

Styrelsen för

## Terminal Real Estate Sweden AB

Org.nr 556622 - 5982

avger härmed

### **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022


och

### **Koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställs på ordinarie årsstämma den 2023-06-30. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Helsingfors 2023-06-30

  
Robert Hernberg  
Styrelseledamot

Styrelsen för

**Terminal Real Estate Sweden AB**

Org.nr 556622 - 5982

avger härmed

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022

och

**Koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Terminal Real Estate Sweden AB org.nr. 556622-5982, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

### Verksamhet

Terminal Real Estate Sweden AB ("Bolaget") är moderbolag i en koncern ("Koncernen"), bildad 31 december 2014 då dotterbolaget Bomsylen AB köptes.

Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar följande 9 fastigheter: Sundsvall Skönsmon 2:2, Norrköping Butängen 2:2, Alvesta Magasinet 8, Malmö Kläppen 4, Nykvarn Härföraren 1, Malmö Vevaxeln 6, Jönköping Barnarp-Kråkebo 1:42 och följande tomträtter; Stockholm Vasslan 3. Under 2022 har Linköping Gåvan 6 sålts.

Portföljen består av 179 660 kvm fördelat på 8 logistikfastigheter. Den dominerande hyresgästen är PostNord. Terminalerna är strategiskt belägna i förhållande till transporter via såväl vägnätet samt järnväg. Stockholm, Malmö, Jönköping samt Alvesta är orter som är välkända logistikcentra i Sverige.

Bolagets räkenskaper avges i SEK, då SEK är bolagets funktionella valuta

### Verksamhetsåret 2022

#### Finansiering och likviditet

I början av 2020 strukturerade koncernen om sina interna lån. Befintliga internlån löstes upp i sin helhet, tillsammans med den koncerninterna fordran som moderbolaget hade mot koncernens Treasurybolag. Per den 1 januari 2020 ingick moderbolaget nytt internlån med samma motpart, Harbour Logistics Pledgeco Sarl. Lånet löper med rörlig ränta beräknad efter en räntesats som motsvarar summan av STIBOR och marginalen. Marginalen för internlånet är +2,52%. Totala lånet av utgången av 2022 uppgår till beloppet 1 592 MSEK. Lånet förfaller 2025-12-30. Inga ytterligare lån har tillkommit under 2022.

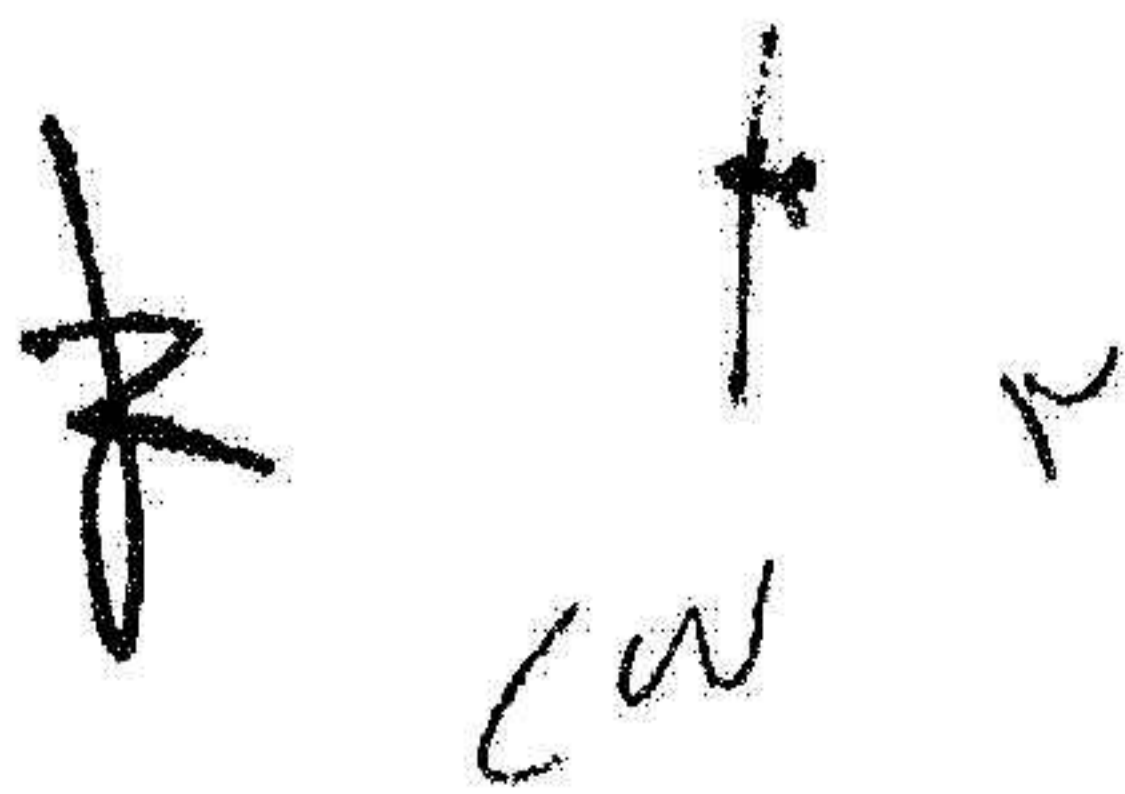
Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2022 till 64 MSEK (9 MSEK). Moderbolagets likvida medel uppgick per 31 december 2021 till 64 MSEK (9 MSEK).

#### Investeringar

Under året har moderbolaget investerat i befintliga fastigheter uppgående till 1 330 TSEK (1 408 TSEK).

#### Aktien och aktiekapital

Den 31 december 2022 fördelade sig aktiekapitalet i Bolaget på 1 000 A-aktier med ett röstvärde på 1 röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 100 kr/aktie.

Handwritten signature and initials, including 'CW' and a checkmark.

2023070718305

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

## Koncernens resultat och ställning

### Flerårsöversikt

|   | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <i>Balansräkning</i>                                      |           |           |           |           |
| Balansomslutning  | 4 538 857 | 4 290 142 | 3 817 657 | 3 678 071 |
| Verkligt värde fastigheter                                | 3 889 716 | 3 987 725 | 3 543 350 | 3 433 500 |
| <i>Fastighetsrelaterade och finansiella<br/>nyckeltal</i> |           |           |           |           |
| Uthyrningsgrad %  | 96,3%     | 98,2%     | 98,4%     | 97,9%     |
| Soliditet %   | 46,5%     | 43,9%     | 37,4%     | 34,3%     |

### Definitioner

|                   |   |
|-------------------|---|
| Direktavkastning: | Driftsnetto fastigheter dividerat med fastigheternas genomsnittliga redovisat värde.    |
| Soliditet:        | Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen                                   |
| Uthyrningsgrad:   | Kontrakterad uthyrningsbar area dividerat med total uthyrningsbar area per balansdagen. |

### Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Den underliggande driften i moderbolaget genererar god och förutsägbar kontantström.

### Miljöpåverkan

Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter och med ett långsiktigt perspektiv ta hänsyn till människor och miljö. Genom att kontinuerligt sträva efter förbättringar i syfte att minska vår miljöbelastning, bidrar vi till ett hållbart samhälle. Miljöarbetet skall vara en integrerad och naturlig del av verksamheten och styrs av helhetssyn, affärsmässighet och engagemang.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Verksamheten har en kompetent administration med god intern kontroll, inarbetade policys och väl fungerande rutiner där arbete sker kontinuerligt med att förbättra verksamhetssystem och processer.

Koncernen äger fastigheter och hyr ut lokaler i dessa. Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Hyresavtal tecknas normalt för längre perioder och påverkan från den allmänna ekonomiska utvecklingen på kassaflödet sker därför med viss eftersläpning. Risker avseende driftkostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet och skötsel/underhåll.

Räntekostnaderna påverkas av hur marknadsräntan utvecklas då delar av den interna finansieringen löper med rörlig ränta baserat på STIBOR.

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.

Som framgår i rapporten över finansiella ställningen för moderföretaget per 31 december 2021 är bolagets eget kapital förbrukat. Enligt extern värdering föreligger tydliga övervärden i bolagets fastigheter. Under 2022 har en av fastigheterna sålts och bolagets egna kapital är därefter intakt.

3  
CW

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

**Förslag till behandling av resultat:**

Till årsstämmans förfogande står följande:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Den ansamlade förlusten | - 73 621 947       |
| Årets resultat          | 237 491 399        |
| Kronor                  | <b>163 869 452</b> |

Styrelsen föreslår att den ansamlade balanserade vinsten disponeras så att

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| I ny räkning överförs | 163 869 452        |
| Kronor                | <b>163 869 452</b> |

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

 CW

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

### Rapport över totalresultat koncern

| Tkr   | Not   | 1 jan. 2022–<br>31 dec. 2022 | 1 jan. 2021–<br>31 dec. 2021 |
|---|-------|------------------------------|------------------------------|
| Hysesintäkter   | 3     | 225 354                      | 221 187                      |
| Direkta fastighetskostnader                               | 4, 5  | -53 560                      | -56 254                      |
| <b>Driftnetto</b>   |       | <b>171 794</b>               | <b>164 933</b>               |
| Administrationskostnader                                  |       | -7 800                       | -6 655                       |
| Orealiserade värdeförändringar<br>förvaltningsfastigheter | 9     | -51 853                      | 439 985                      |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter                    |       | 161 785                      | -                            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    |       | <b>273 926</b>               | <b>598 262</b>               |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                   |       |                              |                              |
| Finansiella intäkter                                      | 6     | 28 476                       | 2 100                        |
| Finansiella kostnader                                     | 7, 15 | -58 597                      | -53 374                      |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>             |       | <b>-30 121</b>               | <b>-51 273</b>               |
| <b>Resultat före skatt</b>                                |       | <b>243 805</b>               | <b>546 989</b>               |
| Skatt på årets resultat                                   | 8     | -15 991                      | -91 187                      |
| <b>Årets resultat</b>                                     |       | <b>227 814</b>               | <b>455 802</b>               |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

## Rapport över finansiell ställning koncern

| Tkr  | Not | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                      | 9   | 3 889 716        | 3 987 725        |
| Nyttjanderättstillgångar                     | 10  | 148 920          | 148 920          |
| Uppskjuten skattefordran                     | 8   | -                | -                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>4 038 636</b> | <b>4 136 645</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| Aktuell skattefordran                        |     | -                | -                |
| Övriga fordringar                            |     | 6 465            | 1 965            |
| Kortfristig fordran koncernföretag           |     | 420 767          | 135 739          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 9 242            | 6 875            |
| Likvida medel                                | 11  | 63 747           | 8 919            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>500 221</b>   | <b>153 497</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>4 538 857</b> | <b>4 290 142</b> |

 CW

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

## Rapport över finansiell ställning koncern

| Tkr  | Not    | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| Aktiekapital                                 | 12     | 100              | 100              |
| Övrigt tillskjutet kapital                   |        | 1 261 944        | 1 261 944        |
| Balanserade vinstmedel och årets resultat    |        | 849 843          | 622 029          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>2 111 888</b> | <b>1 884 074</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Leasingskulder                               | 13     | 148 920          | 148 920          |
| Uppskjutna skatteskulder                     | 8      | 623 879          | 626 982          |
| Andra långfristiga skulder                   |        | 48               | 434              |
| Långfristig skuld till koncernföretag        | 14, 15 | 1 575 322        | 1 592 148        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 348 169</b> | <b>2 368 484</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 630              | 1 618            |
| Kortfristig skuld till koncernföretag        |        | 16 826           | 16 826           |
| Aktuell skatteskuld                          |        | 1 521            | 2 717            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 59 823           | 16 423           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>78 800</b>    | <b>37 585</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>4 538 857</b> | <b>4 290 142</b> |

2023070718310


✓

7  
CW

### Rapport över förändring eget kapital

| Tkr   | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat | Summa Eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Ingående eget kapital<br/>2021-01-01</b> | <b>100</b>   | <b>1 261 944</b>           | <b>166 228</b>      | <b>1 428 172</b>   |
| Årets resultat                              | -            | -                          | 455 802             | 455 802            |
| Övrigt totalresultat                        | -            | -                          | -                   | -                  |
| <b>Utgående eget kapital<br/>2021-12-31</b> | <b>100</b>   | <b>1 261 944</b>           | <b>622 029</b>      | <b>1 884 074</b>   |

| Tkr   | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat | Summa Eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Ingående eget kapital<br/>2022-01-01</b> | <b>100</b>   | <b>1 261 944</b>           | <b>622 029</b>      | <b>1 884 074</b>   |
| Årets resultat                              | -            | -                          | 227 814             | 227 814            |
| Övrigt totalresultat                        | -            | -                          | -                   | -                  |
| <b>Utgående eget kapital<br/>2022-12-31</b> | <b>100</b>   | <b>1 261 944</b>           | <b>849 843</b>      | <b>2 111 888</b>   |

 CW

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

### Kassaflödesanalys koncern

| Tkr   | Not | Jan. 1, 2022-<br>Dec. 31, 2022 | Jan. 1, 2021-<br>Dec. 31, 2021 |
|---|-----|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>   |     |                                |                                |
| Rörelseresultat   |     | 273 926                        | 598 262                        |
| Orealiserade värdeförändringar fastighet  | 9   | 51 853                         | -439 985                       |
| Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultat före skatt                       |     |                                |                                |
| Realisationsresultat försäljning av fastighet   |     | -161 785                       | 0                              |
| Erhållen ränta  |     | 28 476                         | 2 100                          |
| Betald ränta  |     | -56 340                        | -53 421                        |
| Betald skatt  |     | -20 929                        | -16 588                        |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> |     | <b>115 201</b>                 | <b>90 369</b>                  |
| Förändring av rörelsekapital  |     |                                |                                |
| Ökning/Minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar                   |     | -292 406                       | -96 441                        |
| Ökning/Minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder                  |     | -41 304                        | -41 314                        |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    |     | <b>-135 901</b>                | <b>-47 386</b>                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>   |     |                                |                                |
| Avyttring av fastighet  |     | 132 717                        |                                |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar  | 9   | 75 224                         | -4 390                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   |     | <b>207 941</b>                 | <b>-4 390</b>                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>  |     |                                |                                |
| Förändring av långfristiga skulder  |     |                                |                                |
| Amorteringar  |     | -                              | -                              |
| Amortering av lån   |     | -17 211                        | -16 784                        |
| Nyupptagna lån  |     | -                              | -                              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  |     | <b>-17 211</b>                 | <b>-16 784</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>54 828</b>                  | <b>-68 560</b>                 |
| Likvida medel i början av året  |     | 8 919                          | 77 479                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>63 747</b>                  | <b>8 919</b>                   |

9  
f  
CW

2023070718312

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

## **Not 1 Företagsinformation**

---

Terminal Real Estate Sweden AB ("Bolaget") är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget är moderföretag i en koncern ("Koncernen") som bildades per 31 december 2014 då Bolaget förvärvade ett dotterbolag. Dotterbolaget Bomsylen AB har inte bedrivit någon verksamhet under 2022.

Terminal Real Estate Sweden AB ingår i Logicon-koncernen och moderbolag är Eurologi III S.å.r.l med säte i Luxemburg. Koncernredovisning för toppbolaget, där moderbolaget ingår, finns att tillgå på adressen 2A, rue Eugéme Ruppert, L-2453 Luxemburg.

Bolaget har en fastighetsportfölj som består av 8 fastigheter, samtliga belägna i Sverige.

Portföljen består av 179 660 kvm fördelat på 8 logistikfastigheter. Den dominerande hyresgästen är PostNord. Terminalerna är strategiskt belägna i förhållande till transporter via såväl vägnätet samt järnväg. Stockholm, Malmö, Jönköping samt Alvesta är orter som är välkända logistikcentra i Sverige.

Koncernens företagsadress är:

Terminal Real Estate Sweden AB  
c/o Newsec Asset Management AB  
Box 11405  
404 29 Göteborg

De finansiella rapporterna avser Terminal Real Estate Sweden AB med dotterbolag

11

## **Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper**

### **Tillämpade regelverk**

Koncernredovisning för Terminal Real Estate Sweden AB har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

### **Grunder för upprättandet av redovisningen**

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

### **Klassificering av tillgångar och skulder**

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

## **Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

---

### **2.2.1 Koncernredovisning**

#### **2.2.1.1 Dotterföretag**

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och de de-konsolideras från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

### **2.2.2 Omräkning av utländsk valuta**

#### **2.2.2.1 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta**

De finansiella rapporterna i de enskilda enheterna i koncernen är värderade till den valuta som i huvudsak används i det ekonomiska område som enheten är verksam (funktionell valuta). Utländsk valuta är en annan valuta än den funktionella valutan för den aktuella enheten. Koncernredovisningen är upprättad i SEK, som både är den funktionella valutan och presentationsvalutan i moderföretaget.

#### **2.2.2.2 Transaktioner och balansposter**

Transaktioner i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till transaktionskurs. Realiserade valutakursvinster eller förluster genom omräkning av monetära poster i utländsk valuta till balansdagens kurs resultatförs. Där valutapositionen beaktas som säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter redovisas vinster och förluster som del av totalresultatet.



### **2.2.3 Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i Rapporten för finansiell ställning, se not 9. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i den period utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

#### 2.2.4 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill eller immateriella tillgångar som ännu inte har tagits i bruk, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångarna fördelas till identifierade kassagenererade enheter varvid deras nyttjandevärde beräknas som jämförs med de redovisade värdena.

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas 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 separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### 2.2.5 Finansiella instrument

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

En finansiell tillgång, eller del av en finansiell tillgång, tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserats, förfaller eller bolaget tappat 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.

