

ÅRSREDOVISNING

för

ProLogis Sweden XIII AB

Org.nr. 556708-8744

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i ProLogis Sweden XIII AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27/6-2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm



Björn Thiemann

Prologis Germany Management GmbH
Peter-Müller-Straße 22
40468 Düsseldorf
Germany

ProLogis Sweden XIII AB

Org.nr. 556708-8744

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av uthyrning av fastigheten Märsta 21:64 i Märsta. Fastigheten ägs i sin helhet och förvaltas av bolaget.

Företagets säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	26 834 695	25 424 027	23 022 841	16 694 303
Resultat efter finansiella poster	-49 064 202	-50 961 559	-607 391	1 646 876
Soliditet (%)	28,43	28,48	0,04	0,04
Balansomslutning	619 793 102	619 694 901	224 843 400	219 639 757

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	228 141 771	-51 734 704	176 507 067
Balanseras i ny räkning		-51 734 704	51 734 704	0
Årets resultat			-280 185	-280 185
Belopp vid årets utgång	100 000	176 407 067	-280 185	176 226 882

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	176 407 067
Årets resultat	-280 185
	<u>176 126 882</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>176 126 882</u>
	176 126 882

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

ank=20250707;2025070910010

ProLogis Sweden XIII AB

Org.nr. 556708-8744

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		26 834 695	25 424 027
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>26 834 695</u>	<u>25 424 027</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 995 778	-4 890 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-50 979 567</u>	<u>-50 980 512</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-55 975 345</u>	<u>-55 870 637</u>
Rörelseresultat		-29 140 650	-30 446 610
Finansiella poster			
Ränteintäkter		59 672	48 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	<u>-19 983 224</u>	<u>-20 563 071</u>
Summa finansiella poster		<u>-19 923 552</u>	<u>-20 514 949</u>
Resultat efter finansiella poster		-49 064 202	-50 961 559
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		<u>48 652 199</u>	<u>0</u>
Summa bokslutsdispositioner		<u>48 652 199</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		-412 003	-50 961 559
Skatter			
Skatt på årets resultat		131 818	-773 145
Årets resultat		<u>-280 185</u>	<u>-51 734 704</u>

ank=20250707;2025070910011

ProLogis Sweden XIII AB

Org.nr. 556708-8744

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	540 977 790	591 318 679
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	1 120 500	1 183 219
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>542 098 290</u>	<u>592 501 898</u>
Summa anläggningstillgångar		542 098 290	592 501 898
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 547 787	3 138 545
Fordringar hos koncernföretag		48 659 408	0
Övriga fordringar		3 382 142	2 549 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 664 897	14 707 559
Summa kortfristiga fordringar		<u>69 254 234</u>	<u>20 395 173</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 440 578	6 797 830
Summa kassa och bank		<u>8 440 578</u>	<u>6 797 830</u>
Summa omsättningstillgångar		77 694 812	27 193 003
SUMMA TILLGÅNGAR		619 793 102	619 694 901

ProLogis Sweden XIII AB

Org.nr. 556708-8744

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

176 407 067

228 141 771

Årets resultat

-280 185

-51 734 704

Summa fritt eget kapital

176 126 882

176 407 067

Summa eget kapital

176 226 882

176 507 067

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

410 000 000

410 000 000

Skulder till koncernföretag

25 545 678

25 319 419

Summa långfristiga skulder

435 545 678

435 319 419

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

463 555

323 724

Skulder till koncernföretag

471 727

409 430

Övriga skulder

1 187 961

1 260 954

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 897 299

5 874 307

Summa kortfristiga skulder

8 020 542

7 868 415

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**619 793 102****619 694 901**

ProLogis Sweden XIII AB

Org.nr. 556708-8744

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Koncernen omfattas av OECD:s modellregler för Pillar II. Lagstiftning om Pillar II har antagits i Sverige, där Prologis Sweden XIII AB har sitt säte, och trädde i kraft den 1 januari 2024. Den ultimata modern i koncernen, Prologis European Logistics Fund, FCP-FIS, har exkluderats från OECD:s modellregler för Pillar II, liksom dess dotterbolag, givet att dessa är investeringsfonder.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

25

Noter till resultaträkningen

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

2024

2023

Räntekostnader och liknande resultatposter
som avser skulder till koncernföretag

-898 458

-1 153 636

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

741 244 773

293 329 432

Inköp

575 959

712 900

Fusionsövertvärde

0

447 202 441

Omklassificeringar

62 719

0

Utgående anskaffningsvärden

741 883 451

741 244 773

Ingående avskrivningar

-149 926 094

-98 945 582

Årets avskrivningar

-50 979 567

-50 980 512

Utgående avskrivningar

-200 905 661

-149 926 094

Redovisat värde

540 977 790

591 318 679

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

1 183 219

20 108

Inköp

0

1 163 111

Omklassificeringar

-62 719

0

Utgående anskaffningsvärden

1 120 500

1 183 219

Redovisat värde

1 120 500

1 183 219

ank=20250707;2025070910014

ProLogis Sweden XIII AB

Org.nr. 556708-8744

NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	419 633 981	419 633 981

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 8 Upplysning om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Prologis Holding VIII AB, org.nr 559373-2877 med säte i Göteborg.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

Prologis European Logistics Fund, FCP-FIS, org. nr. K704, 34-38 Avenue de la Liberté, L-1930 Luxemburg.
Koncernredovisningen finns tillgänglig på den adressen.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

ank=20250707;2025070910015

ProLogis Sweden XIII AB

Org.nr. 556708-8744

Göteborg 27/6 2025

Björn Thiemann



Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/6 - 2025

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor



ank=20250707;2025070910016



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Prologis Sweden XIII AB, org. nr 556708-8744

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Prologis Sweden XIII AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Prologis Sweden XIII ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Prologis Sweden XIII AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Prologis Sweden XIII AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27/6 - 2025

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor