

**Evolv Södertälje 2 AB**  
**Org nr 559328-2105**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                      | Sida |
|-------------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse      | 2    |
| - resultaträkning             | 4    |
| - balansräkning               | 5    |
| - förändringar i eget kapital | 7    |
| - kassaflödesanalys           | 8    |
| - noter                       | 9    |

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

Undertecknad styrelseledamot i Evolv Södertälje 2 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2025-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2025-06-30



**Johan Karlsson**  
**Styrelseledamot**

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Bolaget bedriver projekt- och exploateringsverksamhet.

Bolaget äger fastigheten Tveta-Valsta 4:6.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### **Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer**

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

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Slättö Value Add II AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

|                                   |     | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter                     | tkr | 5 825       | 4 308       | 742         | 0           |
| Driftnetto                        | tkr | 5 524       | 4 049       | 680         | *           |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -7 180      | -9 923      | -540        | -12         |
| Balansomslutning                  | tkr | 195 566     | 199 011     | 172 186     | 1 829       |
| Soliditet                         | %   | 18,3        | 21,3        | 16,6        | 1,4         |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

\* Föregående års uppgifter är ej tillgängliga

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Balanserade vinstmedel | 42 525 631        |
| Årets resultat         | -6 721 136        |
|                        | <hr/>             |
|                        | kronor            |
|                        | <u>35 804 495</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| i ny räkning överförs | 35 804 495        |
|                       | <hr/>             |
|                       | kronor            |
|                       | <u>35 804 495</u> |

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

2025071509057

| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>    |
|--|------------|---------------|----------------|
| Hyresintäkter  | 5          | 5 825         | 4 308          |
| Övriga rörelseintäkter   |            | 121           | 169            |
| Fastighetskostnader  |            |               |                |
| Driftkostnader   |            | -258          | -223           |
| Underhåll  |            | -36           | -190           |
| Fastighetsskatt  |            | -128          | -15            |
| <b>Driftnetto</b>  | <b>5</b>   | <b>5 524</b>  | <b>4 049</b>   |
| <b>Rörelsens kostnader</b>   |            |               |                |
| Övriga externa kostnader   |            | -298          | -340           |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -8 624        | -8 624         |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                                   |            | <b>-8 922</b> | <b>-8 964</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>   | <b>6</b>   | <b>-3 398</b> | <b>-4 915</b>  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                            |            |               |                |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                   | 7          | 4 924         | 3 578          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                         | 8          | -8 706        | -8 586         |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>                      |            | <b>-3 782</b> | <b>-5 008</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                           |            | <b>-7 180</b> | <b>-9 923</b>  |
| Skatt på årets resultat  | 9          | 459           | -1 023         |
| <b>Årets resultat</b>  |            | <b>-6 721</b> | <b>-10 946</b> |

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

2025071509058

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 10         | 108 236           | 116 860           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 11         | 338               | 111               |
|  |            | <u>108 574</u>    | <u>116 971</u>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <u>108 574</u>    | <u>116 971</u>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>   | 4, 6       |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 20                | 74                |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 84 882            | 76 991            |
| Övriga kortfristiga fordringar   |            | 2                 | 2 867             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 12         | 49                | 68                |
|  |            | <u>84 953</u>     | <u>80 000</u>     |
| <u>Kassa och bank</u>  |            | 2 039             | 2 040             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <u>86 992</u>     | <u>82 040</u>     |
| <b>Summa tillgångar</b>  |            | <u>195 566</u>    | <u>199 011</u>    |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <u>Bundet eget kapital</u>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 25                | 25                |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 42 526            | 53 472            |
| Årets förlust                                |            | -6 721            | -10 946           |
|  |            | <u>35 805</u>     | <u>42 526</u>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>35 830</u>     | <u>42 551</u>     |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 13         | 920               | 1 379             |
|  |            | <u>920</u>        | <u>1 379</u>      |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <u>920</u>        | <u>1 379</u>      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 4, 14      |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | -                 | 81 060            |
|  |            | <u>0</u>          | <u>81 060</u>     |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <u>0</u>          | <u>81 060</u>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  | 4, 6       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 15     | 81 060            | 1 680             |
| Leverantörsskulder                           |            | 14                | 19                |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 67 310            | 63 708            |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 114               | -                 |
| Övriga skulder                               |            | 7 554             | 7 606             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16         | 2 764             | 1 008             |
|  |            | <u>158 816</u>    | <u>74 021</u>     |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>158 816</u>    | <u>74 021</u>     |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <u>195 566</u>    | <u>199 011</u>    |

### Förändringar i eget kapital

|                                | Bundet eget<br><u>kapital</u><br>Aktie-<br>kapital | Fritt eget<br><u>kapital</u><br>Fritt eget<br>kapital | Summa eget<br><u>kapital</u> |
|--------------------------------|--|---|------------------------------|
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b> | <b>25</b>  | <b>28 472</b>   | <b>28 497</b>                |
| Erhållet aktieägartillskott    |  | 25 000  | 25 000                       |
| Årets resultat                 | —  | <u>-10 946</u>  | <u>-10 946</u>               |
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b> | <b>25</b>  | <b>42 526</b>   | <b>42 551</b>                |
| Årets resultat                 | —  | <u>-6 721</u>   | <u>-6 721</u>                |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b> | <b>25</b>  | <b>35 805</b>   | <b>35 830</b>                |

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 250 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, avdrag för utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 55 013 tkr (55 013 tkr).

2025071509061

| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>Not</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--|------------|-------------|-------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                  |            |             |             |
| Rörelseresultat före finansiella poster                          |            | -3 398      | -4 915      |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</i>     |            |             |             |
| Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar                  |            | 8 624       | 8 624       |
| Erhållen ränta   |            | 4 924       | 3 578       |
| Erlagd ränta   |            | -8 706      | -8 586      |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b> |            | 1 444       | -1 299      |
| Ökning/minskning rörelsefordringar                               |            | -4 953      | -21 512     |
| Ökning/minskning rörelseskulder                                  |            | 5 415       | -8 593      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                  |            | 1 906       | -31 404     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                  |            |             |             |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                 |            | -227        | -4 298      |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                  |            | -227        | -4 298      |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                 |            |             |             |
| Erhållna aktieägartillskott                                      |            | -           | 25 000      |
| Förändring skulder till kreditinstitut (netto)                   |            | -1 680      | 12 740      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                 |            | -1 680      | 37 740      |
| <b>Årets kassaflöde</b>  |            | -1          | 2 038       |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                            |            | 2 040       | 2           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                              | 17         | 2 039       | 2 040       |

## **Noter**

### **Not 1 Allmän information**

Evolv Södertälje 2 AB med org nr 559328-2105 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Evolv Green Terminals 2 AB, org nr 559322-3844, som har sitt säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Evolv Södertälje 2 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö Value Add II AB, org nr 559323-1458, med säte i Stockholm.

### **Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

#### **Ändrade redovisningsprinciper**

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

#### **Intäkter**

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av lokaler. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokaler. Hyresintäkter delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda ingriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, vatten, el, kyla, snöröjning med mera. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skatt beaktas inte för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder och som inte är rörelseförvärv.

### **Leasing**

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

#### **-Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Byggnader           | 50 år |
| Markanläggningar    | 20 år |
| Byggnadsinventarier | 4 år  |
| Markinventarier     | 4 år  |

Fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

### **Nedskrivningar av anläggningstillgångar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### **Finansiella instrument**

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Finansiella instrument värderas med utgångspunkt ifrån anskaffningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde görs reservering för förväntade förluster baserat på en individuell bedömning av reserveringsbehov.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Balansomslutning*

Företagets samlade tillgångar.

#### *Soliditet*

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

### **Not 3 Uppskattningar och bedömningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av fastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 10 Förvaltningsfastigheter.

#### **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. Syfte med den finansiella riskhanteringspolicy är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår i följd av bolagets verksamhet. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. 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 och gäller för varje enhet inom koncernen.

##### **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. De lånen som löper med rörlig ränta innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Bolaget har finansierats med externt lån som löper med rörlig ränta på STIBOR 3 månader plus marginal. En ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 811 tkr (827 tkr).

Bolaget har finansierats med internt lån som löper med fastränta. En ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 80 tkr (80 tkr).

Bolaget har även finansierats med koncerninternt lån med genomsnittsränta på 7,04 %. En ökning av genomsnittsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 593 tkr (555 tkr).

### 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.

Tabell nedan sammanfattas framtidas avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende räntor och amorteringar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2024

| <u>Per 31 december 2024</u> | <u>Mindre än 1 år</u> | <u>Mellan 1-2 år</u> | <u>Mellan 2-4 år</u> |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 81 060                |                      |                      |
| Leverantörsskulder          | 14                    |                      |                      |
| Skulder till koncernföretag | 67 310                |                      |                      |
| Övriga skuld                | 7 554                 |                      |                      |
| Upplupna kostnader          | 2 764                 |                      |                      |

Bolaget saknar finansiella skulder som förfaller om mer än 5 år från balansdagen.

### 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 kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler. Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

### 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 koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

2025071509067

**Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter**

Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

|  | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Avtalade hyresintäkter inom ett år           | 6 142             | 5 287             |
| Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år | 24 568            | 21 149            |
| Avtalade hyresintäkter senare än fem år      | 18 426            | 21 149            |
| <b>Summa</b>                                 | <u>49 136</u>     | <u>47 585</u>     |

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokal. Hyresintäkter innehåller även serviceintäkter.

**Not 6 Transaktioner med närstående**

Bolaget har en närstående relation med bolag inom fonden Slättö Value Add II AB.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

|  |       | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------|-------------|-------------|
| Försäljning                                | (tkr) | -           | -           |
| Inköp                                      | (tkr) | -           | 1           |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | (tkr) | 84 882      | 76 991      |
| Kortfristiga skulder hos koncernföretag    | (tkr) | 67 310      | 63 708      |
| Långfristiga fordringar hos koncernföretag | (tkr) | -           | -           |
| Långfristiga skulder hos koncernföretag    | (tkr) | -           | -           |

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                               | <u>2024</u>  | <u>2023</u>  |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 4 923        | 3 574        |
| Ränteintäkter, övriga         | 1            | 4            |
| <b>Summa</b>                  | <u>4 924</u> | <u>3 578</u> |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                | <u>2024</u>   | <u>2023</u>   |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -3 594        | -3 825        |
| Räntekostnader, övriga         | -5 112        | -4 761        |
| Summa                          | <u>-8 706</u> | <u>-8 586</u> |

**Not 9 Skatt på årets resultat**

|   | <u>2024</u> | <u>2023</u>   |
|---|-------------|---------------|
| Uppskjuten skatt                                      | 459         | -1 023        |
| Skatt på årets resultat                               | <u>459</u>  | <u>-1 023</u> |
| Redovisat resultat före skatt                         | -7 180      | -9 923        |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)     | 1 479       | 2 044         |
| Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning      | -456        | -886          |
| Skatteeffekt underskottsavdrag                        | -964        | -1 496        |
| Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat | 400         | -685          |
| Redovisad skattekostnad                               | <u>459</u>  | <u>-1 023</u> |

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

|  | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 125 484           | 14 792            |
| Inköp                                    | -                 | 4 298             |
| Överfört från pågående nyanläggningar    | -                 | 106 394           |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 125 484           | 125 484           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -8 624            | -                 |
| Årets avskrivningar                      | -8 624            | -8 624            |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -17 248           | -8 624            |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående restvärde enligt plan           | <u>108 236</u>    | <u>116 860</u>    |
| Varav bokfört värde mark                 | 15 702            | 15 702            |

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 133 000 tkr (137 000 tkr). Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. 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.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets 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 extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

|                                  | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Redovisat värde vid årets början | 111               | 98 904            |
| Nedlagda utgifter                | 227               | -                 |
| Omklassificeringar               | -                 | -98 793           |
|                                  | <u>338</u>        | <u>111</u>        |
| Utgående redovisat värde         |                   |                   |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|               | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Övriga poster | 49                | 68                |
| Summa         | <u>49</u>         | <u>68</u>         |

**Not 13 Uppskjuten skatt**

|  | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande: |                   |                   |
| Temporära skillnader på fastigheter              | 920               | 1 379             |
| Summa  | <u>920</u>        | <u>1 379</u>      |

Bolagets skattemässiga restvärde för fastigheten är 103 770 tkr (112 108 tkr). Förändringen av uppskjuten skatt för året har redovisats över resultaträkningen.

**Not 14 Upplåning**

|  | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Förfallotider</b>   |                   |                   |
| <u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u> |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut  | -                 | -                 |
| Summa  | <u>0</u>          | <u>0</u>          |

**Not 15 Skulder som redovisas i flera poster**

|   | <u>2024</u>   | <u>2023</u>   |
|---|---------------|---------------|
| Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen: |               |               |
| <i>Långfristiga skulder:</i>  |               |               |
| Övriga skulder till kreditinstitut  | -             | 81 060        |
| <i>Kortfristiga skulder:</i>  |               |               |
| Övriga skulder till kreditinstitut  | 81 060        | 1 680         |
| Summa skulder till kreditinstitut   | <u>81 060</u> | <u>82 740</u> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                            | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader    | 749               | 906               |
| Förutbetalda hyresintäkter | 1 956             | -                 |
| Övriga poster              | 59                | 102               |
| Summa                      | <u>2 764</u>      | <u>1 008</u>      |

**Not 17 Likvida medel**

|                                     | <u>2024</u>  | <u>2023</u>  |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Banktillgodohavanden                | 2 039        | 2 040        |
| Likvida medel i kassaflödesanalysen | <u>2 039</u> | <u>2 040</u> |

**Not 18 Ställda säkerheter**

|  | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>För egna avsättningar och skulder</b> |                   |                   |
| Avseende Skulder till kreditinstitut     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                   | 84 000            | 84 000            |
| Summa ställda säkerheter                 | <u>84 000</u>     | <u>84 000</u>     |

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025-05-27

  
Johan Karlsson  
Styrelseordförande

  
Erik Dansbo

  
Jonas Andersson