

**Terminal RE Tomtebodå AB**  
**Org nr 556987-1030**

## Årsredovisning för råkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Undertecknad styrelseledamot i Terminal RE Tomtebodå AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-06-17.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm den 2024-06-17



Alexander Hummerhielm

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner, styrelsearvode och andra ersättningar har ej utgått. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management AB.


### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Terminal RE Tomtebodan AB har tidigare varit en logistikfastighet för PostNord, som flyttade ut under perioden 2013 - 2015. Under de senaste åren har ett omfattande investeringsprojekt pågått, som inneburit att fastigheten moderniserats med nya tekniska system, uppgradering av hissar, terrasser, rörsystem, entré med café etc., samt att lokalerna i huset har byggts om för många nya hyresgäster. Under 2023 har det pågått en omfattande ombyggnad av en lokal på plan 1 för en ny Myndighet som ska flytta in i nya lokaler under Q2 2024. Dessutom har vi under fjärde kvartalet startat med nya anpassningar för en befintlig hyresgäst som har valt att hyra mer lokaler. Arbetet kommer att pågå genom stora delar av 2024. En ny hyresgäst, Infrakraft, har också tecknat ett nytt kontorshyresavtal i K-huset på ca. 650 kvm i tillägg till förråd i källaren. En ny operatör, Asplund, har etablerat sig i kafé vid entrén under hösten. Som framgår av balansräkningen är bolagets synliga egna kapital förbrukat. Styrelsen konstaterar dock att det föreligger tydliga övervärden i bolagets fastighet. Bokfört värde på fastigheten är 1 054 Mkr och ett försiktigt bedömt marknadsvärde är 2 510 Mkr. Övervärdet är därmed så stort att ett justerat eget kapital gott och väl skulle kunna överstiga det registrerade aktiekapitalet. Kontrollbalansräkning har därför inte upprättats.

### Moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Terminal RE Office Holdco AB, org.nr. 559124-0105, med säte i Stockholm som i sin tur ägs av Öffentliga Fastigheter i Sverige II AB, org.nr. 556613-7526, också med säte i Stockholm.

### Finansieringen

Bolaget tecknade den 12 april 2021 nytt låneavtal om extern finansiering tillsammans med systerbolaget Terminal RE Gullbergsvass AB. Då Terminal RE Gullbergsvass AB är sålt under 2022 har det bolagets lån återbetalats samt att även delar av Terminal RE Tomtebodan ABs skuld återbetalades, vilket var i enlighet med låneavtalet. Långivare är Citibank och North Haven Secured Private Credit Fund. Räntan på lånet är STIBOR 3 månader+ 2,75 % marginal och opprinnelig forfall på lånet var 15 maj 2023. Bolaget har option på förlängning av lånet med ett år i taget, totalt dock 2 år. Denna option nyttjas med ett år i taget. Den första förlängningen, som gäller till mitten av maj 2024, har redan genomförts. Därefter kommer lånet att förlängas ytterligare ett år från mitten av maj 2024 till mitten av maj 2025. 

Lånet innehar en Capex-del där investeringarna finansieras. Capex-delen uppgår till totalt 229 658 tkr och betalas ut löpande enligt specifika krav från långivaren. Vid utgången av 2023 hade 176 115 tkr av Capex-delen utnyttjats. Total skuld per 2023-12-31 uppgick till 1 260 207 tkr inklusive utnyttjad del av Capex-lånet.

Viss utlåning sker idag till bolag inom koncernen. Räntan på lån inom koncernen motsvarar räntenivån på STIBOR 3 månader +1% marginal för kortfristiga mellanhavanden och STIBOR 3 månader + 2,75% marginal för långfristiga mellanhavanden.

Risken för en fortsatt hög inflation i framtiden förväntas inte påverka bolagets rörelseresultat negativt. Bolaget har räntesäkringsavtal för det externa lånet, som blir förlängt samtidigt med lånet, och högre räntor skulle dock inte påverka bolagets räntekostnader för det externa lånet.

#### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bolagets bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs. 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 1-20 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. Koncernen 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. Koncernen hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Finansiella risker framgår av not 13.

#### Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning. Koncernen ser till att den underliggande driften i bolaget genererar god och förutsägbar kontantström och har som mål att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet. *Ja*

2024062003006

### Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	149 347	133 992	116 374	106 332	57 026
Driftnetto	tkr	94 089	77 682	30 618	-44 254	-136 893
Resultat efter finansiella poster	tkr	-135 947	-96 576	-109 690	-174 916	-205 721
Balansomslutning	tkr	1 194 510	1 250 556	1 178 923	1 182 757	1 131 462
Soliditet	%	neg	neg	neg	neg	neg

\* För definition av nyckeltal se not 1.

### Förslag till behandling av förlust

Fritt eget kapital enligt balansräkningen:

Balanserade vinstmedel		-666 058 738
Årets förlust		-136 855 119
	kronor	<u>-802 913 857</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, 802 913 857 kronor, överförs i ny räkning.



Terminal RE Tomtebodå AB  
556987-1030

5(22)

2024062003007

<b>Resultatråkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintåker	2	149 347	133 992
Övriga intåker		2 163	32
Direkta fastighetskostnader	3	-57 421	-56 342
<b>Driftsnetto</b>		<u>94 089</u>	<u>77 682</u>
Avskrivningar		-106 372	-92 814
<b>Bruttoresultat</b>		-12 283	-15 132
Administrationskostnader	4	-15 462	-15 312
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-27 745</u>	<u>-30 444</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintåker och liknande resultatposter	5	22 745	68
Råntekostnader och liknande resultatposter	6	-130 947	-66 200
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-108 202</u>	<u>-66 132</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-135 947	-96 576
Skatt på årets resultat	7	-908	-1 039
<b>Årets förlust</b>		<u>-136 855</u>	<u>-97 615</u>

Årets totalresultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget. ✓

Terminal RE Tomtebodå AB  
556987-1030

6(22)

2024062003008

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	8	961 158	1 050 523
Inventarier, verktyg och installationer	9	12	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	24 014	3 576
		<u>985 184</u>	<u>1 054 099</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	11	28 474	28 509
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 013 658</u>	<u>1 082 608</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		1 142	9 537
Aktuella skattefordringar		1 137	13
Övriga kortfristiga fordringar		10 010	14 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 045	31 797
		<u>48 334</u>	<u>55 897</u>
<u>Kassa och bank</u>		132 518	112 051
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>180 852</u>	<u>167 948</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>1 194 510</u>	<u>1 250 556</u>

h

Terminal RE Tomtebodå AB  
556987-1030

7(22)

2024062003009

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-666 059	-568 443
Årets förlust		-136 855	-97 615
		<u>-802 914</u>	<u>-666 058</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-802 864</u>	<u>-666 008</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	11	11 817	10 944
<b>Summa avsättningar</b>		<u>11 817</u>	<u>10 944</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 254 345	1 212 611
Skulder till koncernföretag	13, 14	282 597	266 818
Övriga skulder	13	16 644	16 644
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>1 553 586</u>	<u>1 496 073</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 835	4 025
Skulder till koncernföretag	13, 14	346 004	331 107
Övriga kortfristiga skulder		3 380	4 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	72 752	69 578
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>431 971</u>	<u>409 547</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>1 194 510</u>	<u>1 250 556</u>

th

Terminal RE Tomtebodå AB  
556987-1030

8(22)

### Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Ingående Eget kapital</b>				
2022-01-01	50	-456 943	-111 500	-568 393
Överfört i ny räkning	-	-111 500	111 500	-
Årets resultat	-	-	-97 615	-97 615
<b>Utgående Eget kapital</b>				
2022-12-31	50	-568 443	-97 615	-666 008
<b>Ingående Eget kapital</b>				
2023-01-01	50	-568 443	-97 615	-666 008
Överfört i ny räkning	-	-97 615	97 615	-
Årets resultat	-	-	-136 855	-136 855
<b>Utgående Eget kapital</b>				
2023-12-31	50	-666 059	-136 855	-802 864

2024062003010

Terminal RE Tomtebodan AB  
556987-1030

9(22)