Vidare innebär IFRS 9 att principerna för reservering för kreditförluster görs i modell som bygger på förväntade förluster. Analysen och bolagets tillämpning av modellen visar att det inte finns någon väsentlig kvantitativ effekt på de redovisade värdena. Således medför IFRS 9 ingen påverkan på koncernens resultat- och balansräkning. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

##### 2.2.5.1 Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens tillgångar i form av skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

*Lånefordringar och hyresfordringar*

*W*  
*CF*

Lånefordringar och hyresfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat med fasta eller fastställbara betalningar som inte noteras på en aktiv marknad. De värderas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden och efter avdrag för eventuell nedskrivning. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter och avgifter och förskottsbetalningar som är en del av effektivräntan.

Lånefordringar och hyresfordringar värde prövas löpande om det finns objektiva bevis på att det redovisade värdet inte kommer att inflyta. Om en lånefordran/ hyresfordran antas vara osäker görs en reservering för skillnaden mellan det redovisade värdet och det förväntade kassaflödet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen.

Ränteintäkter avseende lånefordringar inkluderas i de finansiella intäkterna.

#### **2.2.5.2 Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuation.

#### **2.2.5.3 Finansiella skulder**

Koncernens finansiella skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. I efterföljande perioder värderas dessa skulder till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med beaktande av eventuella rabatter, avgifter och transaktionskostnader som är en del av effektivräntan. Eventuell vinst eller förlust, vid lösen redovisas i resultaträkningen.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid som en del av effektivräntan.

#### **2.2.5.4 Lånekostnader**


Låneutgifter utgörs av ränta och liknande kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### **2.2.5.5 Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en aktuell förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att dess värde går att mäta tillförlitligt. I de fall då företaget förväntar sig att en gjord avsättning ska ersättas av utomstående, exempelvis inom ramen för ett försäkringsavtal, redovisas denna förväntade ersättning som en separat tillgång, men först när det är så gott som säkert att ersättningen kommer att erhållas.

Om tidsvärdet är väsentligt nuvärdesberäknas den framtida betalningen. Beräkningen ska göras med hjälp av en diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

En avsättning för omstrukturering redovisas under den period då koncernen blir rättsligt eller informellt bunden till planen. Avsättning får enbart göras för de utgifter som uppstår som en direkt effekt av omstruktureringen och som är en effekt av kvarstående kontraktuella förpliktelser utan varaktig ekonomisk nytta eller som utgörs av ett vite till följd av förpliktelsens uppsägning. Avsättningar omprövas vid varje rapportperiods slut.

 CW

## 2.2.6 Leasingavtal

### *Koncernen som leasegivare*

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter, se punkt 2.2.7.

### *Koncernen som leasetagare*

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifterna som betalas kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Även eventuella rabatter eller andra incitament från leasegivaren periodiseras linjärt över leasingperioden.

Koncernens leasingportfölj består av totalt tre tomträttsavtal som utgör en leasingskuld och en nyttjanderättstillgång. Dessa redovisas enligt följande principer.

### *Leasingskuld*

Vid inledningsdatumet för tomträttsavtalet (d.v.s. det datum då den underliggande tillgången blir tillgänglig för användande) redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de oändliga framtida leasingbetalningarna. För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen avgäldsrentan i avtalet, det vill säga avtalets implicita ränta. Värdet på leasingskulden omvärderas till följd av omförhandling av tomträttsavtalet. Inga amorteringar görs på leasingskulden. Tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad.

### *Nyttjanderättstillgång*

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång i rapporten över finansiell ställning vid inledningsdatumet för tomträttsavtalet. Nyttjanderättstillgången värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgången motsvarar det initiala värdet på leasingskulden. Inga avskrivningar görs på nyttjanderätten.

IFRS 16 omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. TRES intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare. För leasegivare är regelverket huvudsakligen oförändrat. Som hyresvärd och leasegivare har förändringen inte påverkat TRES:s redovisning huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare. För leasegivare är regelverket huvudsakligen oförändrat. Som hyresvärd och leasegivare har förändringen inte påverkat TRES:s redovisning. Koncernen tillämpar IFRS 16 fr.o.m. 1 januari 2019 och har använt den förenklade övergångsmetoden. Per den 1 januari 2022 har koncernen redovisat en nyttjanderätt till 149Mkr leasingskuld till 149 mkr. Den tillämpade diskonteringsräntan uppgår till 3%

## 2.2.7 Intäkter

### *IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder*

Grundprincipen i IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, är att företaget redovisar intäkten när kunden erhåller kontrollen över varan eller tjänsten och inte likt tidigare när risken och förmånen övergått till kund. En effekt det medför är att intäkterna redovisas vid tillträde och inte per kontraktsdagen.

En analys har under året gjorts med fokus på vad som bör anses vara hyra och därmed redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal och vad som utgör service i enlighet med IFRS 15. Det skiljer sig mellan fastigheter hur dessa intäktslag särredovisas beroende på dess hyresavtal och deras utformning. Bolaget konstaterar att effekterna av IFRS 15 inte kommer ha någon väsentlig effekt på nettoomsättning vare sig beloppsmässigt eller avseende skillnad i periodicitet. Huvudsakligen består koncernens intäkter av hyresintäkter som redovisas enligt IAS17 Leasing.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl. index samt tilläggsdebitering såsom el värme och vatten. Efter genomförd analys av intäktsflöden har slutsats dragits att vidaredebitering av dessa driftkostnader anses vara av oväsentligt belopp och underordnat hyresavtalet.

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskillning och fastighetens verkliga värde såsom det beräknats/bedömts i den senaste finansiella rapporten.

Vid försäljning av fastighet via bolag redovisas transaktionen brutto avseende fastighetspris och uppskjuten skatt. Realisationsvärdet redovisas som övrig rörelseintäkt.

#### *Finansiella intäkter*

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **2.2.8 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. Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat och inte i resultaträkningen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten 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 påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter och finansiella instrument.

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

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med 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.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från verkligt värde på tillgången.

*J CW*

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5922

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

## 2.2.9 Personal, löner och sociala avgifter

| Antal anställda                      | 31 dec. 2022 | 31 dec. 2021 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Medelantal anställda (varav kvinnor) | 2 (0)        | 2 (0)        |

### Löner

Ersättning till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

### Pensioner

Anställda i bolaget har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension.

### Sociala avgifter

Bolaget har betalt lagstadgad arbetsgivaravgift på löner samt särskild löneskatt på pensionsunderlag.

## 2.2.10 Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

## 2.2.11 Nya och ändrade standarder

International Accounting Standards Board (IASB) har inte infört några ändringar i standarder för räkenskapsåret som gäller för perioder som börjar 1 januari 2021 som påverkar koncernen.

### 2.2.11.1 Nya och ändrade standarder som trätt i kraft

#### Ändringar i IFRS 3

Från och med 1 januari 2022 har IASB intagit en förändring i IFRS3 som framförallt förtydligar begreppet för skulder och eventualförpliktelser samt eventualtillgångar.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte kommer att innebära några effekter för bolaget.

## Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

17  
f CW

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

### 2.3.1 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. 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 vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 9.

### 2.3.2 Uppskjutna skatter

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån skattesats om 20,6 procent, uppskjuten skatt har beräknats utifrån skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen skattekostnad.

Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat. Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

### 2.3.3 Bedömning av osäkra hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under övriga rörelsekostnader.

### 2.3.4 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

### 2.3.5 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.

### 2.3.6 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde klassificeras antingen som verkligt värde över årets resultat eller tillgängliga till försäljning. Värderingen kan ta sin utgångspunkt i någon av följande förutsättningar:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3)

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3. Bolaget redovisar för närvarande inga finansiella instrument tillhörande denna kategori.

Uppskattat verkligt värde för koncernens finansiella instrument baseras på marknadspriser och värderingsmetoder som beskrivs nedan.

#### Likvida medel

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

#### Räntebärande skulder

Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

#### Kundfordringar och leverantörsskuld och övrig skuld

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

### Not 3 Intäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimi betalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

|                | 31 dec. 2022   | 31 dec. 2021   |
|----------------|----------------|----------------|
| Mindre än 1 år | 202 881        | 198 724        |
| 2 - 5 år       | 375 894        | 404 494        |
| Mer än 5 år    | 25 670         | 43 255         |
| <b>Summa</b>   | <b>604 445</b> | <b>646 473</b> |

### Not 4 Direkta fastighetskostnader

|                         | 1 jan. 2022-<br>31 dec. 2022 | 1 jan. 2021-<br>31 dec. 2021 |
|-------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Mediakostnader*         | 23 864                       | 22 478                       |
| Övriga driftkostnader** | 21 587                       | 27 023                       |
| Underhåll               | 7 956                        | 6 602                        |
| Fastighetsskatt         | 152                          | 152                          |
| <b>Summa</b>            | <b>53 560</b>                | <b>56 254</b>                |

\*) I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning

\*\*\*) I övriga driftkostnader ingår ersättning till revisorer

|  | 1 jan. 2022-<br>31 dec. 2022 | 1 jan. 2021-<br>31 dec. 2021 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter | 53 560                       | 56 254                       |
| <b>Summa direkta fastighetskostnader</b>   | <b>53 560</b>                | <b>56 254</b>                |

