

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Erik Selin Fastigheter AB
556572-5586

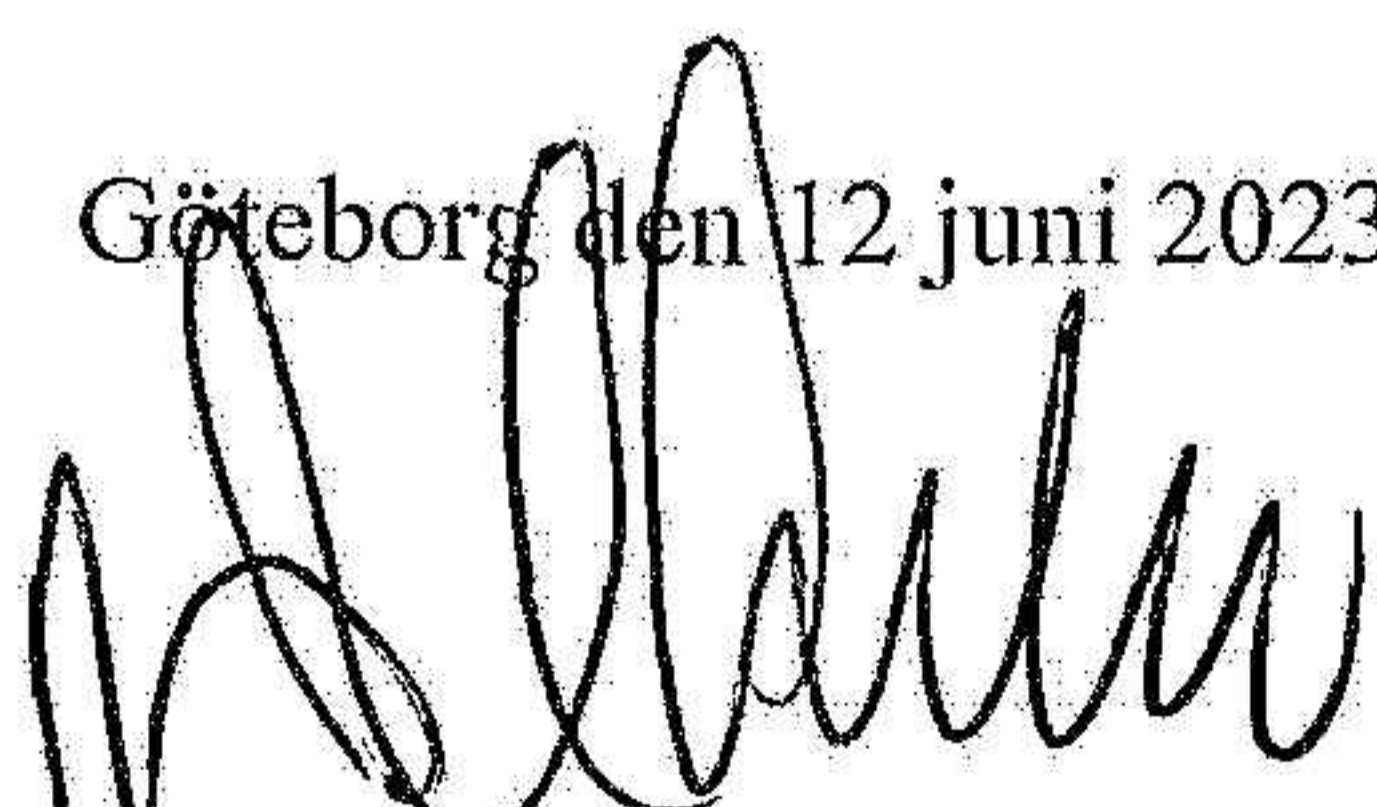
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Erik Selin Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 11 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa

Göteborg den 12 juni 2023



Erik Selin

Erik Selin Fastigheter AB
Org nr 556572-5586

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	6
- koncernens rapport över finansiell ställning	8
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
- koncernens rapport över kassaflöden	11
- resultaträkning för moderbolaget	12
- balansräkning för moderbolaget	13
- moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	15
- kassaflödesanalys för moderbolaget	16
- notupplysningar	17

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Erik Selin Fastigheter AB, org.nr 556572-5586, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2022. Samtliga belopp är i Tkr om inget annat anges. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period förgående år.

Verksamheten

Koncernens verksamhet består i att förvärva, förvalta och avyttra fastigheter. Fastigheterna ägs i helägda eller delägda kommanditbolag och aktiebolag. Bolaget investerar även i noterade aktier samt onoterade rörelsedrivande bolag.

Koncernen består av ett antal fastighetsförvaltande bolag samt ett entreprenadbolag. De största dotterbolagen är Skandrenting AB, som ägs till 100 %, KunskapsPorten AB som ägs till 90,1 % samt Tommy Byggare AB som ägs till 80 %. Största intressebolag är noterade Fastighets AB Balder där kapitalandelen uppgår till 34,1 % (35,1) och röstandelen till 47,8 % (48,8).

Koncernens egna fastigheter, vilka ägs via kommanditbolag och aktiebolag, är framför allt koncentrerade till Göteborgsregionen medan fastigheterna som ägs via Skandrenting AB och KunskapsPorten AB är spridda över Sverige.

Skandrenting AB och dess dotterbolag äger, förvaltar och hyr ut fastigheter långsiktigt, främst till näringslivet och offentlig sektor. I huvudsak är det en hyresgäst per fastighet. Merparten av hyresavtalen är långa och en stor andel är räntebaserade. Vanligtvis löper hyresavtalen på 15-25 år. I de flesta fall ansvarar hyresgästen för drift och underhåll av fastigheten. Fastigheterna är belägna i Sverige med koncentration kring de södra och mellersta delarna av landet. Bolagets verksamhet innefattar även att äga och förvalta aktier och andra värdepapper.

KunskapsPorten AB har som mål att utveckla, förvärva, äga och förvalta profilfastigheter. Med profilfastigheter menas fastigheter som utmärks av tydlig verksamhetsprofil såsom teknikparker, utbildnings- och forskningsfastigheter, äldreboende samt vård- och friskvårdsanläggningar. I flera kommuner har bolaget ingått långa avtal med kommunen för att drifva friskvårdsanläggningarna.

Tommy Byggare AB är ett västsvenskt entreprenadbolag med en hållbar profil som bygger både bostads- och kommersiella fastigheter.

Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget innehar endast stamaktier. Fastighetsbeståndet består av ca 60 % bostadsfastigheter och 40 % kommersiella fastigheter. Bolagets aktieinnehav i Balder hanteras som ett intresseföretag då röstkapitalet understiger 50 %.

Mer information om bolagen, fastighetsbestånden, investeringar m.m. kan erhållas från respektive bolags hemsida; www.kunskapsporten.nu, www.skandrenting.se, www.tommybyggare.se samt www.balder.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I april förvärvades fastighetskoncernen Frenbo AB som äger och förvaltar fastigheter i Lidköping med omnejd. Bolaget förvärvades som ett joint venture mellan ES Fastigheter AB och Tommy Byggare AB och koncernens ägarandel uppgår till 90 %.

Under året har moderbolaget förvärvat 20 % av aktierna i Alektum Group AB, ett familjeägt inkassoföretag som förutom inkassotjänster även erbjuder tjänster inom kreditupplysning, finansiella lösningar samt rådgivnings- och informationstjänster. Förvärvet upp gick till 420 Mkr.

KunskapsPorten har under året förvärvat en skola, Kingelstad byskola, i Helsingborgs kommun.

Året som gått har också till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor, högre finansieringskostnader och en svag aktiemarknad. Koncernen påverkas av stigande räntor kopplade till den ökande inflationen. Koncernen har även haft en indirekt påverkan av ökade energipriser genom sitt ägande av dotterbolag som bedriver fastighetsförvaltande verksamhet.

Koncernen påverkas naturligtvis av den pågående oron men har en stark balansräkning, god likviditet och en stabil kundstruktur.

Resultat och finansiell ställning

Koncernen

Hysesintäkterna uppgick till 488 Mkr (438), varav intäkter från rentingverksamheten uppgår till 78 Mkr (59).

Rörelseresultatet uppgick till 780 Mkr (381) vilket inkluderar intäkter och kostnader från KunskapsPortens rörelseverksamhet, entreprenadverksamheten samt andel i intressebolags resultat.

Finansnettot uppgick till -217 Mkr (0) varav utdelningar 201 Mkr (215) och valutakursdifferenser -237 Mkr (-113).

Totala värdeförändringar uppgick till -30 632 Mkr (23 059) och består nästan i sin helhet av negativa värdeförändringar från koncernens värdepappersinnehav.

Årets resultat efter skatt uppgick till -29 516 Mkr (22 398).

Värdepappersinnehaven uppgick till 30 945 Mkr (65 749) och fastighetsbeståndet uppgick till 9 880 Mkr (9 254). Det egna kapitalet uppgick till 32 459 Mkr (61 975), vilket motsvarar en soliditet på 69 % (77).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i att, direkt och indirekt äga och förvalta fastighets- och värdepappersinvesteringar.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 903 Mkr (384) och består främst av vinster från aktieförsäljningar under året samt finansiella poster, så som utdelning, räntekostnader på lån samt valutakursdifferenser.

Flerårsjämförelse

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Koncernen</i>						
Hysesintäkter	tkr	487 954	438 438	404 432	420 397	405 584
Resultat efter finansiella poster	tkr	-30 069 525	23 439 233	3 918 098	16 289 589	2 212 436
Balansomslutning	tkr	47 393 808	80 199 185	51 851 257	46 868 397	29 198 034
Antal anställda	st	391	357	308	89	82
Soliditet inkl minoritetsintresse	%	68,5	77,3	76,4	77,4	70,6
<i>Moderbolaget</i>						
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 344 477	307 882	338 171	21 041	82 982
Soliditet	%	30	18	20	25	29

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Möjligheter och risker

Hysesinbetalningar

Hysesutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar koncernen att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Koncernen arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1,5 Mkr.

Vi bedömning av fastigheternas framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknande normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden samt också inhämtats från externt värderingsinstitut. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick.

Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Per bokslutsdagen har ES Fastigheter AB genomfört internvärderingar baserad på en kassaflödesmodell på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden.

Känslighetsanalys

	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt</u>
Hysesintäkter	+/- 1 procentenhet	4,8 Mkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	118,6 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procentenhet	1,5 Mkr
Värdeförändring fastigheter	+/- 1 procentenhet	82,8 Mkr

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -249 848 Tkr (-122 667) och en uppskjuten skattekostnad om 803 415 Tkr (-918 733). Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent. Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattmässiga värden avseende förvaltningsfastigheter.

Framtida utveckling

Rysslands invasion av Ukraina och den geopolitiska oron i östra Europa ökar svårigheten i att bedöma konjunkturutvecklingen under 2023. En generell påverkan på världsekonomin exempelvis vad gäller energipriser, räntor och valutakurser har redan skett. Koncernen följer noga utvecklingen för att säkerställa beredskap för olika scenarion.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 706 685 556
Årets resultat	903 202 163
	<hr/>
kronor	2 609 887 719

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	2 609 887 719
	<hr/>
kronor	2 609 887 719

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2022	2021
Hysesintäkter		487 954	438 438
Fastighetskostnader	2	-152 288	-122 667
Driftsöverskott		335 666	315 771
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 4	-78 377	-71 627
Entreprenadintäkter	5	1 224 369	997 027
Entreprenadkostnader	4, 5	-1 224 965	-968 736
Övriga intäkter	5	96 838	86 980
Övriga kostnader	5	-60 968	-61 083
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	6	487 450	83 034
Rörelseresultat		780 013	381 366
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	7	307 696	276 905
Finansiella kostnader	8	-524 773	-277 750
Resultat före värdeförändringar		562 935	380 521
<i>Värdeförändringar</i>			
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	9	-70 314	349 722
Värdeförändringar fastigheter, realiserade		-193	66 822
Värdeförändringar aktier, orealiserade	10, 11	-32 925 794	21 986 381
Värdeförändringar aktier, realiserade	10, 11	2 363 515	653 480
Värdeförändringar derivat, orealiserade		325	2 307
Värdeförändringar totalt		-30 632 461	23 058 712
Resultat före skatt		-30 069 525	23 439 232
Skatt	12	553 567	-1 041 400
Årets resultat		-29 515 958	22 397 832

Erik Selin Fastigheter AB
556572-5586

7(44)

2023080800060

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2022	2021
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-29 518 872	22 378 624
Innehav utan bestämmande inflytande		2 914	19 209
		<hr/>	<hr/>
		-29 515 958	22 397 833
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-29 518 872	22 378 624
Innehav utan bestämmande inflytande		2 914	19 209
		<hr/>	<hr/>
		-29 515 958	22 397 833
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	-59 032	44 796
Förvaltningsresultat	14	160 212	206 458
Förvaltningsresultat per aktie, kr		3 204	4 129

ID:73761e30-efc:-1 Jed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

2023080800061

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Nyttjanderätter	15	32 263	28 064
Goodwill	16	12 764	18 045
Förvaltningsfastigheter	9	8 279 684	7 739 178
Finansiella leasingkontrakt	17	1 600 778	1 514 857
Inventarier	18	27 652	34 350
Andelar i intressebolag/joint ventures	19	5 245 015	4 342 927
Finansiellt värdepappersinnehav	10	19 071 192	42 699 241
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11 874 692	23 049 711
Derivat		271	-
Andra långfristiga fordringar	20	111 643	29 465
Summa anläggningstillgångar		46 255 954	79 455 838
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager	21	1 593	1 717
Hyses- och kundfordringar	22, 23	232 583	167 226
Övriga fordringar		200 688	120 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	175 835	104 289
Likvida medel	22	527 155	349 146
Summa omsättningstillgångar		1 137 854	743 347
Summa tillgångar		47 393 808	80 199 185

2023080800062

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2526f62a6 Status: Signerat av alla

Koncernens rapport över finansiell ställning		Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder				
<i>Eget kapital</i>				
	25			
Aktiekapital			50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital			39 443 465	39 443 465
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat			-7 140 247	22 378 624
Summa eget kapital			32 353 218	61 872 089
Innehav utan bestämmande inflytande			105 860	102 946
Totalt eget kapital			32 459 078	61 975 035
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld	12		1 966 664	2 769 883
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån	22, 26		5 087 976	4 751 102
Derivat			-	54
Leasingskuld			83 149	89 226
Övriga långfristiga skulder	22, 26		15 595	21 245
Summa långfristiga skulder			7 153 384	7 631 510
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Checkräkningskredit	22, 26, 27		458 948	202 948
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån	22, 26		130 866	107 152
Skulder till kreditinstitut, övrigt	22, 26		6 183 313	9 639 426
Leverantörsskulder	22, 26		213 397	163 939
Aktuella skatteskulder			305 484	145 876
Övriga skulder	26		241 164	167 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28		248 174	165 620
Summa kortfristiga skulder			7 781 346	10 592 640
Summa eget kapital och skulder			47 393 808	80 199 185

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50 000	36 171 164	3 331 300	39 552 464	83 730	39 636 194
Årets resultat/totalresultat	-	3 272 301	19 106 323	22 378 624	19 209	22 397 833
Försäljning dotterbolag	-	-	-58 999	-58 999	7	-58 992
Utgående eget kapital 2021-12-31	50 000	39 443 465	22 378 624	61 872 089	102 946	61 975 035
Ingående eget kapital 2022-01-01	50 000	39 443 465	22 378 624	61 872 089	102 946	61 975 035
Årets resultat/totalresultat	-	-	-29 518 871	-29 518 871	2 914	-29 515 957
Utgående eget kapital 2022-12-31	50 000	39 443 465	-7 140 247	32 353 218	105 860	32 459 078

2023080800063

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Koncernens rapport över kassaflöden	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	780 013	381 366
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar och nedskrivningar	13 566	13 464
Amortering leasing	26 300	-
Andelar i intresseföretags/joint ventures resultat	-487 450	-83 034
Övrigt	-	32 109
Erhållen ränta	106 392	61 603
Betald ränta	-288 082	-155 713
Betald skatt	-90 240	-36 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	60 499	213 541
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-216 670	-116 002
Förändring rörelseskulder	205 806	4 780 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49 635	4 878 774
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-396 070	-73 318
Investering i befintliga fastigheter, projekt och finansiell lease	-357 933	-543 362
Försäljning av förvaltningsfastigheter	6 279	66 822
Förvärv/försäljning av inventarier	-5 787	-18 053
Investering/försäljning av värdepapper	4 282 851	-633 800
Investeringar i intressebolag/joint ventures	-438 723	-4 128 949
Förändring övriga långfristiga fordringar	-82 178	114 602
Erhållen utdelning värdepapper	201 304	215 302
Erhållen utdelning intressebolag	499	11 091
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 210 242	-4 989 665
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-3 076 215	254 953
Förändring av långfristiga skulder, övrigt	-5 653	413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 081 868	255 366
Årets kassaflöde	178 009	144 475
Likvida medel vid årets början	349 146	204 671
Likvida medel vid årets slut	527 155	349 146

Resultaträkning för moderbolaget	Not	2022	2021
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Övriga rörelseintäkter	5	58	40
		<u>58</u>	<u>40</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-3 319	-7 277
		<u>-3 319</u>	<u>-7 277</u>
Rörelseresultat		-3 261	-7 237
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	29	-33 556	-
Resultat från andelar i intresseföretag	6	13 200	9 344
Resultat från övriga värdepapper		1 499 056	303 156
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7, 30	281 393	216 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	8, 30	-412 355	-213 512
		<u>1 347 738</u>	<u>315 119</u>
Finansnetto		1 347 738	315 119
Resultat efter finansiella poster		1 344 477	307 882
Bokslutsdispositioner	31	-309 281	175 600
Skatt på årets resultat	12	-131 994	-99 557
		<u>903 202</u>	<u>383 925</u>
Årets resultat		903 202	383 925

I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2023080800066

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Balansräkning för moderbolaget	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	32	1 066 979	1 074 270
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19	1 824 509	1 397 758
Fordringar hos koncernföretag		3 127 731	2 979 964
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	3 897 379	5 502 419
Övriga långfristiga fordringar	20	95 527	29 250
Summa anläggningstillgångar		10 012 125	10 983 661
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	22	513 890	517 257
Övriga kortfristiga fordringar		132 568	17 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	11 577	351
		658 035	534 810
Likvida medel	22	78 447	5 993
Summa omsättningstillgångar		736 482	540 803
Summa tillgångar		10 748 607	11 524 464

Balansräkning för moderbolaget	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	25	50 000	50 000
Reservfond		10 000	10 000
Uppskrivningsfond		166 312	166 312
		<u>226 312</u>	<u>226 312</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 706 686	1 322 761
Årets resultat		903 202	383 925
		<u>2 609 888</u>	<u>1 706 686</u>
Summa eget kapital		<u>2 836 200</u>	<u>1 932 998</u>
Obeskattade reserver	33	<u>438 251</u>	<u>223 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, fastigheter	22, 26	825 890	836 315
Övriga långfristiga skulder	22	13 514	13 316
Summa långfristiga skulder		<u>839 404</u>	<u>849 631</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	22, 26, 27	315 590	126 073
Skulder till kreditinstitut, fastigheter	22, 26	10 425	10 425
Skulder till kreditinstitut, övrigt	22, 26	4 474 534	6 980 421
Leverantörsskulder	22, 26	43	16
Skulder till koncernföretag	22	1 450 599	1 213 558
Aktuella skatteskulder		211 398	126 774
Övriga kortfristiga skulder	26	163 513	60 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	8 650	1 369
Summa kortfristiga skulder		<u>6 634 752</u>	<u>8 518 835</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 748 607</u>	<u>11 524 464</u>

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Uppskrivn-</u> <u>ingsfond</u>	<u>Reserv-</u> <u>fond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Totalt eget</u> <u>kapital</u>
Ingående eget kapital 2021-01-01	50 000	166 312	10 000	1 157 507	165 254	1 549 073
Omföring av förgående års resultat	-	-	-	165 254	-165 254	-
Årets resultat	-	-	-	-	383 925	383 925
Utgående eget kapital 2021-12-31	50 000	166 312	10 000	1 322 761	383 925	1 932 998
Ingående eget kapital 2022-01-01	50 000	166 312	10 000	1 322 761	383 925	1 932 998
Omföring av förgående års resultat	-	-	-	383 925	-383 925	-
Årets resultat	-	-	-	-	903 202	903 202
Utgående eget kapital 2022-12-31	50 000	166 312	10 000	1 706 686	903 202	2 836 200

2023080800068

ID: 73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Erik Selin Fastigheter AB
556572-5586

16(44)

Kassaflödesanalys för moderbolaget	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 344 477	307 882
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 482 700	113 521
Betald inkomstskatt	-47 370	-38 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-185 593	382 484
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-87 645	-94 243
Förändringar rörelseskulder	222 053	2 963 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-51 185	3 251 611
Investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella tillgångar	2 450 236	-3 246 222
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 450 236	-3 246 222
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-2 326 597	-9 288
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 326 597	-9 288
Årets kassaflöde	72 454	-3 899
Likvida medel vid årets början	5 993	9 892
Likvida medel vid årets slut	78 447	5 993

2023080800069

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Notupplysningar

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för ES Fastigheter AB, per den 31 december 2022, har godkänts av styrelsen den 11 maj 2023 och kommer att föreläggas årsstämma den 11 maj 2023 för fastställande. ES Fastigheter AB med org.nr 556572-5586, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 32, Andelar i dotterföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är ES Fastigheter AB, Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadress Parkgatan 49.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Värdering

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, värdepapper och derivat som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att ES Fastigheter AB äger mer än 50 % av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Hysesintäkter

Hysesintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. Hysesintäkter redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i hyresavtalet/leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hysesintäkterna linjärt över leasingperioden. Hysesintäkter och tilläggsdebiteringar betalas normalt i förskott och redovisas som förutbetalda hysesintäkter i balansräkningen.

Entreprenadintäkter

För utförda entreprenaduppdrag redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

Övriga intäkter och Övriga kostnader

I dotterkoncernen KunskapsPorten AB verksamhet ingår även driften av badanläggningar. Intäkter och kostnader från denna verksamhet redovisas som övriga intäkter och övriga kostnader.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Försäljning av fastigheter

Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas när kontrollen över fastigheten har överförts till köparen. En verkställbar rätt till betalning uppkommer dock inte förrän äganderätten övergått till köparen. Intäkten redovisas därför vid den tidpunkt då äganderätten övergår till köparen. Äganderätten till fastigheten (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) övergår normalt på tillträdesdagen. Intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset då ersättningen vanligen förfaller till betalning när äganderätten har övergått.

Kostnader för operationella leasingavtal

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influiter. 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 tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Från 1 januari 2018 fördelar koncernen sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9; upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på den affärsmodell tillgången omfattas av.

Arrendeavtal, tomträttsavtal och leasingavtal

Värdet av den beräknade nyttjanderätten, som ett arrende-/tomträttsavtal innebär, ingår i posten Förvaltningsfastigheter. Motsvarande post återfinns även som leasingkulda. De årliga kostnaderna för dessa avtal, tomträttsavgäld, som tidigare redovisades som fastighetskostnader, redovisas från och med 2019 som finansiella kostnader.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

Derivatinstrument

Derivatinstrument utgörs bland annat av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värdkontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens resultaträkning. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller

grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet. Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

Upplåning

Bolagets finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader.

Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

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

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Planenliga avskrivningar har skett enligt följande:

Goodwill	10 år
----------	-------

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultatet.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen.

Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Nya och ändrade standarder som tillämpas för första gången 2022

Standarder, tolkningar eller ändringar som trätt i kraft 1 januari 2022 har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. Finansiella instrument värderas enligt IAS 39, verkligt värde.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, *Utformning av finansiella rapporter*, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen av mottagande part och som kostnad för givande part. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Definitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Not 2 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Driftskostnader	53 010	42 671
Underhållskostnader	23 461	19 598
Mediakostnader	44 838	37 012
Fastighetsskatt	19 451	15 207
Övrigt	11 528	8 179
Summa	152 288	122 667

Not 3 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>PriceWaterhouseCoopers</u>				
Revisionsuppdraget	659	500	-	-
Övriga tjänster	20	-	-	-
<u>Konrev Revision</u>				
Revisionsuppdraget	1 123	1 181	446	731
Övriga tjänster	37	510	37	488
<u>BDO Revision</u>				
Revisionsuppdraget	353	290	-	-
Övriga tjänster	73	143	-	-
<u>RevisionsPartner</u>				
Revisionsuppdraget	-	110	-	-
<u>KPMG</u>				
Revisionsuppdraget	19	-	-	-
Summa	2 284	2 734	483	1 219

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation.

Not 4 Löner och ersättningar till anställda

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	71	67
Män	320	290
Totalt	<u>391</u>	<u>357</u>
<i>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</i>		
Löner och ersättningar - styrelsen	8 764	8 513
Löner och ersättningar - övriga	185 857	166 392
Pensionskostnader - styrelsen	1 046	1 266
Pensionskostnader - övriga	15 967	13 940
Sociala avgifter enligt lag och avtal	64 141	57 077
Totalt	<u>275 775</u>	<u>247 188</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen

På balansdagen fanns i koncernen ingen kvinnlig styrelseledamot.

I moderbolaget finns inga anställda. Inga löner och ersättningar har utbetalts från moderbolaget.

Not 5 Specifikation av andra intäkter och kostnader

Dotterkoncernen KunskapsPorten AB driver utöver fastighetsverksamhet, även rörelseverksamheten i de badanläggningar man äger. För att tydliggöra koncernens fastighetsförvaltande verksamhet och öka jämförbarheten har intäkter och kostnader hänförliga till driften av badanläggningarna särredovisats och ingår i posterna Övriga intäkter och Övriga kostnader.

Dotterkoncernen Tommy Byggare AB driver entreprenadverksamhet och av samma anledning särredovisas även intäkter och kostnader hänförliga till dotterkoncernen på raderna Entreprenadintäkter och entreprenadkostnader.

Specifikation av Övriga intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intäkter badverksamheten	87 833	85 037	-	-
Övriga rörelseintäkter	9 005	1 943	58	40
Summa	<u>96 838</u>	<u>86 980</u>	<u>58</u>	<u>40</u>

2023080800080

Not 6 Andel i resultat från intressebolag/joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utdelningar	499	11 091	13 200	9 344
Resultatandel efter skatt	486 951	71 943	-	-
Summa	487 450	83 034	13 200	9 344

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utdelningar	201 304	215 302	82 002	127 206
Ränteintäkter, bank	11 032	2 632	30 224	1 204
Ränteintäkter, aktieutlåning	1 005	908	712	908
Ränteintäkter, CLO	82 037	58 063	82 037	58 063
Övriga finansiella intäkter	12 318	-	16 318	-
Ränteintäkter, koncerninterna	-	-	70 100	28 750
Summa	307 696	276 905	281 393	216 131

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader	-282 934	-145 960	-147 502	-67 617
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-2 471	-2 059	-	-
Valutakursdifferenser	-236 691	-113 486	-223 037	-113 521
Övriga finansiella kostnader	-2 677	-16 245	-2 226	-14 904
Räntekostnader, koncerninterna	-	-	-39 590	-17 470
Summa	-524 773	-277 750	-412 355	-213 512

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	7 649 952	7 108 269
Förvärv och investeringar i befintliga fastigheter och projekt	642 183	263 873
Avyttringar	-6 472	-73 025
Värddeförändringar, orealiserade	-70 314	349 722
Omklassificering	-18 814	1 113
	<hr/>	<hr/>
	8 196 535	7 649 952
Värde tomtätsavtal	83 149	89 226
	<hr/>	<hr/>
Utgående verkligt värde	8 279 684	7 739 178

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värddeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per bokslutsdagen har ES Fastigheter AB genomfört en intern värdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent.

Hysesinbetalningar

Hysesutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden samt också inhämtats från externt värderingsinstitut. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick.

2023080800082

Not 10 Finansiellt värdepappersinnehav

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående värde	42 699 241	28 097 122
Årets värdeförändring	-23 628 049	14 602 119
Utgående värde	19 071 192	42 699 241

Avser moderbolagets aktieinnehav i Fastighets AB Balder (publ) som i koncernredovisningen upptagits till balansdagens kurs. I moderbolagets balansräkning redovisas innehavet som Andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde, se not 19.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående värde	23 049 711	14 378 150	5 502 419	4 651 002
Försäljningar/förvärv	-1 899 185	1 287 299	-1 605 040	851 417
Omklassificering	21 911	-	-	-
Värdeförändring	-9 297 745	7 384 262	-	-
Utgående värde	11 874 692	23 049 711	3 897 379	5 502 419

Avser börsnoterade aktier. Samtliga värdepapper har värderats i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde.

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Skattekostnad består av:</i>				
Aktuell skatt	-249 848	-122 667	-131 994	-99 557
Uppskjuten skatt	803 415	-918 733	-	-
Totalt redovisad skatt	553 567	-1 041 400	-131 994	-99 557

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

2023080800083

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Uppskjuten skatt är hänförlig till:</i>				
Obeskattade reserver	-119 397	-40 494	-	-
Fastigheter	489	-98 116	-	-
Derivat	197	-561	-	-
Värdepapper	943 091	-801 517	-	-
Underskott	-20 965	21 955	-	-
Summa	803 415	-918 733	0	0

Den gällande skattesatsen för räkenskapsåret är 20,6% (20,6) för inkomstskatt i moderbolaget och koncernen. Uppskjutna skatter beräknas till 20,6% (20,6).

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skatt 2022-12-31			
Obeskattade reserver	-	-221 500	-221 500
Fastigheter	-	-840 802	-840 802
Derivat	444	-	444
Värdepapper	-	-905 525	-905 525
Skattemässiga underskott	719	-	719
Summa	1 163	-1 967 827	-1 966 664
Uppskjuten skatt 2021-12-31			
Obeskattade reserver	-	-126 293	-126 293
Fastigheter	-	-822 639	-822 639
Derivat	246	-	246
Värdepapper	-	-1 843 152	-1 843 152
Skattemässiga underskott	21 955	-	21 955
Summa	22 201	-2 792 084	-2 769 883

Not 13 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till -29 518 872 Tkr (22 378 624), per aktie -59 032 kr (44 796). Antalet aktier uppgår till 500 000 st (500 000). Någon utspädning har ej skett under året.

Not 14 Förvaltningsresultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hysesintäkter	487 954	438 438
Fastighetskostnader	-152 288	-122 667
Förvaltnings- och administrationskostnader	-47 865	-47 491
Andel i intressebolags förvaltningsresultat	-	-
Övriga intäkter/kostnader	6 253	1 943
Finansnetto	<u>-133 842</u>	<u>-63 765</u>
Förvaltningsresultat	160 212	206 458

Förvaltningsresultatet avser endast de fastighetsförvaltande bolagen.

Not 15 Nyttjanderätter

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Ingående redovisat värde</i>	28 064	28 064
Omklassificeringar	6 000	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	34 064	28 064
<i>Ingående avskrivningar</i>	-	-
Årets avskrivningar	-1 201	-
Omklassificeringar	-600	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 801	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	32 263	28 064

Not 16 Goodwill

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	52 815	52 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 815	52 815
<i>Ingående avskrivningar</i>	-34 770	-29 488
Årets avskrivningar	-5 281	-5 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 051	-34 770
Utgående redovisat värde	12 764	18 045

Not 17 Finansiella leasingkontrakt

I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificeras som finansiell lease.

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående värde	1 556 538	1 380 080
Investering	112 221	211 050
Amortering	-36 826	-34 592
Summa	1 631 933	1 556 538
varav långfristig fordran	1 600 778	1 514 857

Värdet på finansiell leasingfordran överensstämmer med fastigheternas bokförda värde, exklusive värdet på arrendeavtal. Marknadsvärdet på dessa fastigheter, där det ej finns utställd option, överstiger det bokförda värdet med 342 (391) Mkr.

<u>Förfallostruktur</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Inom ett år	31 155	41 681
1-5 år	265 400	242 950
> 5år	<u>1 335 378</u>	<u>1 271 907</u>
	1 631 933	1 556 538

Not 18 Inventarier

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 780	60 727
Inköp/fsg	7 595	18 053
Försäljningar och uttrangeringar	-554	-
Omklassificeringar	-6 000	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 821	78 780
Ingående avskrivningar	-44 430	-32 969
Försäljningar och uttrangeringar	163	-2
Genom förvärv av dotterbolag	-	-3 277
Årets avskrivningar	-8 502	-8 182
Omklassificeringar	600	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 169	-44 430
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	27 652	34 350

Not 19 Andelar i intresseföretag

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapital- andel %	Röst- värde %	Bokfört värde 2022-12-31
Cryonite Holding AB	556737-8657	Stockholm	49,9 %	49,9 %	4 455
Snellman Properties Oy	2412475-3	Helsingfors	50 %	50 %	11
Selihof AB	559179-2915	Kävlinge	44,9 %	44,9 %	39 128
Hedin Mobility Group AB	556065-4070	Mölndal	25 %	18,5 %	4 072 401
CIMalgo AB	556845-5843	Lund	22 %	22 %	25 318
Carlsson Norén Holding AB	556720-6551	Göteborg	49,5 %	49,5 %	5 798
JMG Projektutveckling AB	559206-2961	Malmö	45 %	45 %	10 373
NIO Fondmaeglerselskab A/S	39 785 595	Köpenhamn	1,6 %	1,6 %	2 039
Dignisia AB	559123-9727	Stockholm	20 %	20 %	44 999
STS Education Group AB	559251-3112	Göteborg	17,3 %	17,3 %	4 632
Explainer AB	556948-5252	Lund	50 %	50 %	12 692
Credian Partners AB	559296-6369	Stockholm	50 %	50 %	6 125
Akustikbyggarna Sverige AB	556867-8170	Västerås	32,7 %	32,7 %	24 000
Multi4 AB	559112-2840	Jönköping	11 %	11 %	10 000
Scil AB	559345-6675	Göteborg	45 %	45 %	2 810
Ernstströmsgruppen AB	556081-4245	Göteborg	20 %	10,5 %	554 011
Alektum Group AB	556331-1678	Göteborg	20 %	20 %	425 800
Övriga mindre innehav					423
					<hr/>
					5 245 015

Erik Selin Fastigheter AB
556572-5586

34(44)

2023080800087

<u>Moderbolaget</u>	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Röst- värde %</u>	<u>Bokfört värde 2022-12-31</u>
Fastighets AB Balder	556525-6905	Göteborg	34,1%	47,8%	756 725
CI Malgo AB	556845-5843	Lund	32%	32%	25 318
Carlsson Norén Holding AB	556720-6551	Göteborg	49,5%	49,5%	5 700
JMG Projektutveckling AB	559206-2961	Malmö	45%	45%	10 373
NIO Fondmaeglerselskab A/S	39 785 595	Köpenhamn	1,6 %	1,6 %	2 039
Dignisia AB	559123-9727	Stockholm	20%	20%	44 999
STS Education Group AB	559251-3112	Göteborg	17,3%	17,3%	4 632
Explainer AB	556948-5252	Lund	50%	50%	12 692
Credian Partners AB	559296-6369	Stockholm	25%	25%	6 125
Akustikbyggarna Sverige AB	556867-8170	Västerås	32,7%	32,7%	24 000
Multi4 AB	559112-2840	Jönköping	11%	11%	10 000
Scil AB	559345-6675	Göteborg	25%	25%	1 506
Ernströmsgruppen AB	556081-4245	Göteborg	20%	10,5%	500 000
Alektum Group	556331-1678	Göteborg	20%	20%	420 000
Övriga mindre innehav					400
					<u>1 824 509</u>

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående balans	4 342 927	130 944	1 397 758	856 214
Omklassificering	-3 500	-	-	-
Förvärv/avyttring	418 637	4 128 949	426 751	532 200
Utdelning	-499	-	-	-
Andel i resultat	487 450	83 034	-	9 344
Utgående balans	<u>5 245 015</u>	<u>4 342 927</u>	<u>1 824 509</u>	<u>1 397 758</u>

Andelar i intresseföretag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och i moderföretaget enligt anskaffningsmetoden. Innehavet i Fastighets AB Balder koncernen redovisas till balansdagens aktiekurs.

ID: 73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Not 20 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fordringar hos intresseföretag	85 869	12 300	62 568	12 300
Övriga långfristiga fordringar	23 624	15 015	30 809	14 800
Andelar i Brf	2 150	2 150	2 150	2 150
Summa	<u>111 643</u>	<u>29 465</u>	<u>95 527</u>	<u>29 250</u>
Ingående värde fordringar	29 465	144 067	29 250	16 477
Tillkommande fordringar	83 632	32 850	78 262	32 850
Avgående fordringar, amorteringar	-1 463	-147 452	-11 985	-20 077
Utgående värde fordringar	<u>111 634</u>	<u>29 465</u>	<u>95 527</u>	<u>29 250</u>

Not 21 Varulager

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Råvaror	1 055	1 179
Mark	538	538
Summa	<u>1 593</u>	<u>1 717</u>

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prISRISK och kreditrisk. Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet, till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 527 155 Tkr (349 146).

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Erik Selin Fastigheter AB koncernen inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. ES Fastigheter koncernen har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

Beräkning av verkligt värde

Nedan visas finansiella instrument värderade till verkligt värde.

	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Koncernen					
2022-12-31					
Hyses- och kundfordringar	232 583	-	-	-	232 583
Likvida medel	527 155	-	-	-	527 155
Summa fordringar	759 738	0	0	0	759 738
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	5 186 720	5 186 720
Derivatinstrument	-	271	-	-	271
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	6 773 127	6 773 127
Leverantörsskulder	-	-	-	213 397	213 397
Summa skulder	0	271	0	12 173 244	12 173 515
2021-12-31					
Hyses- och kundfordringar	167 226	-	-	-	167 226
Likvida medel	349 146	-	-	-	349 146
Summa fordringar	516 372	0	0	0	516 372
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	4 861 573	4 861 573
Derivatinstrument	-	-	54	-	54
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	9 949 526	9 949 526
Leverantörsskulder	-	-	-	163 939	163 939
Summa skulder	0	0	54	14 975 038	14 975 092

2023080800090

ID:75761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings- värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnings- värde	Summa
Moderbolaget					
2022-12-31					
Fordran koncernföretag	513 890	-	-	-	513 890
Likvida medel	<u>78 447</u>	-	-	-	<u>78 447</u>
Summa tillgångar	592 337	0	0	0	592 337
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	839 404	839 404
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	6 251 148	6 251 148
Leverantörsskulder	-	-	-	<u>43</u>	<u>43</u>
Summa skulder	0	0	0	7 090 595	7 090 595
2021-12-31					
Fordran koncernföretag	517 257	-	-	-	517 257
Likvida medel	<u>5 993</u>	-	-	-	<u>5 993</u>
Summa tillgångar	523 250	0	0	0	523 250
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	849 631	849 631
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	8 330 477	8 330 477
Leverantörsskulder	-	-	-	<u>16</u>	<u>16</u>
Summa skulder	0	0	0	9 180 124	9 180 124

Not 23 Hyres- och kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar.

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetald hyra	2 113	749	-	-
Upplupna intäkter	139 812	82 893	-	-
Övriga poster	33 910	20 647	11 577	351
Summa	<u>175 835</u>	<u>104 289</u>	<u>11 577</u>	<u>351</u>

Not 25 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2022 omfattade aktiekapitalet 500 000 st aktier med kvotvärde 100 kr. Aktierna är fullbetalda.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag.

Innehav utan bestämmande inflytande

Posten avser minoritetens andel av eget kapital i icke helägda dotterbolag och avser främst Tommy Byggare AB, där ES Fastigheter ABs andel uppgår till 80 % samt KunskapsPorten AB där andelen uppgår till 90,1%.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning ska ske för verksamhetsåret 2022.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 2 609 887 719 kr överförs i ny räkning.

Not 26 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förfallotider				
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2 751 003	2 884 204	784 190	794 615
Summa	<u>2 751 003</u>	<u>2 884 204</u>	<u>784 190</u>	<u>794 615</u>

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade ES Fastigheter koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 11 861 103 Tkr (14 700 628). Förfallostrukturen på låneavtalen, som framgår nedan, visar när i tiden låneavtalet förfaller till omförhandling eller återbetalning. Bokförda värden på de långfristiga lånen motsvarar verkligt värde.

	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>> 8 år</u>
<u>Koncernen 2022-12-31</u>				
Förfallostruktur lån	8 833 741	276 359	159 768	2 591 235
Leverantörsskulder	213 397	-	-	-
Övriga skulder	<u>546 648</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>98 744</u>
Summa	9 593 786	276 359	159 768	2 689 979
<u>Koncernen 2021-12-31</u>				
Förfallostruktur lån	11 541 332	275 092	158 128	2 726 076
Leverantörsskulder	163 939	-	-	-
Övriga skulder	<u>313 555</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>110 471</u>
Summa	12 018 826	275 092	158 128	2 836 547
<u>Moderbolaget 2022-12-31</u>				
Förfallostruktur lån	4 821 399	20 850	20 850	763 340
Leverantörsskulder	43	-	-	-
Övriga skulder	<u>374 911</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13 514</u>
Summa	5 196 353	20 850	20 850	776 854
<u>Moderbolaget 2021-12-31</u>				
Förfallostruktur lån	7 137 769	20 850	20 850	773 865
Leverantörsskulder	16	-	-	-
Övriga skulder	<u>186 973</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13 316</u>
Summa	7 324 758	20 850	20 850	787 181

Not 27 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Beviljad kreditlimit	670 000	507 000	500 000	350 000
Utnyttjad kredit	-458 948	-202 948	-315 590	-126 073
Outnyttjad del	211 052	304 052	184 410	223 927
Outnyttjade krediter för värdepapper	4 123 706	1 096 502	3 702 964	1 060 070

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntor	34 589	13 788	8 069	1 219
Förutbetalda hyresintäkter	100 737	82 111	-	-
Upplupna personalkostnader	50 621	45 860	-	-
Övriga poster	62 227	23 861	581	150
Summa	248 174	165 620	8 650	1 369

Not 29 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utdelningar	5 304	-
Nedskrivningar	-38 860	-
Summa	-33 556	0

Not 30 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget

Inga inköp eller försäljningar har skett mellan koncern och dotterbolag. Räntor på lån till dotterbolag ingår i resultatet med 70 100 Tkr (28 750). Räntor på lån från dotterbolag belastar resultatet med 39 590 Tkr (17 470).

Erik Selin Fastigheter AB
556572-5586

41(44)

Not 31 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-219 251	-158 000
Lämnade koncernbidrag	-125 610	-6 400
Erhållna koncernbidrag	35 580	340 000
Summa	-309 281	175 600

Not 32 Andelar i dotterföretag

<u>Dotterföretag</u>	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Kapitalandel %</u>	<u>Rösträttsandel %</u>	<u>Bokfört värde 2022-12-31</u>
Skandrenting AB	556089-8305	Stockholm	2 132 068	100 %	100 %	821 302
O Bohlin Gamlestaden AB	556634-1599	Göteborg	1 000	100 %	100 %	10 561
ES Fastigheter i Göteborg AB	556668-0103	Göteborg	1 000	100 %	100 %	100
Förvaltnings AB Färgax	556618-3009	Göteborg	1 000	100 %	100 %	100
KunskapsPorten AB	556420-7826	Malmö	129 744	90,1 %	90,1 %	92 087
Fastighets AB Rubinen	556658-8850	Göteborg	2 000	100 %	100 %	8 700
Gyllene Kroken AB	556113-7240	Göteborg	1 000	100 %	100 %	170
Bostads AB Vasaplatsberget	556559-8835	Stockholm	1 000	100 %	100 %	61 200
ES Kapitalförvaltning AB	556978-7855	Göteborg	1 000	100 %	100 %	100
JRE Trading AB	559008-3464	Göteborg	1 000	80 %	80 %	100
Selin & Samuelsson AB	559008-5907	Göteborg	800	100 %	100 %	580
Hjuviksvägens Tomt AB	556392-7739	Göteborg	1 700	100 %	100 %	250
Nikanor Fastighets AB	556747-5172	Göteborg	100 000	100 %	100 %	19 645
ES Aktiehandel AB	559208-2050	Göteborg	500	100 %	100 %	50 220
Connexus AB	556809-1812	Göteborg	452	86,1 %	86,1 %	1 814
Killingsstrand AB	559329-9737	Göteborg	250	100 %	100 %	25
Killingsbo AB	559329-9745	Göteborg	250	100 %	100 %	25
Summa						1 066 979

Via dotterbolaget Selin & Samuelsson AB ägs samtliga aktier i byggkoncernen Tommy Byggare AB, org.nr 556678-1943, med säte i Alingsås.

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 074 270	1 072 450
Förvärv	44	1 820
Försäljning	-25	-
Nedskrivningar	-7 310	-
Utgående redovisat värde	1 066 979	1 074 270

2023080800094

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Not 33 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Periodiseringsfonder	438 251	223 000
Summa	438 251	223 000

Not 34 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	4 695 612	4 070 766	-	-
Företagsinteckningar	156 230	99 730	-	-
Aktier i koncernbolag	30 273 018	63 351 533	4 654 104	5 803 318
Pant i reversfordringar, koncernbolag	-	-	1 089 500	263 000
Övriga pantsatta tillgångar	686 489	593 064	-	-
Summa	35 811 349	68 115 093	5 743 604	6 066 318

Då moderbolaget inte direktäger några fastigheter har för moderbolagets fastighetslån ställts säkerheter i form av fastighetsinteckningar i de fastigheter som ägs via kommanditbolag. Dessa inteckningar ingår i koncernens redovisade fastighetsinteckningar.

Not 35 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Garantiåtagande	4 505	5 800	-	-
Borgensåtaganden, dotterbolag	-	-	2 156 815	1 999 544
Borgensåtaganden, intressebolag	354 044	470 081	354 044	470 081
Borgensåtaganden, övriga bolag	372 268	24 750	372 268	24 750
Summa eventualförpliktelser	730 817	500 631	2 883 127	2 494 375

Not 36 Uppgifter om moderbolaget

ES Fastigheter AB är ett svenskregistrerat aktieföretag med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Box 53 121, 400 15 Göteborg. Besöksadressen är Parkgatan 49. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 37 Närståenderrelationer

Närståenderrelationer

Koncernen

Koncernen ägs till 100 % av Erik Selin, bosatt i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 32.

Närståendetransaktioner

Koncernen

Både räntebärande fordringar och skulder finns mellan koncernbolagen, vilka elimineras i koncernen. Moderbolagets erhållna och betalda räntor framgår av not 29.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamot har ej erhållit något styrelsearvode. Lön och andra ersättningar från dotterbolag ingår i förvaltnings- och administrationskostnader enligt not 4.

Not 38 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 9, Förvaltningsfastigheter. Erik Selin Fastigheter AB redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt. Koncernen genomför en intern värdering av fastigheterna varje år.

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Se not 9, Förvaltningsfastigheter.

Not 39 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen som påverkar dessa finansiella rapporter.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2023-05-11 för fastställelse.

Göteborg 2023-05-11

Erik Selin

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11.

Björn Börjesson
Auktoriserad revisor

2023080800097

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a23226f62a6 Status: Signerat av alla

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i

Erik Selin Fastigheter AB

org.nr 556572-5586

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Erik Selin Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Erik Selin Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den / 2023

Björn Börjesson
Auktoriserad revisor

Intyg

I egenskap av styrelseledamot och firmatecknare i Erik Selin Fastigheter AB, org nr 556572-5586, intygar jag härmed att den bilagda årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2022 undertecknades digitalt med bank-id, den 2023.05.11 av bolagets styrelseledamot Erik Selin samt av bolagets revisor Björn Börjesson. Årsredovisningen fastställdes därefter på årsstämman den 2023.05.11. Intygar även att bilagda revisionsberättelse underskrivits digitalt med bank-id av bolagets revisor Björn Börjesson den 2023.05.11.

Göteborg den 4/8 2023



Erik Selin

Styrelseledamot