2024062005011

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-27 746	-30 444
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
-Avskrivningar	106 372	92 814
Erhållen ränta	22 745	67
Erlagd ränta	-90 896	-46 487
	<u>10 475</u>	<u>15 950</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>10 475</b>	<b>15 950</b>
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	7 565	-948
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	18 289	165 600
	<u>36 329</u>	<u>180 602</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>36 329</b>	<b>180 602</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheten	-37 456	-87 446
	<u>-37 456</u>	<u>-87 446</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-37 456</b>	<b>-87 446</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	44 242	-21 035
Finansieringskostnader i samband med lån	-22 648	-106
Förändring i skulder hos koncern-, och intresseföretag	-	5 000
	<u>21 594</u>	<u>-16 141</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>21 594</b>	<b>-16 141</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>20 467</b>	<b>77 015</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>112 051</b>	<b>35 036</b>
	<u>132 518</u>	<u>112 051</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>132 518</b>	<b>112 051</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Terminal RE Office Holdco AB, org.nr. 559124-0105, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår är Offentliga Fastigheter i Sverige II AB, org.nr. 556613-7526, också med säte i Stockholm.

#### Grunder för årsredovisningens upprättande

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

De finansiella rapporterna upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer (januari 2016). Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Offentliga Fastigheter i Sverige II AB, org.nr. 556613-7526, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

#### 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. För 2023 har bedömning gjorts att ytterligare underskott sannolikt inte kommer kunna nyttjas inom en fem års period och därmed har ingen ytterligare uppskjuten skattefordran redovisats i bokslutet. Vid varje bokslut görs en ny bedömning baserat på företagets ekonomiska utveckling.

*h*

### Förändringar i redovisningsprinciperna

*Nya och omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft:*

#### **IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper)**

Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysning om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper. Bolaget har sett över de redovisningsprinciper som angetts och har kvar de som anses vara väsentliga.

### Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### *Hyresintäkter*

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

#### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning och underhåll av fastighetsinnehavet.

#### **Administrationskostnader**

Administrationskostnader utgörs av inköpta förvaltningstjänster samt konsultarvoden.

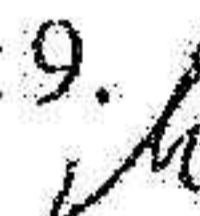
#### **Finansiella intäkter och kostnader**

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.

#### **Förvaltningsfastigheter**

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter adderas till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vidare information redovisas under rubriken Förvaltningsfastigheter, se not 9.



*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Byggnad	50 år
Byggnadsinventarie	5 år
Hyresgästanpassningar	Kontraktslängd
Markanläggning	20 år
Markinventarie	5 år

### **Nedskrivning**

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

### **Leasing**

*Bolaget som leasegivare*

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

### **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 Terminal RE Tomteboda blir part i ett avtal. Hyres- och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

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

### **Fordringar**

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

### **Likvida medel**

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

### **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.

### **Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Redovisning av kassaflöde**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller 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.

*id*

**Not 2      Operationella leasingavtal**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:		
Mindre än 1 år	145 141	134 192
2- 5 år	427 658	438 611
Mer än 5 år	554 584	603 373
	<u>1 127 383</u>	<u>1 176 176</u>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 1 och 20 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

**Not 3      Direkta fastighetskostnader**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Driftskostnader	-5 960	-8 883
Förvaltningskostnader	-6 005	-4 976
Underhåll	-43 700	-41 028
Övrigt	-1 756	-1 455
Summa direkta fastighetskostnader	<u>-57 421</u>	<u>-56 342</u>

**Not 4      Ersättning till revisorerna**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>EY</u>		
Revisionsuppdraget	-176	-156
Övriga tjänster	-309	-188
Summa	<u>-485</u>	<u>-344</u>

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

*sh*

Terminal RE Tomtebodå AB  
556987-1030

15(22)

2024062003017

**Not 5 Övriga räntektäkter och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Övriga räntektäkter	22 745	68
Summa	<u>22 745</u>	<u>68</u>

**Not 6 Räntekostnader**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader koncernföretag	-30 676	-10 985
Räntekostnader kreditfacilitet	-100 271	-55 215
Summa	<u>-130 947</u>	<u>-66 200</u>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skatt	-908	-1 039
Skatt på årets resultat	<u>-908</u>	<u>-1 039</u>
Redovisat resultat före skatt	-135 947	-96 575
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	28 005	19 895
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-17	-14
Skatteeffekt av omvärdering underskottsavdrag	-11 543	-11 265
Effekt av korrigering av uppskjuten skatt tidigare år (fastighet)	-	1
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-7 975	-7 381
Skatteeffekt av koncernkvittning räntenetto	-9 378	-2 275
Redovisad skattekostnad	<u>-908</u>	<u>-1 039</u>