**Not 5 Ersättning till revisorer**

|                                  | 1 jan. 2022-<br>31 dec. 2022 | 1 jan. 2021-<br>31 dec. 2021 |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Ersättning till revisorer</b> |                              |                              |
| <u>Deloitte</u>                  |                              |                              |
| Revisionsuppdraget               | 219                          | 164                          |
| <u>Ernst &amp; Young AB</u>      |                              |                              |
| Skatterådgivning                 | 56                           | 60                           |
| <b>Summa</b>                     | <b>275</b>                   | <b>224</b>                   |

**Not 6 Finansiella intäkter**

|  | 1 jan. 2022-<br>31 dec. 2022 | 1 jan. 2021-<br>31 dec. 2021 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Ränteintäkter, hyres- och kundfordringar | 0                            | 2                            |
| Ränteintäkter, koncernföretag            | 1 926                        | 96                           |
| Valutakursdifferenser                    | 26 550                       | 2 002                        |
| <b>Summa</b>                             | <b>28 476</b>                | <b>2 100</b>                 |

**Not 7 Finansiella kostnader**

|                                | 1 jan. 2022-<br>31 dec. 2022 | 1 jan. 2021-<br>31 dec. 2021 |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Räntekostnader, bank           | -                            | -                            |
| Räntekostnader, koncernföretag | 53 961                       | 48 841                       |
| Övrigt                         | 4 636                        | 4 533                        |
| <b>Summa</b>                   | <b>58 597</b>                | <b>53 374</b>                |

*JT*  
*lw*

2023070718324

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr: 556622-5982

### Not 8 Skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

|   | 1 jan.2022-<br>31 dec.2022 | 1 jan.2021-<br>31 dec.2021 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Resultaträkning koncernen</b>                          |                            |                            |
| Aktuell skatt på årets vinst                              | 19 094                     | 17 004                     |
| Skatt hänförlig till föregående år                        | 0                          | 2                          |
| Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader    | -3 103                     | 74 180                     |
| <b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b> | <b>-15 991</b>             | <b>91 187</b>              |
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                  |                            |                            |
|   | 1 jan.2022-<br>31 dec.2022 | 1 jan.2021-<br>31 dec.2021 |
| <i>Redovisat resultat före skatt</i>                      | 243 805                    | 546 989                    |
| Skatt på resultat enligt gällande skattesats 20,6%        | -50 224                    | -112 680                   |
| Skatteeffekten av:  |                            |                            |
| Effekt av ej skattepliktiga poster                        | 32 202                     | 2 341                      |
| Effekt av omvärdering temporära skillnader                | 1 934                      | 225                        |
| Effekt av upplösen av skatt från förvärv                  | -                          | -                          |
| Effekt av korrigerig av skatt från tidigare år            | -                          | -24 841                    |
| Effekt av generell ränteavdragsbegränsning                | 114                        | 577                        |
| Effekt av ny skattesats                                   | -                          | -                          |
| Effekt av schablonskatt på p-fond                         | -16                        | 205                        |
| Effekt av återföring p-fond                               | -                          | -                          |
| <b>Summa redovisad skatt</b>                              | <b>-15 991</b>             | <b>91 187</b>              |

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -6,6 procent (3,49). Aktuell skattesats och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6%. Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

|  | Uppskjuten<br>skattefordran<br>Dec. 31, 2022 | Uppskjuten<br>skatteskuld<br>Dec. 31, 2022 | Uppskjuten<br>skattefordran<br>Dec. 31, 2021 | Uppskjuten<br>skatteskuld<br>Dec. 31, 2021 |
|--|--|--|--|--|
| <b>Temporära skillnader<br/>avseende:</b>                  |  |  |  |  |
| Omvärdering av<br>förvaltningsfastigheter                  | -  | 623 879                                    | -  | 624 780                                    |
| <b>Övriga temporära<br/>skillnader:</b>                    |  |  |  |  |
| Omvärdering av<br>derivatinstrument till<br>verkligt värde | -  | -  | -  | -  |
| Obeskattade reserver                                       | -  | 0  | -  | 2 202                                      |
| <b>Summa</b>   | -  | <b>623 879</b>                             |  | <b>626 982</b>                             |

| Redovisas enligt<br>följande i Rapport<br>över finansiell<br>ställning: | 31 dec. 2022   | 31 dec. 2021   |
|---|----------------|----------------|
| Uppskjutna<br>skattefordringar  |                | -              |
| Uppskjutna<br>skatteskulder   | 623 879        | 626 982        |
| <b>Uppskjutna skatter<br/>netto</b>                                     | <b>623 879</b> | <b>626 982</b> |

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. I koncernen finns inget underskottsavdrag per 31 december 2022.

#### Not 9 Förvaltningsfastigheter

|                                       | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Verkligt värde vid årets början       | 3 987 725        | 3 543 350        |
| Verkligt värde sålda fastigheter      | -149 573         | -                |
| Ny- till- och ombyggnad               | 103 417          | 4 390            |
| Orealiserade värdeförändringar        | -51 853          | 439 985          |
| Omklassificeringar                    | -                | -                |
| <b>Verkligt värde vid årets slut</b>  | <b>3 889 716</b> | <b>3 987 725</b> |
| <b>Verkligt värde i balansräkning</b> | <b>3 889 716</b> | <b>3 987 725</b> |

 LW

### Fastighetsbeståndets värde

|                                      | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Stockholm                            | 1 498 710        | 1 499 025        |
| Malmö                                | 1 316 160        | 1 313 700        |
| Jönköping                            | 435 502          | 428 500          |
| Övriga Sverige                       | 639 344          | 746 500          |
| <b>Verkligt värde vid årets slut</b> | <b>3 889 716</b> | <b>3 987 725</b> |

### Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas över Resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter varje år. Koncernen förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med nivå 3 i verkligt värdes hierarkin. Per 31 december 2022 har samtliga 8 fastigheter värderats externt av värderingsinstitutet CBRE Ltd.

Till värderaren har lämnats information om bland annat gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värderingen grundar sig i huvudsak på en inkomstkapitaliseringsmetod där inkomstströmmar kapitaliseras för att erhålla ett marknadsvärde före kostnader associerade med köp. Som sekundär metod och validitetskontroll har ortsprismetoden använts.

Metoden innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till där varje intäkt kapitaliseras var för sig. För att återspegla marknadens synsätt har hyrorna marknadsanpassats efter vår uppfattning vid slutet av varje kontrakt. Vidare har marknadsmässiga vakanser applicerats och för att erhålla ett driftsnetto där hänsyn tagits till erforderliga rabatter samt drifts- och underhållskostnader som är ej debiterbara till hyresgästen. I de fall investeringar anses nödvändiga belastar även dessa kalkylen.

Varje enskilt driftnetto har kapitaliserats med ett direktavkastningskrav härlett från liknande transaktioner på marknaden. Exempel på faktorer som påverkar direktavkastningskravet är läge, kvalitet på lokalerna, hyresgästens finansiella stabilitet och hyresvillkor.

Framtida hyrestillväxt har implicit tagits hänsyn till vid ansättande av direktavkastningskrav.

### Värderingsantaganden

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Värdetidpunkt                   | 31 december 2022   |
| Inflationsantagande, %          | 0 (0)  |
| Direktavkastning, %             | 4,15-6,4 (3,85-6,3)  |
| Hyresantagande                  | Befintlig hyra och marknadshyra  |
| Drifts- och underhållskostnader | Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutens erfarenhet av likartade objekt |

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

#### Känslighetsanalys

|                       | Förändring<br>+/-                            | Värdepåverkan<br>mkr   |
|-----------------------|--|------------------------|
| Bedömd marknadshyra   | + 5 procent<br>- 5 procent                   | + 184 mkr<br>- 184 mkr |
| Direktavkastningskrav | - 0,5 procentenheter<br>+ 0,5 procentenheter | - 314 mkr<br>+ 371 mkr |

#### Not 10 Nyttjanderättstillgångar

|              | 31 dec. 2022   | 31 dec. 2021   |
|--------------|----------------|----------------|
| Tomträtt     | 148 920        | 148 920        |
| <b>Summa</b> | <b>148 920</b> | <b>148 920</b> |

#### Not 11 Likvida medel

|                                     | 31 dec. 2022  | 31 dec. 2021 |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| Banktillgodohavanden och kassamedel | 63 747        | 8 919        |
| <b>Summa</b>                        | <b>63 747</b> | <b>8 919</b> |

Bolagets banktillgodohavanden är placerade i Citibank (SEB). Där finns inga spärrade medel.

#### Not 12 Antal aktier

|                       | 31 dec. 2022 | 31 dec. 2021 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Vid årets början      | 1 000        | 1 000        |
| <b>Vid årets slut</b> | <b>1 000</b> | <b>1 000</b> |

#### Not 13 Leasingskulder

|                            | 31 dec. 2022   | 31 dec. 2021   |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Framtida tomträttsavgälder | 148 920        | 148 920        |
| <b>Summa</b>               | <b>148 920</b> | <b>148 920</b> |

*J CW*

## Not 14 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

### Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet utöver verksamhets- och omvärldsrisker, exponerad för olika finansiella risker såsom ränte-, likviditets-, valuta-, och finansieringsrisk. Dessa risker uppstår i koncernens redovisade finansiella instrument såsom likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt upplåning och beskrivs närmare per kategori nedan.

Företagets finanspolicy är antagen från den större koncernen med säte centralt Luxemburg.

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

|                                     | Dec. 31, 2022  |   |                |                |
|-------------------------------------|--|---|----------------|----------------|
|                                     | Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat | Summa          | Verkligt värde |
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b> |  |   |                |                |
| Hysesfordringar                     | 0  | -   | 0              | 0              |
| Fordringar, koncernföretag          | 420 767  | -   | 420 767        | 420 767        |
| Övriga kortfristiga fordringar      | 6 465  | -   | 6 465          | 6 465          |
| Likvida medel                       | 63 747   | -   | 63 747         | 63 747         |
| <b>Summa</b>                        | <b>490 979</b>                                       | <b>-</b>  | <b>490 979</b> | <b>490 979</b> |

|                                  | Dec. 31, 2022  |   |                  |                  |
|----------------------------------|--|---|------------------|------------------|
|                                  | Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat | Övriga finansiella skulder värderat till upplupet anskaffningsvärde | Summa            | Verkligt värde   |
| <b>Skulder i balansräkningen</b> |  |   |                  |                  |
| Skulder till koncernföretag      | -  | 1 592 148   | 1 592 148        | 1 592 148        |
| Leverantörsskulder               | -  | 630   | 630              | 630              |
| Upplupna kostnader               | -  | 12 238  | 12 238           | 12 238           |
| <b>Summa</b>                     | <b>-</b>   | <b>1 605 016</b>  | <b>1 605 016</b> | <b>1 605 016</b> |

| Dec. 31, 2021                       |  |   |                |                   |
|-------------------------------------|--|---|----------------|-------------------|
|                                     | Tillgångar<br>värderade till<br>upplupet<br>anskaffnings-<br>värde | Tillgångar<br>värderade till<br>verkligt värde<br>via Årets<br>resultat | Summa          | Verkligt<br>värde |
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b> |  |   |                |                   |
| Hysesfordringar                     | 3  | -   | 3              | 3                 |
| Fordringar, koncernföretag          | 135 739  | -   | 135 739        | 135 739           |
| Övriga kortfristiga fordringar      | 6 009  | -   | 6 009          | 6 009             |
| Likvida medel                       | 8 919  | -   | 8 919          | 8 919             |
| <b>Summa</b>                        | <b>150 670</b>   | <b>-</b>  | <b>150 670</b> | <b>150 670</b>    |

| Dec. 31, 2021                    |   |  |                  |                   |
|----------------------------------|---|--|------------------|-------------------|
|                                  | Skulder<br>värderade<br>till verkligt<br>värde via<br>Årets<br>resultat | Övriga<br>finansiella<br>skulder värderat<br>till upplupet<br>anskaffnings-<br>värde | Summa            | Verkligt<br>värde |
| <b>Skulder i balansräkningen</b> |   |  |                  |                   |
| Skulder till koncernföretag      | -   | 1 608 974  | 1 608 974        | 1 608 974         |
| Leverantörsskulder               | -   | 1 618  | 1 618            | 1 618             |
| Upplupna kostnader               | -   | 10 608   | 10 608           | 10 608            |
| <b>Summa</b>                     | <b>-</b>  | <b>1 621 201</b>   | <b>1 621 201</b> | <b>1 621 201</b>  |

#### Marknadsrisk

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering av ränteförändringar och valutaförändringar.

#### Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar koncernens räntekostnader. Bolagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till omkring 1 528 295 Tkr.

#### Räntekänslighet

Känslighetsanalysen baseras på koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar.

#### Kreditrisk

Kreditrisk är risk för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risker är i huvudsak kopplade till kund/hysesfordringar och övriga fordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Bolaget.

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott. Banktillgodohavanden är placerade i Skandinaviska Enskilda Banken AB.

*[Handwritten signatures]*

### Likviditet och refinansieringsrisk

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerhetsställas. Finansieringsrisker motsvaras av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Bolaget ska vara en attraktiv låntagare och ha en sådan framförhållning att bolaget kan erbjudas finansiering på bra villkor.

I början av 2020 strukturerade koncernen om sina interna lån. Befintliga internlån löstes upp i sin helhet. Finansieringen erhöles även fortsättningsvis från koncernföretag i den större koncernen som inte omfattas av bolagets koncernredovisning, och per den 1 januari 2020 ingick moderbolaget nytt internlån med samma motpart, Harbour Logistics Pledgeco Sarl. Lånet löper med rörlig ränta beräknad efter en räntesats som motsvarar summan av STIBOR och marginalen. Marginalen för internlånet är +2,52%. Totala lånet av utgången av 2022 uppgår till beloppet 1 592 MSEK, och löper t.o.m 30.12.2025. Se not 17.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

|                            | Förväntat kassaflöde 2022 |               |               |                  |                  |
|----------------------------|---------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
|                            | År 1                      | År 2          | År 3-5        | Efter år 5       | Totalt           |
| <b>Finansiella skulder</b> |                           |               |               |                  |                  |
| Räntebärande skulder       | 16 826                    | 16 826        | 50 478        | 1 508 018        | 1 592 148        |
| Leverantörsskulder         | 630                       | -             | -             | -                | 630              |
| Upplupna kostnader         | 12 238                    | -             | -             | -                | 12 238           |
| <b>Summa</b>               | <b>29 694</b>             | <b>16 826</b> | <b>50 478</b> | <b>1 508 018</b> | <b>1 605 016</b> |

|                            | Förväntat kassaflöde 2021 |               |               |                  |                  |
|----------------------------|---------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
|                            | År 1                      | År 2          | År 3-5        | Efter år 5       | Totalt           |
| <b>Finansiella skulder</b> |                           |               |               |                  |                  |
| Räntebärande skulder       | 16 827                    | 16 827        | 50 481        | 1 524 733        | 1 608 868        |
| Leverantörsskulder         | 1 618                     | -             | -             | -                | 1 618            |
| Upplupna kostnader         | 10 608                    | -             | -             | -                | 10 608           |
| <b>Summa</b>               | <b>29 053</b>             | <b>16 827</b> | <b>50 481</b> | <b>1 524 733</b> | <b>1 621 094</b> |

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta och amorteringar.

### Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. I nettoskulden ingår räntebärande finansiella skulder. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

| Tkr  | 31 dec. 2022 | 31 dec. 2021 |
|--|--------------|--------------|
| Räntebärande nettoskuld                          | 1 592 042    | 1 608 868    |
| Summa eget kapital                               | 2 131 473    | 1 859 230    |
| <b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b> | <b>0,7</b>   | <b>0,9</b>   |

I koncernen finns inga externa lån utan all finansiering sker via koncerninterna lån.

Soliditeten uppgår per 2022-12-31 till 47,0% (43,3%).

### Not 15 Räntebärande krediter och lån

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

|  | 31 dec. 2022     | 31 dec. 2021     |
|--|------------------|------------------|
| <i>Långfristiga:</i>                   |                  |                  |
| Lån till koncernföretag (rörlig ränta) | 1 575 216        | 1 592 042        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>      | <b>1 575 216</b> | <b>1 592 042</b> |
| <i>Kortfristiga:</i>                   |                  |                  |
| Lån till koncernföretag (rörlig ränta) | 16 826           | 16 826           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>      | <b>16 826</b>    | <b>16 826</b>    |
| <b>Lånebelopp</b>                      | <b>1 592 042</b> | <b>1 608 868</b> |

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

| Förfallostruktur lån | 31 dec. 2022     | 31 dec. 2021     |
|----------------------|------------------|------------------|
| Förfallotid          |                  |                  |
| 2022                 | 0                | 16 827           |
| 2023                 | 16 826           | 16 827           |
| 2024                 | 16 826           | 16 827           |
| 2025                 | 1 558 390        | 1 558 387        |
| <b>Summa</b>         | <b>1 592 042</b> | <b>1 608 868</b> |

Räntebärande skuld består av två koncerninterna lån. Samtliga lån beräknas med ränta enligt summan av STIBOR och marginalen.

De säkerheter som ställts för lånen är koncernens byggnader och mark.

  
CW

**Not 16**      **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                            | 31 dec. 2022  | 31 dec. 2021  |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 47 585        | 5 815         |
| Upplupna driftskostnader   | 3 686         | 3 960         |
| Upplupna kostnader projekt | 171           | 525           |
| Upplupna räntekostnader    | 8 381         | 6 123         |
| <b>Summa</b>               | <b>59 823</b> | <b>16 423</b> |

**Not 17**      **Upplysningar om transaktioner med närstående**

Affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängdens avstånd"), och i tabellen nedan förtecknas de företag som anses vara närstående parter:

| Namn  | Relation        | % av andelar |
|---|-----------------|--------------|
| <i>Enheter med betydande inflytande över företaget:</i> |                 |              |
| Harbor Logistics PledgeCo S.å.r.l                       | Majoritetsägare | 100%         |
| TreasuryCo S.å.r.l                                      | Cashpool        | 0%           |

De finansiella rapporterna omfattar Terminal Real Estate Sweden AB och dotterföretaget Bomsylen AB.

Terminal Real Estate Sweden AB har ett koncerninternt lån med förfallodag 2025-12-30. Lånet löper med rörlig ränta beräknad efter en räntesats som motsvarar summan av STIBOR och marginalen. Marginalen är +2,52%. Den stora koncernen innehar en cashpool dit likvida överskott förs över, bolaget erhåller ränta på överförda medel.

I följande tabell visas det totala antalet transaktioner som har ingåtts med närstående parter under det relevanta räkenskapsåret. Samtliga transaktioner skedde på marknadsmässiga villkor.

|                                   | TreasuryCo S.å.r.l |                |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|
|                                   | 2022               | 2021           |
| <b>Ingående balans</b>            | <b>135 637</b>     | <b>39 170</b>  |
| Inköp från närstående parter      | 0                  | 0              |
| Fordringar från närstående parter | 285 130            | 135 637        |
| Aterbetalning fordran             | 0                  | 0              |
| Skulder till närstående parter    | 0                  | 0              |
| Amortering                        | 0                  | -39 170        |
| <b>Utgående balans</b>            | <b>420 767</b>     | <b>135 637</b> |

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org.nr 556622-5982

Harbour Logistics PledgeCo S.å.r.l

|                                   | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingående balans</b>            | <b>1 608 868</b> | <b>1 625 694</b> |
| Inköp från närstående parter      | 0                | 0                |
| Fordringar från närstående parter | 0                | 0                |
| Skulder till närstående parter    | 1 608 868        | 1 625 694        |
| Amortering                        | -16 826          | -16 826          |
| <b>Utgående balans</b>            | <b>1 592 042</b> | <b>1 608 868</b> |

**Not 18** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I februari 2022 började en pågående militär konflikt i Ukraina. Riktade sanktioner har införts mot vissa individer och enheter av vissa länder och nationer inklusive Storbritannien, EU och USA. Bolaget är inte exponerat för några betydande negativa effekter som ett resultat av dessa sanktioner fram till dagens datum för dessa finansiella rapporter. Det har däremot haft en påverkan på energiförsörjning, leveranskedjor och mer allmänt på europeiska ekonomier. Ledningen fortsätter att övervaka de pågående händelserna för eventuell påverkan på företaget.

*Handwritten signature/initials*

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

### Rapport över totalresultat för moderföretaget

| Tkr   | Not  | 1 jan. 2022–<br>31 dec. 2022 | 1 jan. 2021–<br>31 dec. 2021 |
|---|------|------------------------------|------------------------------|
| Hysesintäkter                                 | 5    | 225 354                      | 221 187                      |
| Direkta fastighetskostnader                   | 6, 7 | -105 671                     | -108 108                     |
| <b>Driftnetto</b>                             |      | <b>119 682</b>               | <b>113 079</b>               |
| Administrationskostnader                      |      | -7 800                       | -6 655                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |      | <b>111 882</b>               | <b>106 424</b>               |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>       |      |                              |                              |
| Resultat vid försäljning av dotterbolag       |      | 161 785                      | 0                            |
| Finansiella intäkter                          |      | 28 476                       | 2 100                        |
| Finansiella kostnader                         | 8    | -54 022                      | -48 901                      |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b> |      | <b>136 239</b>               | <b>-46 801</b>               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      |      | <b>248 121</b>               | <b>59 623</b>                |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                  |      |                              |                              |
| Aterföring periodiseringsfond                 |      | 7 769                        | 14 743                       |
| Förändring överavskrivningar                  |      | 103                          | 234                          |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>            |      | <b>7 873</b>                 | <b>14 977</b>                |
| <b>Resultat före skatt</b>                    |      | <b>255 994</b>               | <b>74 600</b>                |
| Skatt på årets resultat                       | 9    | -18 502                      | -18 719                      |
| <b>Årets resultat</b>                         |      | <b>237 491</b>               | <b>55 882</b>                |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat för moderbolaget.


31  
Cv

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

### Rapport över finansiell ställning för moderföretaget

| Tkr  | Not | 31 dec. 2022     | 31 dec. 2021     |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>      |     |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                      | 10  | 1 435 768        | 1 529 460        |
| Pågående arbete                              | 11  | 1 330            | 0                |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>     |     |                  |                  |
| Aktier i dotterbolag                         | 12  | 100              | 100              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>1 435 868</b> | <b>1 529 560</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| Hysesfordringar                              |     | 0                | 3                |
| Kortfristiga fordringar, koncernföretag      |     | 420 665          | 135 637          |
| Aktuella skattefordringar                    |     | -                | -                |
| Övriga kortfristiga fordringar               |     | 6 465            | 1 962            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 9 242            | 6 875            |
| Likvida medel                                |     | 63 747           | 8 919            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>500 119</b>   | <b>153 396</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>1 935 987</b> | <b>1 682 956</b> |

2023070718335

 CW

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

2023070718336

| Tkr  | Not | 31 dec. 2022     | 31 dec. 2021     |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <i><u>Bundet eget kapital</u></i>            |     |                  |                  |
| Aktiekapital                                 | 13  | 100              | 100              |
| <i><u>Fritt eget kapital</u></i>             |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | -73 622          | -129 604         |
| Årets resultat                               | 14  | 237 491          | 55 882           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>163 869</b>   | <b>-73 622</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     |                  |                  |
| Periodiseringsfonder                         |     | 0                | 7 769            |
| Akkumulerade överavskrivningar               |     | 161              | 264              |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |     | <b>161</b>       | <b>8 034</b>     |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                  |                  |
| Uppskjutna skatteskulder                     | 9   | 117 786          | 118 378          |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>117 786</b>   | <b>118 378</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 48               | 434              |
| Långfristig skuld till koncernföretag        | 15  | 1 575 322        | 1 592 148        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>1 575 370</b> | <b>1 592 582</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 630              | 1 618            |
| Kortfristig skuld till koncernföretag        | 15  | 16 826           | 16 826           |
| Upplupna koncerninterna räntekostnader       |     | 8 381            | 6 123            |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 1 521            | 2 717            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 51 442           | 10 300           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>78 800</b>    | <b>37 585</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 935 987</b> | <b>1 682 956</b> |

CW

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

### Moderföretagets förändring i eget kapital

|   | <u>Bundet eget kapital</u> | <u>Fritt eget kapital</u> | Summa eget kapital |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------|
|   | Aktiekapital               | Balanserat resultat       |                    |
| <b>Ingående eget kapital</b><br><b>2021-01-01</b> | <b>100</b>                 | <b>-129 503</b>           | <b>-129 503</b>    |
| Årets resultat                                    | -                          | 55 882                    | 55 882             |
| <b>Utgående eget kapital</b><br><b>2021-12-31</b> | <b>100</b>                 | <b>-73 622</b>            | <b>-73 622</b>     |
| <br>  |                            |                           |                    |
| <b>Ingående eget kapital</b><br><b>2022-01-01</b> | <b>100</b>                 | <b>-73 622</b>            | <b>-73 622</b>     |
| Årets resultat                                    | -                          | 237 491                   | 237 491            |
| <b>Utgående eget kapital</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>100</b>                 | <b>163 869</b>            | <b>163 869</b>     |

*J CW*

**Kassaflödesanalys för moderföretaget**

| <u>Tkr</u>  | <u>Not</u> | <u>Jan. 1, 2022-<br/>Dec. 31, 2022</u> | <u>Jan. 1, 2021-<br/>Dec. 31, 2021</u> |
|---|------------|--|--|
| <b>Löpande verksamhet</b>   |            |  |  |
| Rörelseresultat   |            | 111 882                                | 106 424                                |
| Icke kassaflödespåverkande poster som ingår i resultat före skatt                       | 17         | 42 416                                 | 44 399                                 |
| Erhållen ränta  |            | 28 476                                 | 2 100                                  |
| Betald ränta  |            | -51 765                                | -48 948                                |
| Betald skatt  |            | -25 500                                | -16 588                                |
| <hr/>   |            |  |  |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> |            | <b>105 509</b>                         | <b>87 387</b>                          |
| <b>Förändring av rörelsekapital</b>   |            |  |  |
| Ökning/Minskning av kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar                   |            | -286 350                               | -96 441                                |
| Ökning/Minskning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder                  |            | 39 812                                 | -41 313                                |
| <hr/>   |            |  |  |
| <b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    |            | <b>-141 028</b>                        | <b>-50 367</b>                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>   |            |  |  |
| Avyttring av andelar i koncern- och intresseföretag                                     |            | 214 392                                |  |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar  | 10         | - 1 330                                | -1 408                                 |
| <hr/>   |            |  |  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   |            | <b>213 062</b>                         | <b>-1 408</b>                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>  |            |  |  |
| Förändring av långfristiga skulder  |            | 0                                      | 0                                      |
| Amorteringar  |            | -                                      | -                                      |
| Amortering av lån   |            | -17 205                                | -16 785                                |
| Nyupptagna lån  |            | -                                      | -                                      |
| <hr/>   |            |  |  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  |            | <b>-17 205</b>                         | <b>-16 785</b>                         |
| <hr/>   |            |  |  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>54 828</b>                          | <b>77 479</b>                          |
| Likvida medel i början av året  |            | 8 919                                  | -68 560                                |
| <hr/>   |            |  |  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>63 747</b>                          | <b>8 919</b>                           |

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

## Noter till moderföretagets årsredovisning

### Not 1 Företagsinformation

Terminal Real Estate Sweden AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget är moderföretag i koncernen och har en fastighetsportfölj som består av 8 fastigheter i Sverige. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling.

De finansiella rapporterna avser Terminal Real Estate Sweden AB.

### Not 2 Grunder för årsredovisningens upprättande

#### **2.1 Tillämpade regler och bestämmelser**

Moderföretagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2. Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att IFRS tillämpas med de undantag och tillägg som framgår nedan.

#### **2.2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen**

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

#### **2.3 Aktier i dotterbolag**

Andelar i koncernföretag redovisas i moderföretaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

### Not 4 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.

#### *Finansiella intäkter*

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### **Inkomstskatter**

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.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

#### **Uppskjuten inkomstskatt**

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

#### **Uppskjutna skattefordringar**

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

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

#### **Förvaltningsfastigheter**

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs 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. Alla 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.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Byggnad             | 50 år            |
| Markanläggning      | 20 år            |
| Hyresgästpassning   | Kontraktperioden |
| Byggnadsinventarier | 5 år             |

#### **Nedskrivning**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas 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.

#### **Leasingavtal**

I samtliga leasingavtal där moderföretaget är leasetagare redovisas samtliga leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden. Detta gäller även om betalningarna fördelas på annat sätt.

#### **Finansiella instrument - redovisning och värdering**

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR 2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

h  
T. CW

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

#### **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.

#### **Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### **Redovisning av kassaflöde**

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation.

#### **Nya och ändrade standarder som trätt i kraft**

Moderföretaget tillämpar undantaget från tillämpning av IFRS 16. I samtliga leasingavtal där moderföretaget är leasetagare redovisas samtliga leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden. Detta gäller även om betalningarna fördelas på annat sätt. Nyttjanderätten och leasingskulden ska således inte redovisas i balansräkningen.

#### **Not 5 Operationella leasingavtal – Företaget som hyresvärd**

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

|                                    | <b>31 dec. 2022</b> | <b>31 dec. 2021</b> |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Mindre än 1 år                     | 202 881             | 198 724             |
| 1-5 år                             | 375 894             | 404 494             |
| Mer än 5 år                        | 25 670              | 43 255              |
| <b>Framtida hyresinbetalningar</b> | <b>604 445</b>      | <b>646 473</b>      |

*JW*

2023070718341

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

#### Not 6 Direkta fastighetskostnader

|  | 1 jan. 2022-<br>31 dec. 2022 | 1 jan. 2021-<br>31 dec. 2021 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Mediakostnader*                          | 23 864                       | 22 478                       |
| Övriga driftkostnader**                  | 26 162                       | 26 005                       |
| Underhåll                                | 13 077                       | 15 073                       |
| Avskrivningar och nedskrivningar         | 42 416                       | 44 399                       |
| Fastighetsskatt                          | 152                          | 152                          |
| <b>Summa direkta fastighetskostnader</b> | <b>105 671</b>               | <b>108 108</b>               |

\*) I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning

\*\*) I övriga driftkostnader ingår ersättning till revisorer

|   | 1 jan. 2022-<br>31 dec. 2022 | 1 jan. 2021-<br>31 dec. 2021 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter      | 63 255                       | 63 709                       |
| Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter | 42 416                       | 44 399                       |
| <b>Summa direkta fastighetskostnader</b>  | <b>105 671</b>               | <b>108 108</b>               |

#### Not 7 Ersättning till revisorer

|                                  | 1 jan. 2022-<br>31 dec. 2022 | 1 jan. 2021-<br>31 dec. 2021 |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Ersättning till revisorer</b> |                              |                              |
| <u>Deloitte</u>                  |                              |                              |
| Revisionsuppdraget               | 219                          | 164                          |
| <u>Ernst &amp; Young AB</u>      |                              |                              |
| Revisionsuppdraget               | -                            | -                            |
| Skatterådgivning                 | 56                           | 60                           |
| <b>Summa</b>                     | <b>275</b>                   | <b>224</b>                   |

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

#### Not 8 Finansiella kostnader

|                                | 1 jan. 2022-<br>31 dec. 2022 | 1 jan. 2021-<br>31 dec. 2021 |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | 53 961                       | 48 841                       |
| Valutakursdifferenser          | 0                            | 0                            |
| Övrigt                         | 62                           | 60                           |
| <b>Summa</b>                   | <b>54 022</b>                | <b>48 901</b>                |

**Not 9 Skattekostnad**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

|   | 1 jan. 2022-<br>31 dec. 2022 | 1 jan. 2021-<br>31 dec. 2021 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>                  |                              |                              |
| Aktuell skatt   | 19 094                       | 17 004                       |
| Skatt hänförlig till föregående år                        | 0                            | 2                            |
| Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader    | -592                         | 1 712                        |
| <b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b> | <b>18 502</b>                | <b>18 719</b>                |

|  | 31 dec. 2022   | 31 dec. 2021  |
|--|----------------|---------------|
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                   |                |               |
| <i>Redovisat resultat före skatt</i>                       | 255 994        | 74 600        |
| Skatt på resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%) | -52 735        | 15 368        |
| Skatteeffekten av:   |                |               |
| Effekt av ej skattepliktiga poster                         | 32 179         | 2 341         |
| Effekt av omvärdering temporära skillnader                 | 1 934          | 225           |
| Effekt av upplösen av skatt från förvärv                   | -              | -             |
| Effekt av korrigerings av skatt från tidigare år           | 0              | 2             |
| Effekt av generell ränteavdragsbegränsning                 | 136            | 577           |
| Effekt av ny skattesats                                    | -              | -             |
| Effekt av schablonskatt på p-fond                          | -16            | 205           |
| Effekt av återföring p-fond                                | 0              | 0             |
| <b>Summa redovisad skatt</b>                               | <b>-18 502</b> | <b>18 719</b> |

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 7,2 procent (25,1).  
Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

|   | Uppskjuten<br>skattefordran<br>Dec. 31, 2022 | Uppskjuten<br>skatteskuld<br>Dec. 31, 2022 | Uppskjuten<br>skattefordran<br>Dec. 31, 2021 | Uppskjuten<br>skatteskuld<br>Dec. 31, 2021 |
|---|--|--|--|--|
| <b>Temporära skillnader avseende:</b>                             |  |  |  |  |
| Skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar | -  | 117 786                                    | -  | 118 378                                    |
| <b>Summa</b>  | <b>-</b>                                     | <b>117 786</b>                             | <b>-</b>                                     | <b>118 378</b>                             |

|   | 31 dec. 2022   | 31 dec. 2021   |
|---|----------------|----------------|
| <b>Avstämning av uppskjutna skatter</b>     |                |                |
| <b>Ingående balans</b>                      | <b>118 378</b> | <b>116 666</b> |
| Skattekostnad redovisad i resultaträkningen | -592           | -1 712         |
| <b>Utgående balans</b>                      | <b>117 786</b> | <b>118 378</b> |

*Handwritten signature*

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

| <b>Byggnad</b>                                   | <b>31 dec. 2022</b> | <b>31 dec. 2021</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden         | 1 955 459           | 1 954 366           |
| Inköp  |                     | 1 093               |
| Försäljning                                      | -68 960             | -                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>1 886 499</b>    | <b>1 955 459</b>    |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -567 782            | -528 694            |
| Årets avskrivning övervärden                     | -11 063             | -11 271             |
| Ack. avskrivningar övervärden sålda fastigheter  | 4 615               | -                   |
| Årets avskrivning enligt plan                    | -27 104             | -27 817             |
| Ack. avskrivningar enligt plan sålda fastigheter | 16 018              | -                   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>       | <b>-585 316</b>     | <b>-567 782</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>1 301 183</b>    | <b>1 387 677</b>    |
| <b>Mark</b>                                      | <b>31 dec. 2022</b> | <b>31 dec. 2021</b> |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden         | 117 464             | 117 464             |
| Försäljning                                      | -2 993              | -                   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>114 471</b>      | <b>117 464</b>      |
| <b>Markanläggningar</b>                          | <b>31 dec. 2022</b> | <b>31 dec. 2021</b> |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden         | 16 790              | 16 790              |
| Inköp  | -                   | -                   |
| Försäljning                                      | -                   | -                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>16 790</b>       | <b>16 790</b>       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -13 548             | -12 886             |
| Årets avskrivning enligt plan                    | -249                | -662                |
| Ack. avskrivningar sålda fastigheter             | -                   | -                   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>       | <b>-13 798</b>      | <b>-13 548</b>      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>2 992</b>        | <b>3 242</b>        |
| <b>Hyresgästpassningar</b>                       | <b>31 dec. 2022</b> | <b>31 dec. 2021</b> |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden         | 38 764              | 38 764              |
| Inköp  | -                   | -                   |
| Försäljningar                                    | -3 059              | -                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>35 705</b>       | <b>38 764</b>       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -18 660             | -14 625             |
| Årets avskrivning enligt plan                    | -3 713              | -4 035              |
| Försäljningar                                    | 2 109               | -                   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>       | <b>-20 263</b>      | <b>-18 660</b>      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>15 442</b>       | <b>20 104</b>       |

| <b>Byggnadsinventarier</b>                      | <b>31 dec. 2022</b> | <b>31 dec. 2021</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 22 168              | 21 852              |
| Inköp   | -                   | 316                 |
| Försäljning                                     | -689                | -                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>21 479</b>       | <b>22 168</b>       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -21 406             | -21 214             |
| Årets avskrivning enligt plan                   | -161                | -192                |
| Ack. avskrivningar sålda fastigheter            | 353                 | -                   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-21 213</b>      | <b>-21 406</b>      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>266</b>          | <b>762</b>          |

| <b>Markinventarier</b>                          | <b>31 dec. 2022</b> | <b>31 dec. 2021</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 6 792               | 6 792               |
| Inköp   | -                   | -                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 792</b>        | <b>6 792</b>        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -6 581              | -6 157              |
| Årets avskrivning enligt plan                   | -127                | -424                |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 707</b>       | <b>-6 581</b>       |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>85</b>           | <b>211</b>          |

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <b>Utgående redovisat förvaltningsfastigheter</b> | <b>1 434 438</b> | <b>1 529 460</b> |
|---|------------------|------------------|

#### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 3 889 716 (3 987 725 tkr)

Samtliga 8 fastigheter har värderats av oberoende extern part per 31 december 2022. Under 2022 har en fastighet avyttrats. För vidare information, se Årsredovisning för Koncernen, not 9.

#### Not 11 Pågående nyanläggningar

| <b>Pågående arbeten</b>               | <b>31 dec. 2022</b> | <b>31 dec. 2021</b> |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Vid årets början                      | -                   | -                   |
| Överfört till förvaltningsfastigheter | -                   | -                   |
| Investeringar                         | 1 330               | -                   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>1 330</b>        | <b>0</b>            |

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr 556622-5982

#### Not 12 Aktier i dotterföretag

Terminal Real Estate Sweden AB har ett dotterbolag; Bomsylen AB, köpt per den 31 december 2014.

|   | 31 dec. 2022 | 31 dec. 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 100          | 100          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>100</b>   | <b>100</b>   |

|             | Kapital-<br>andel | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört<br>värde |
|-------------|-------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Bomsylen AB | 100%              | 100%                | 100              | 100              |
|             |                   |                     |                  | <b>100</b>       |

|             |                        |                   |
|-------------|------------------------|-------------------|
| Bomsylen AB | Org.nr.<br>556756-4421 | Säte<br>Stockholm |
|-------------|------------------------|-------------------|

#### Not 13 Antal aktier

|                       | 31 dec. 2022 | 31 dec. 2021 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Vid årets början      | 1 000        | 1 000        |
| <b>Vid årets slut</b> | <b>1 000</b> | <b>1 000</b> |

#### Not 14 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande:

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Balanserade vinstmedel | - 73 621 947       |
| Årets resultat         | 237 491 399        |
| Kronor                 | <b>163 869 452</b> |

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten disponeras så att

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| I ny räkning överförs | 163 869 452        |
| Kronor                | <b>163 869 452</b> |

Som framgår i rapporten över finansiella ställningen för moderföretaget per 31 december 2021 är bolagets eget kapital förbrukat. I och med årets vinst är bolagets egna kapital nu intakt.

Terminal Real Estate Sweden AB  
Org nr. 556622-5982

### Not 15 Skulder till koncernföretag

Skulder till koncernföretag har följande förfallostruktur:

|  | 31 dec. 2022     | 31 dec. 2021     |
|--|------------------|------------------|
| Kortfristig del                            | 16 826           | 16 826           |
| Del som förfaller 2-5 år efter balansdagen | 1 592 148        | 1 592 148        |
| <b>Summa</b>                               | <b>1 608 974</b> | <b>1 608 974</b> |


### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

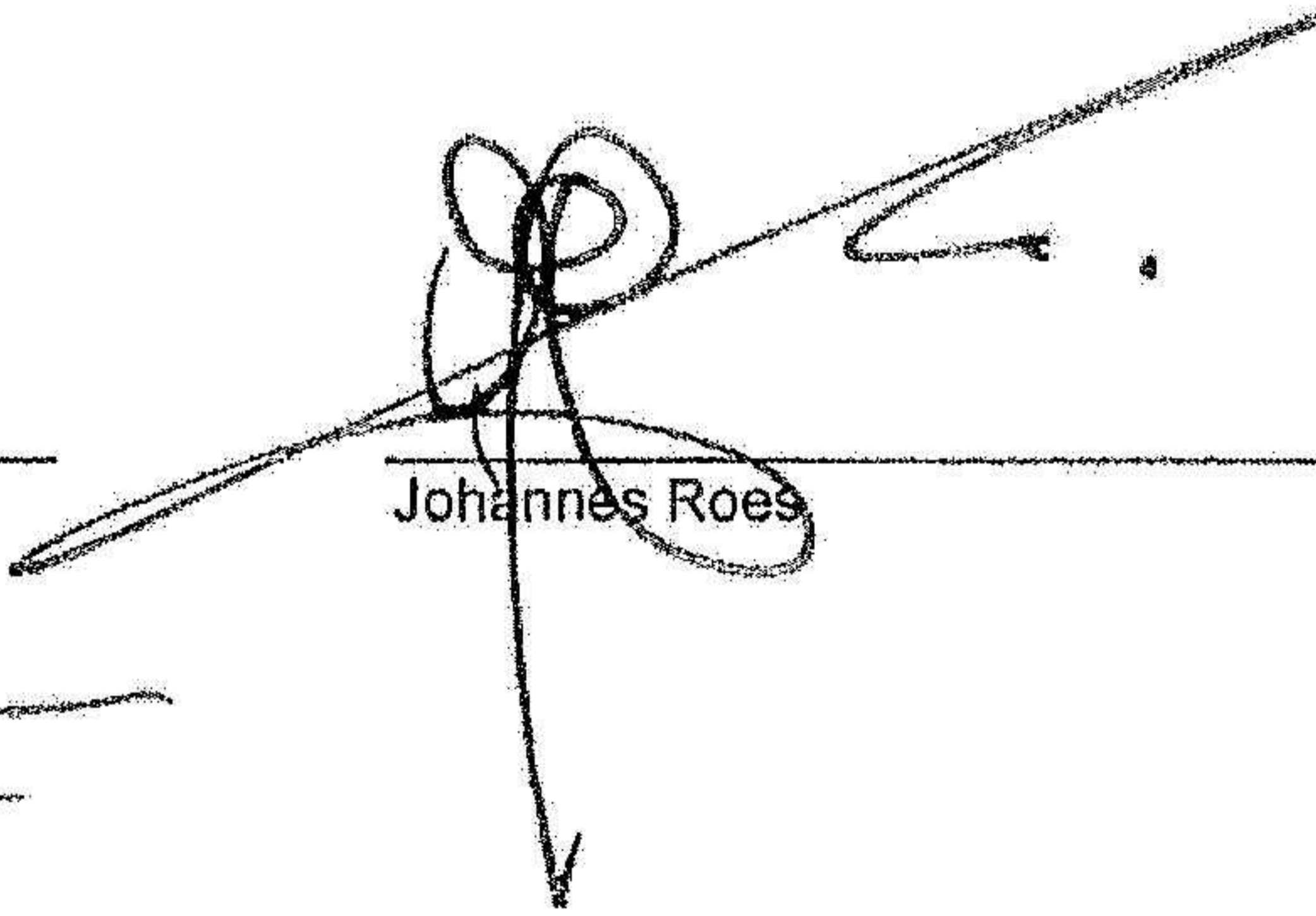
|                            | 31 dec. 2022  | 31 dec. 2021  |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 47 579        | 5 815         |
| Upplupna driftskostnader   | 3 692         | 3 960         |
| Upplupna kostnader projekt | 171           | 525           |
| <b>Summa</b>               | <b>51 442</b> | <b>10 300</b> |


### Not 17 Icke-kassaflödespåverkande poster

|                                    | 31 dec. 2022  | 31 dec. 2021  |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Icke-kassaflödespåverkande:</b> |               |               |
| Av- och nedskrivning av tillgångar | 42 416        | 44 399        |
| <b>Summa</b>                       | <b>42 416</b> | <b>44 399</b> |

Helsingfors den 2023-06-26


  
 Robert Hernberg

  
 Johannes Roes

  
 Christoffer Walljaeger

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 30 juni 2023

Deloitte AB

  
 Pernilla Lihnell  
 Audit senior reviewer

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Terminal Real Estate AB  
organisationsnummer 556622-5982

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Terminal Real Estate AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsbedömning i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsbedömning 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisionsbedömning 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Terminal Real Estate AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 30 juni 2023

Deloitte AB



Pernilla Lihnell  
Auktoriserad revisor