12	0
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Årets skatt	-12	0
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	77	89
Summa uppskjutna skattefordringar	77	89

Inga uppskjutna skatter har kvittats, och de uppskjutna skatterna beräknas ej utnyttjas inom 12 månader.

Av försiktighetskäl har uppskjuten skatt avseende underskottavdrag för 2021 inte bokats upp.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 963	62 962
-Inköp	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 963	62 963
Utgående restvärde enligt plan	62 963	62 963
I anskaffningsvärdet ingår markvärde med	62 963	62 963
Skattemässigt restvärde	62 963	62 963
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige		
Byggnader	6 254	7 518
Mark	7 659	7 593
Totalt taxeringsvärde	13 913	15 111

Verkligt värde

Varje år utförs en värdering av respektive fastighet i upplysningsändamål. Det verkliga värdet baseras på en intern värderingsmodell som är baserad på en tioårig kassaflödesmodell. De väsentligaste variablerna, som är avgörande för det beräknade verkliga värdet, är intjäningsförmåga och direktavkastningskrav. Vid bedömning av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits dels till förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels till förändringar i hyresgrad. Drift- och underhållskostnader har bedömts med utgångspunkt i bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick. Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger realräntan och riskpremien för den enskilda fastigheten. Riskpremien för enskilda fastigheter bestäms bland annat av fastighetens läge, användningsområde och hyresgästsstruktur. Direktavkastningskravet är fastighetens normaliserade driftöverskott dividerat med marknadsvärdet. Som kalkylränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2 procent. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar enligt ett, för Catenakoncernen, rullande schema.

Fastighetens verkliga värde befinner sig i värdeintervallet 1 enligt den interna värderingsmodellen, se not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål.

Fastigheterna är i nivå 3 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13.

Byggnader och mark till ett värde om 0 tkr (0 tkr) är pantsatta som säkerhet för banklån (not 16).

Följande belopp har redovisats i resultaträkningen:

Hysesintäkter	497	514
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheten som har genererat hyresintäkter	-336	-449

Bolaget hyr ut bostäder enligt olika avtal som löper ut mellan 2023 och 2024. Avtalen kan förlängas.

Framtida odiskonterade kassainflöden som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

Inom ett år	473	358
Senare än ett år med inom fem år	26	10
Summa	498	368

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 309	6 326
-Under året nedlagda kostnader	2 238	3 983
Utgående anskaffningsvärde	12 547	10 309

Not 11 Klassificering av finansiella instrument

Finansiella instrument delas upp per kategori nedan. Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken har förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning kan bedömas genom hänvisning till extern kreditrating eller till motpartens betalningshistorik.

Bolagets lån från närstående uppgår till 75 900 tkr (73 900 tkr), och kan klassas under Såsom varaktiga längre än 6 månader utan tidigare betalningsförsummelser. Inga av lånen från närstående är förfallna eller nedskrivna.

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar klassificerade som Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	0	23
Övriga kortfristiga fordringar	121	10
Likvida medel	346	652
	467	685
Icke finansiella tillgångar	76 178	73 870
Totala tillgångar enligt balansräkning	76 645	74 555
Finansiella skulder klassificerade som Värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Övriga långfristiga skulder	75 900	73 900
Leverantörsskulder	92	11
Upplupna kostnader	10	10
	76 002	73 921
Icke finansiella skulder	65	102
Totala skulder enligt balansräkning	76 067	74 023

Redovisat värde för finansiella tillgångar och skulder överensstämmer i allt väsentligt med verkligt värde.

Samtliga förändringar i skulder hänförliga till finansieringsverksamheten i kassaflödesanalysen är kassaflödespåverkande.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	16	23
Förutbetalda drifts- och underhållskostnader	0	2
	16	25

Not 13 Räntebärande skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder		
Skulder till företag i intressegemenskap	75 900	73 900
Summa räntebärande skulder	75 900	73 900
Förfallotider		
Senare än ett år med inom fem år	75 900	73 900
Summa	75 900	73 900

När detaljplan vunnit laga kraft ska parterna i god anda diskutera möjligheterna att refinansiera kredittagaren. Om parterna inte - t ex som ett led i sådana diskussioner - träffar annan överenskommelse ska ingen ägarrevers förfalla till betalning före en tidpunkt då byggnation skett i kredittagaren alternativt i samband med kreditgivarens utträde som aktieägare enligt aktieägaravtalet. Bedömning är att detaljplan vunnit laga kraft och refinansiering är möjlig inom fem år från balansdagen.

Den genomsnittliga räntan uppgår till 2,5% (2,0%).

Lånet har under året ändrat villkor från att löpa med en fast ränta om 2 (två) procent till att löpa med en rörlig ränta baserad på Stibor med tillägg av en marginal på 2 (två) procent. Verkligt värde på den räntebärande skulden är, i allt väsentligt, lika med det bokförda värdet.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna drifts- och underhållskostnader	10	10
Förskottsbetalda hyror	23	14
	33	24

Not 15 Betalda och erhållna räntor

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-1 835	-1 450

Not 16 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Not 17 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Jörgen Eriksson
Ordförande

Jeanette Berggren

Magnus Carlsson

Leif Carlsson

Birgitta Gustafsson

Mikael Halling

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557487189042

Dokument

210 Törsjö Logistik AB 220101-221231
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2023-02-15 12:58:11 CET (+0100) av Marie
Sigbo (MS)
Färdigställt 2023-02-17 10:59:22 CET (+0100)

Initierare

Marie Sigbo (MS)
Catena AB
marie.sigbo@catena.se
+46730702248

Signerande parter

Jörgen Eriksson (JE)
Personnummer 720115-3512
jorgen.eriksson@catena.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JÖRGEN ERIKSSON"
Signerade 2023-02-15 13:57:15 CET (+0100)

Leif Carlsson (LC)
Personnummer 460915-1636
leif@husherren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
CARLSSON"
Signerade 2023-02-15 15:42:00 CET (+0100)

Birgitta Gustafsson (BG)
Personnummer 590729-1404
birgitta.gustafsson@orebroporten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Elisabet Gustafsson"
Signerade 2023-02-15 13:26:39 CET (+0100)

Jeanette Berggren (JB)
Personnummer 690428-6686
jeanette.berggren@orebroporten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Jeanette Berggren"
Signerade 2023-02-15 13:06:19 CET (+0100)

Magnus Carlsson (MC)

Mikael Halling (MH)



Verifikat

Transaktion 09222115557487189042

Personnummer 750313-1612
magnus@husherren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS CARLSSON"
Signerade 2023-02-15 16:57:59 CET (+0100)

Personnummer 520907-4052
mikael.halling@foodhills.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Mikael Halling"
Signerade 2023-02-15 13:23:15 CET (+0100)

Camilla Alm Andersson (CAA)
Personnummer 650610-2745
camilla.alm@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA ALM ANDERSSON"
Signerade 2023-02-17 10:59:22 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Törsjö Logistik AB, org. nr 559014-0272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Törsjö Logistik AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Törsjö Logistik ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Törsjö Logistik AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 14 februari 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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 huruvida 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Malmö 2023-02-17

KPMG AB

DocuSigned by:

Camilla Alm-Andersson

1F9B396D826F4A2...

Camilla Alm Andersson

Auktoriserad revisor

20230628,20230629,20230630

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9C6806455E2C4F909AE7A3BCF9DADDB1
Subject: Complete with DocuSign: TörsjöLogistikAB-RB-2022-160223.docx
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Camilla Alm-Andersson
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
camilla.alm@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
2/17/2023 12:13:17 PM

Holder: Camilla Alm-Andersson
camilla.alm@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Camilla Alm-Andersson
camilla.alm@kpmg.se

Appendix A
KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Camilla Alm-Andersson
1F9B396D826F4A2...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 2/17/2023 12:14:34 PM
Viewed: 2/17/2023 12:16:02 PM
Signed: 2/17/2023 12:16:17 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 23e213cf-fdf1-515e-8344-cf4bb051ea74
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/17/2023 12:15:47 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted
Certified Delivered Security Checked
Signing Complete Security Checked
Completed Security Checked

2/17/2023 12:14:35 PM
2/17/2023 12:16:02 PM
2/17/2023 12:16:17 PM
2/17/2023 12:16:17 PM

Payment Events

Status

Timestamps

k=20230628;2023062912307