✓

Terminal RE Tomtebodan AB  
556987-1030

16(22)

2024062003018

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 302 227	1 063 578
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	17 006	238 649
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 319 233	1 302 227
Ingående avskrivningar	-251 704	-158 889
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-106 371	-92 815
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-358 075	-251 704
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>961 158</u>	<u>1 050 523</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	904 791	994 156
Bokfört värde mark i Sverige	56 367	56 367

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår på balansdagen till 2 510 Mkr. Samtliga fastigheter har värderats av oberoende extern part per 31 december 2023.

Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin. Nivå 3 avser när det fastställda värdet till väsentlig del baseras på information som inte är observerbar. Värderingen baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingarna är 22 år. Varje enskilt värderingsobjekt, i huvudsak fastighet, värderas för sig utan hänsyn till portfölj effekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en beräkning av nuvärdet av framtida driftsnetto, bedömda investeringar för underhåll under kalkylperioden, samt nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut. Underlag för värderingarna är hyreskontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, löpande driftskostnader, bedömda kostnader för planerat underhåll, planerade investeringar samt övriga fastighetskostnader.

Antagande om framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med den aktuella fastigheten

Värderingsantaganden	
Värdetidpunkt	31 december 2023
Inflationsantagande	2% från 2024 tom 2045
Kalkylperiod	22 år
Direktavkastningskrav	6,0 %
Kalkylränta	8,1 %
Långsiktig vakans	7 %
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassad utifrån utfall

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årets förändringar		
-Inköp	13	-
	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13	0
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1	-
	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1	0
	—	—
	—	—
Utgående restvärde enligt plan	<u>12</u>	<u>0</u>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående nedlagda kostnader	3 576	154 778
Under året nedlagda kostnader	37 349	87 377
Under året aktiverade kostnader	-16 911	-238 579
	—	—
Utgående nedlagda kostnader	<u>24 014</u>	<u>3 576</u>

*h*

Terminal RE Tomtebodan AB  
556987-1030

18(22)

2024062003020

**Not 11 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		
uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag	28 474	28 509
uppskjuten skattekostnad på temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	-11 817	-10 944
	<u>16 657</u>	<u>17 565</u>

**Not 12 Antal aktier**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Antal aktier</b>		
Vid årets början	50 000	50 000
Vid årets slut	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

Kvotvärdet är 1 kr per aktie

**Not 13 Upplåning**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	1 254 345	1 212 611
Skulder till koncernföretag	282 597	266 818
Övriga skulder	16 644	16 644
Summa	<u>1 553 586</u>	<u>1 496 073</u>

Lånet löper till och med den 15:e maj 2023 och har en ränta om STIBOR 3 månader + 2,75% marginal. Kreditgivare är Citibank samt North Haven Secured Private Credit Fund. Lånet har förlängts till 15:e maj 2024 och kommer förlängas med ytterligare ett år till 2025.

*h*

Terminal RE Tomtebodå AB  
556987-1030

19(22)

2024062003021

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	346 004	331 107
Summa	346 004	331 107
<b>Summa skulder</b>	<b><u>1 899 590</u></b>	<b><u>1 827 180</u></b>

#### **Förfallotider**

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Övriga skulder	16 644	16 644
Summa	16 644	16 644

#### **Finansiell riskhantering**

Terminal RE Tomtebodå AB utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets resultat och finansiella ställning. Dessa risker hanteras inom ramen för den finansstrategi som finns. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Koncernens verksamhet finansieras främst av externa lån och till viss grad av koncerninterna lån. Därutöver har bolaget hyres- och kundfordringar samt leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

#### Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för bindningstider på räntorna. Koncernens finansstrategi är utformad för att uppnå bästa finansnetto inom givna riskramar.

Koncernens lån löper med rörlig ränta (Stibor 3 mån) plus en marginal på 1% för kortfristiga lån och rörlig ränta (Stibor 3 mån) plus en marginal på 2,75% för långfristiga lån.

#### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Likviditeten bevakas löpande och större kassaflödespåverkande poster analyseras för att verifiera behovet av kapital.

#### Kundkreditrisk

Kreditrisken är att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller hyresavtal och leder till en finansiell förlust. Risken hanteras genom kreditupplysning samt uppföljning och kommunikation med motparter.

#### Likviditet och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet.

*✓*

Terminal RE Tomtebodan AB  
556987-1030

20(22)

2024062003022

**Not 14 Transaktioner med närstående**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Uppgifter om moderföretaget</b>		
Moderföretag i den största koncern där Terminal RE Tomtebodan AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Offentliga Fastigheter i Sverige II AB, org.nr. 556613-7526 med säte i Stockholm.		
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp (%)	-	-
Försäljning (%)	-	-
<b>Kortfristiga lån från närstående</b>		
Lån från Terminal RE Gullbergsvass AB:		
Ingående balans	-	12 898
Erhållna lån	-	-
Balanserad ränta	-	-
Amortering	-	<u>-12 898</u>
Utgående balans	<u>-</u>	<u>-</u>
Lån från Terminal RE Holdco AB:		
Ingående balans	331 107	148 808
Erhållna lån	-	179 786
Balanserad ränta	14 897	2 513
Omklassificering	-	-
Amortering	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående balans	<u>-</u>	<u>331 107</u>
<b>Summa kortfristiga lån från närstående</b>	<b><u>346 004</u></b>	<b><u>331 107</u></b>

Lånen från dessa bolag löper med en ränta som motsvarar STIBOR 3 mnd + 1% marginal.

**Långfristiga lån från närstående**

Lån från Terminal RE Holdco AB:		
Ingående balans	266 818	147 231
Erhållna lån	-	113 585
Balanserad ränta	15 779	6 002
Omklassificering	-	-
Amortering	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående balans	<u>282 597</u>	<u>266 818</u>

*sk*

Terminal RE Tomtebodan AB  
556987-1030

21(22)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lån från Terminal RE Gullbergsvass AB:		
Ingående balans	-	106 126
Erhållna lån	-	-
Balanserad ränta	-	-
Amortering	-	<u>-106 126</u>
Utgående balans	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Summa långfristiga lån från närstående</b>	<b><u>282 597</u></b>	<b><u>266 818</u></b>

Lånet från detta bolag löper med en ränta som motsvarar STIBOR 3 mnd + 2,75% marginal.

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Upplupna räntekostnader	10 750	6 617
Förutbetalda hyresintäkter	56 257	54 530
Upplupna fastighetskostnader	5 168	5 170
Upplupna administrationskostnader	578	3 261
Summa	<u>72 753</u>	<u>69 578</u>

#### Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Avseende Skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	1 378 000	1 378 000
Banktillgodohavanden	123 597	112 037
Summa ställda säkerheter	<u>1 501 597</u>	<u>1 490 037</u>

#### Not 17 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser. *sk*

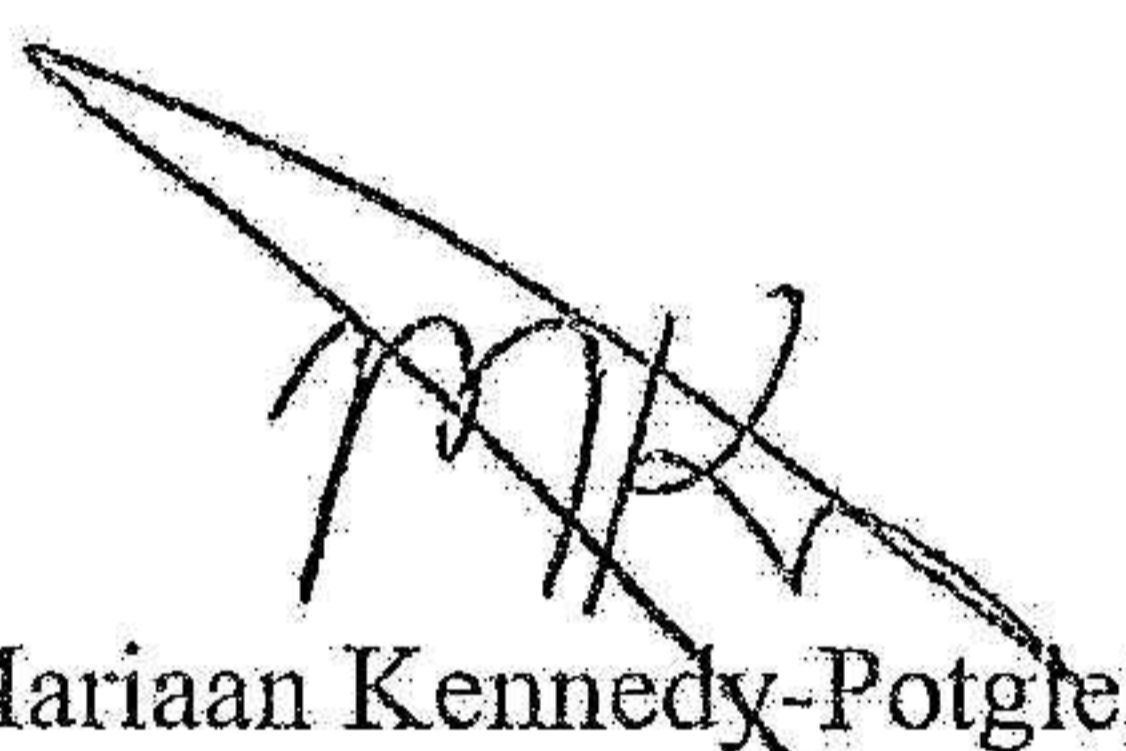
**Not 18 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2024 -06 -17 för fastställelse.

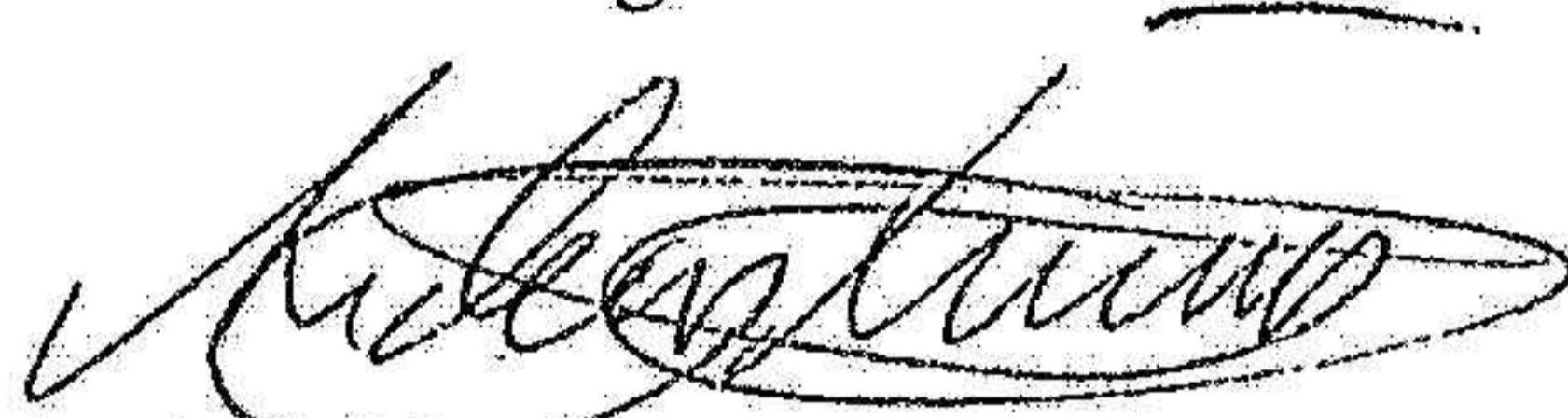
Stockholm 2024 -06 -10

  
Alexander Hummerhielm

  
Mariaan Kennedy-Potgieter

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-12.

Ernst & Young AB

  
Anders Lintsson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024062003023

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Terminal RE Tomtebodan AB, org.nr 556987-1030

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Terminal RE Tomtebodan AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Terminal RE Tomtebodan ABs 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 Terminal RE Tomtebodan AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

2024062003026

## 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 Terminal RE Tomtebodas AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Terminal RE Tomtebodas AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 12 juni 2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor