

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
2023-01-01--2023-12-31
för
Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	3
Koncernens balansräkning	4
Förändringar i koncernens eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Förändringar i moderbolagets eget kapital	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Redovisningsprinciper och noter	13



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra ska direkt eller via dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolagets dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning och äger 39 (39) st fastigheter i Sverige. 4 av fastigheterna innehas med tomträtt.

Bolaget har sitt kontor i AB Sagax lokaler på Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Några väsentliga händelser har inte skett under 2023.

Ägare

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra ägs till 50 % av Sagax Stockholm 28 AB samt till 50 % av NP3 Förvaltning AB. Samarbetet mellan Sagax och NP3 styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra.

Marknadsvärde på fastigheter

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick vid årsskiftet till 1 475 (1 610) miljoner kronor.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Hyresvärdet uppgick till 98,0 (95,2) miljoner kronor vid årsskiftet. Förändringen beror på indexuppräknings.

Någon vakans föreligger inte och några hyresrabatter har inte lämnats.

Den genomsnittliga återstående löptiden är 6,5 (6,6) år på hyresavtalen.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 45 (32) miljoner kronor.

Den räntebärande nettoskulden vid årets utgång uppgick till 54 % av fastigheternas marknadsvärde.

Miljö

Koncernen har endast i begränsad omfattning och för branschen normalt förekommande tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap § 6 miljöbalken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På extra bolagsstämma den 26/3 2024 har utdelning till aktieägarna beslutats om 20 miljoner kronor. Några andra väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inte noterats.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Flerårsöversikt	2023	2022	2021
Nettoomsättning, KSEK	96 365	93 414	89 149
Direktavkastning (1)	6,2%	5,5%	5,9%
Förvaltningsresultat, KSEK	61 619	64 552	59 211
Belåningsgrad (2)	55%	52%	54%

(1) Periodens driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.
(2) Räntebärande skulder / Totala tillgångar

Moderbolaget
Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 13 859 KSEK. Utdelning till bolagets aktieägare beslutad på extra stämma under året uppgick till 14 000 KSEK. Koncernbidrag har erhållits om 591 KSEK.

Förslag till disposition av resultatet (kronor)

Moderbolaget	
Till årsstämmans förfogande står följande balanserade vinstmedel	
balanserad vinst	461 217 520
årets vinst	13 859 426
	<u>475 076 946</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	475 076 946
	<u>475 076 946</u>

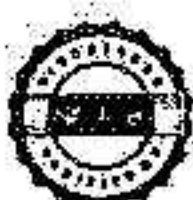
Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (KSEK) där ej annat anges.



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

KSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1,4		
Nettoomsättning	2	96 365	93 414
Övriga rörelseintäkter	9	708	1 993
Fastighetskostnader	3,7	-5 333	-6 706
Driftnetto		91 740	88 701
Central administration	6,7	-2 608	-2 007
Finansiella intäkter	10	3	42
Finansiella kostnader	10	-27 516	-22 184
Förvaltningsresultat		61 619	64 552
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	9	0	253
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	12	-135 650	97 922
Resultat före skatt		-74 031	162 727
Skatt på årets resultat	11	15 019	-32 551
Årets resultat		-59 012	130 176



2024051604237

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

KONCERNENS			
BALANSRÄKNING			
KSEK			
	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 474 590	1 610 240
Leasingavtal nyttjanderätt	12	10 317	11 558
		1 484 907	1 621 798
Summa anläggningstillgångar		1 484 907	1 621 798
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	14	3 723	5 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	370	377
		4 093	5 717
Kassa och bank		44 611	32 383
Summa omsättningstillgångar		48 704	38 100
SUMMA TILLGÅNGAR		1 533 611	1 659 898



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

KONCERNENS			
BALANSRÄKNING			
	Not	2023-12-31	2022-12-31
KSEK			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Balanserad vinst inkl årets resultat		571 830	644 842
		571 855	644 867
Summa eget kapital		571 855	644 867
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	865 024	869 706
Uppskjutna skatter	16	39 085	61 585
Övriga långfristiga skulder	18	10 317	11 558
		914 426	942 849
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	17	0	17 546
Skatteskulder		7 824	14 414
Övriga kortfristiga skulder	19	5 671	5 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	33 835	34 521
		47 330	72 182
Summa skulder		961 756	1 015 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 533 611	1 659 898



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
KSEK

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	25	588 666	588 691
Utdelning		-74 000	-74 000
Totalresultat för året		130 176	130 176
Utgående balans per 31 december 2022	25	644 842	644 867
Ingående balans per 1 januari 2023	25	644 842	644 867
Utdelning		-14 000	-14 000
Totalresultat för året		-59 012	-59 012
Utgående balans per 31 december 2023	25	571 830	571 855

Antalet aktier uppgår till 1 000 och är av samma serie. Kvotvärdet per aktie uppgår till 25 kronor per aktie och en aktie berättigar till en röst.



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat före skatt		-74 031	162 727
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		135 650	-97 922
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader		3 722	3 799
Betald inkomstskatt		-14 072	-670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 269	67 934
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		1 624	-2 857
Ökning +/minskning - av rörelseskulder		-716	3 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52 177	68 981
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		0	-104 500
Avyttrade fastigheter		0	21 152
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-83 348
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån, kreditinstitut		0	79 700
Amortering lån, kreditinstitut		-26 319	-4 387
Förändring av övriga långfristiga skulder		370	18 054
Utdelning till aktieägare		-14 000	-74 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-39 949	19 367
Årets kassaflöde		12 228	5 000
Likvida medel vid årets början		32 383	27 383
Likvida medel vid årets slut		44 611	32 383



2024051604240

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING			
KSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1		
Nettoomsättning	5	3 187	2 683
Bruttoresultat		3 187	2 683
Central administration	4,5,6	-2 977	-2 569
Rörelseresultat		210	114
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	13 500	56 012
Finansiella intäkter	10	49	319
Finansiella kostnader	10	-375	-762
Resultat efter finansiella poster		13 384	55 683
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		591	998
Skatt på årets resultat	11	-116	-160
ÅRETS RESULTAT		13 859	56 521

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
KSEK		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		13 859	56 521
Övrigt totalresultat		-	-
Totalresultat för året		13 859	56 521



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

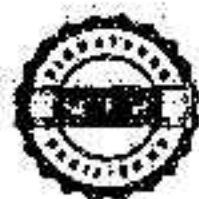
KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	491 743	491 743
		491 743	491 743
Summa anläggningstillgångar		491 743	491 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 848	1 208
Övriga kortfristiga fordringar	14	23	76
		1 871	1 284
Kassa och bank		175	613
Summa omsättningstillgångar		2 046	1 897
SUMMA TILLGÅNGAR		493 789	493 640



2024051604243

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING			
KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		25	25
		25	25
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		461 218	418 697
Årets resultat		13 859	56 521
		475 077	475 218
Summa eget kapital		475 102	475 243
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	18 422	18 054
		18 422	18 054
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		261	160
Övriga kortfristiga skulder	19	4	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	0	150
		265	343
Summa skulder		18 687	18 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		493 789	493 640



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

KSEK

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	25	425 302	67 395	492 722
Omföring föregående års resultat		67 395	-67 395	-
Utdelning		-74 000		-74 000
Erhållna aktieägartillskott			0	0
Årets resultat			56 521	56 521
Utgående balans per 31 december 2022	25	418 697	56 521	475 243
Ingående balans per 1 januari 2023	25	418 697	56 521	475 243
Omföring föregående års resultat		56 521	-56 521	-
Utdelning		-14 000		-14 000
Årets resultat			13 859	13 859
Utgående balans per 31 december 2023	25	461 218	13 859	475 102

Antalet aktier uppgår till 1 000 och är av samma serie. Kvotvärdet per aktie uppgår till 25 kronor per aktie och en aktie berättigar till en röst.



2024051604245

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

**MODERBOLAGETS
KASSAFLÖDESANALYS**

	2023-01-01	2022-01-01
KSEK	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	210	114
Finansiella intäkter	49	319
Finansiella kostnader	-375	-762
Betald skatt	-15	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-131	-331
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar	-762	-970
Minskning(-) ökning(+) av kortfristiga skulder	-5	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-898	-1 285
Investeringsverksamheten		
Förvärv dotterföretag	0	-26 983
Förändring av fordringar hos koncernföretag	0	0
Försäljning dotterföretag	0	7 895
Erhållen utdelning dotterbolag	13 500	75 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	13 500	56 012
Finansieringsverksamheten		
Förändring övriga långfristiga skulder	369	18 054
Erhållet koncernbidrag	591	998
Utdelning till aktieägare utbetald	-14 000	-74 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 040	-54 948
Årets kassaflöde	-438	-221
Likvida medel vid årets början	613	834
Likvida medel vid årets slut	175	613



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt

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

Grunder för redovisningsprinciper

Koncernen

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningarna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt belopp.

Koncernredovisningen omfattar Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra och dess dotterbolag (Ess-Sierra). Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Ess-Sierra har direkt eller indirekt 100% av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas det förvärvade bolagets intäkter och kostnader samt identifierbara tillgångar och skulder i koncernredovisningen. Bolag som avyttrats ingår i koncernredovisningen fram tills dess att moderbolagets bestämmande inflytande upphör. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder elimineras i sin helhet.

När Ess-Sierra förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) eller ett rörelseförvärv (Business Combination). Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning, affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett bolag vars enda tillgångar är fastigheter, är att betrakta som ett tillgångsförvärv varvid endast avtalad uppskjuten skatt, hänförligt till förvärvet, redovisas. Alla Ess-Sierras bolagsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv. Koncernen har inga goodwillposter att redovisa.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 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. Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet provas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag som moderbolag erhåller eller lämnar redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Eventuella undervärden på finansiella derivat aktiveras ej i moderbolagets balansräkning i enlighet med RFR2. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

IFRS och god redovisningssed kräver att Ess-Sierra gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare faktorer vilka kan påverka bedömningen av koncernen redogörs för i not 24 Finansiell riskhantering.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Värderingarna utförs kvartalsvis av oberoende värderingsföretag. De värderingar och bedömningar som gjorts beskrivs särskilt nedan under avsnittet Förvaltningsfastigheter. Även externa värderingar av finansiella instrument som derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för de orealiserade värdeförändringar vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning. En väsentlig bedömningsfråga har även varit hur uppskjuten skatt skall behandlas i koncernredovisningen, se avsnittet om skatter i denna not.

Ändrade redovisningsprinciper, IFRS

Nedan redogörs för ändringar i IFRS med påverkan och möjlighet till påverkan på Ess-Sierras redovisning.

Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2023

Under 2023 har inga nya redovisningsprinciper implementerats som har väsentlig inverkan på Ess-Sierras redovisning.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2023

Det föreligger ingen förändring av redovisningsstandarder som är tillämplig efter 2023 som har en väsentlig påverkan på Ess-Sierras redovisning.



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar i svenska regelverk under 2023 har inte påverkat Ess-Sierras redovisning och rapportering i väsentlig omfattning.

Klassificering
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Intäkter
Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 16. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de injänas (beräkningen sker på basis av underliggande tillgångs avkastning enligt effektiv ränta).

Kostnader
Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration.

Finansiella kostnader
Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Ess-Sierra upptar räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernredovisningen. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag som moderbolaget erhåller eller lämnar redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln RFR2 Redovisning för juridiska personer. Redovisning av aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Förvaltningsfastigheter
Ess-Sierras fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Ess-Sierra har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2023. Fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning värderas enligt Ess-Sierras redovisningsprinciper till avtalat värde. Ess-Sierra redovisar förvärvade fastigheter från och med tillträdesdagen.
Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde till att uppskatta priset vid värderingstidpunkten av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer under aktuella marknadsförhållanden. Härvid beaktas förmågan att använda tillgången på det maximala och bästa sättet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, icke observerbara indata. En fastighets värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Förändring av fastigheternas redvisade värde framgår av not 12. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbolagen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I koncernredovisningen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar av fastigheternas värden. Avskrivningar vilka skett i koncernbolagen återläggs därför i koncernredovisningen.

Nettoresultat från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet. Om fastigheterna frånträds efter ett årsskifte, då fastigheterna skall marknadsvärderas, redovisas de till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna värdet. Fastigheterna marknadsvärderas kvartalsvis. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som realiserade värdeförändringar vid kvartalsskiftet. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträts. Om Ess-Sierra avtalar om försäljning och frånträder fastigheter inom ett och samma kvartal redovisas värdeförändringarna som realiserade värdeförändringar.

I tabell nedan redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändringar av driftnetto och direktavkastning.

Känslighetsanalys fastighetsvärden, Mkr

		Förändring driftnetto, %		
		-5,0	0	+5,0
Förändring	-0,5	41 (70)	116 (159)	192 (248)
direktavkastning,	0,0	-70 (-81)	0	70 (81)
%-enheter	+0,5	-165 (-207)	-100 (-133)	-35 (-58)



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänst eller vara, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits. För finansiella tillgångar upphör redovisningen i balansräkningen när rättigheterna till betalningar från innehaven har upphört eller har blivit överförda och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägande har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelseerna i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Fordringar

Fordringar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde om de avtalsenliga villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Fordringar upptas initialt till verkligt värde plus eventuella transaktionskostnader. I efterföljande redovisning sker värdering till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden minskat med avdrag för kreditreserveringar. Kreditreservering för förväntade förluster på fordringar görs vid fordrans uppkomst baserat på historik och bedömning av förlustrisk. Fordringar i moderbolag på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. Kreditreserveringar har bedömts uppgå till oväsentliga belopp. Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar.

Livida medel

Likvida medel består av banktillgodohavanden och redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Finansiella skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas lånen till upplupet anskaffningsvärde. Förekommer skillnader mellan upplåningsbeloppet, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas de i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultaträkningen. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiserar. I Ess-Sierra föreligger temporära skillnader avseende fastigheter och derivat. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Redovisning av uppskjuten skatt följer IAS 12. Ess-Sierra redovisar enligt följande: Om förvärvet är ett rörelseförvärv (Business Combination) så redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomna efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Ess-Sierra tidigare beaktat i redovisningen.

Leasing

Hyreskontrakt hänförliga till Ess-Sierras förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter samt not 2. Avtal där Ess-Sierra är leasetagare utgörs huvudsakligen av tomträttsavtal. Koncernen redovisar en leasingskuld för tomträttsavtal utifrån premissen att avtalen är eviga och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas som förvaltningsfastighet. Ess-Sierra har valt att särredovisa nyttjanderättstillgångar i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälder som finansiell kostnad.

Not 2 Operationell leasing - hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter år 2023 uppgick till 96 (93) miljoner kronor. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för fastighetsskatt, försäkring, tomträttsavgäld och index. Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen nedan där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt.

Förfalloår	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad Årshyra Mkr	Kontrakterad Andel
2024	0	0	0,0	0%
2025	1	0	0,0	0%
2026	6	19 087	9,5	9,7%
2027	2	10 848	6,3	6,4%
2028	7	41 225	26,6	27,2%
>2028	21	113 297	55,6	56,7%
TOTALT	37	184 457	98,0	100,0%

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 6,5 (6,5) år. Någon vakans föreligger inte. Några rabatter har ej lämnats.

Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Koncernen		
Avtalade framtida hyresintäkter	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	97 963	95 179
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	366 647	340 345
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	169 719	187 696
TOTALT	634 329	623 220



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2023 till 5,3 (6,7) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration. Majoriteten av avtalen är så kallade triple-net-avtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

Fastighetsskatt är en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. Fastighetsskatten uppgick till 3,9 (3,9) miljoner kronor.

Not 4 Transaktioner med närstående

Via moderbolaget, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra har koncernen förvaltningsavtal med bolag i AB Sagax-koncernen avseende ekonomisk- och fastighetsförvaltning. Förvaltningstjänsterna debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor.

Inga transaktioner har skett mellan Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2023. Några ersättningar har inte utgått till styrelsen eller till ledande befattningshavare.

Not 5 Uppgift om inköp och försäljning inom koncern

Av moderbolagets totala intäkter avser 100 % (100 %) försäljning till företag inom koncernen. Av moderbolagets totala rörelsekostnader avser 0 % (0 %) inköp från andra företag inom koncernen.

Not 6 Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	151	88	50	10
Övriga uppdrag				
Summa	151	88	50	10

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 7 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 665 (665) KSEK, varav 0 (0) KSEK avser moderbolaget. I övrigt finns inga tecknade leasingavtal. Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade tomträttsavgälder.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förfaller till betalning inom 1 år	665	665	-	-
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	2 308	2 308	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	623	935	-	-
Summa	3 596	3 908	-	-

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023	2022
Utdelning	13 500	75 100
Realisationsresultat vid försäljning	0	316
Nedskrivningar	0	-19 404
Summa	13 500	56 012

Not 9 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Övriga rörelseintäkter				
Realisationsresultat försäljning förvaltningsfastigheter	-	253	-	-
Erhållna skadestånd och försäkringsersättningar	705	1 993	-	-
Övrigt	3	0	-	-
Summa	708	2 246	-	-

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Not 10 Finansiella intäkter och finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Finansiella intäkter				
Externa ränteintäkter	3	42	0	-0
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	49	319
Summa	3	42	49	319
Finansiella kostnader				
Externa räntekostnader	-23 129	-18 125	-375	-752
Räntekostnader från koncernföretag	-	-	-	-10
Räntekomponent leasing	-665	-665	-	-
Övriga finansiella kostnader	-3 722	-3 394	-	-
Summa	-27 516	-22 184	-375	-762
Finansnetto	-27 513	-22 142	-326	-443

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt:				
Till följd av ändrad taxering	5	-79	-	-
Skatt på årets resultat	-7 487	-6 899	-116	-160
Uppskjuten skatt avseende:				
Värdetförändringar fastighetsvärden	24 561	-23 513	-	-
Obeskattade reserver	-2 060	-2 060	-	-
Redovisad skatt	15 019	-32 551	-116	-160

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	-74 031	162 727	13 975	56 681
Skatt enligt respektive skattesatser, 20,6%	15 250	-33 522	-2 879	-11 676
Ej avdragsgilla kostnader	-94	-	-1	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	231	2 781	11 539
Ändring av skatt föregående år	-5	-79	-	-
Övriga skattejusteringar	-174	-	-	-
Räntenetto justering	42	819	-17	-23
Redovisad skatt	15 019	-32 551	-116	-160

Skattekostnader redovisas i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt förstås skatt som skall betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Aktuell skatt avser således den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet. Med uppskjuten skatt förstås framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklaration. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändringar	Koncernen	
	2023	2022
Redovisat värde vid årets början	1 610 240	1 428 970
Förvärv av fastigheter	0	104 500
Investeringar i befintligt bestånd	0	0
Bokfört värde sålda fastigheter	0	-21 152
Värdetförändringar	-135 650	97 922
Redovisade fastighetsvärden	1 474 590	1 610 240
Redovisade fastighetsvärden	1 474 590	1 610 240
Leasingavtal nyttjanderätt	10 317	11 558

Principer för värdering av förvaltningsfastigheter återfinns i not 1. Moderbolaget äger inga fastigheter.



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Not 13 Andelar i koncernföretag

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra äger Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra som i sin tur äger direkt och indirekt 6 helägda bolag.

Moderbolaget				
	2023-12-31	2022-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	491 743	491 743		
Utgående anskaffningsvärde	491 743	491 743		

Företagsnamn	Kapital-andel %	Antal andelar	Org.nr	Bokfört värde
Fastighetsaktiebolaget Sigurd -Sierra	100%	50 000	559232-4155	491 743

Indirekt ägda dotterbolag ägda till 100%	Org.nr	Säte
Fastighets AB Arkgatan	559303-5701	Stockholm
Fastighets AB Frölandsvägen	559168-1340	Stockholm
Fastighets AB Grafitvägen	559226-5283	Stockholm
Huggjärnet 6 KB	916563-6995	Stockholm
KB Näringen 8:4	916586-8416	Stockholm
Sigurd-Sierra Kommanditdelägare AB	559273-5038	Stockholm

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31
Övriga poster	3 723	5 340	23
Summa	3 723	5 340	23

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda poster	370	377	-
Summa	370	377	-

Not 16 Uppskjutna skattefordringar/skatteskulder

Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skatter hänförliga till:			
Temporära skillnader fastighetsvärden	-32 041	-56 602	-
Obeskattade reserver	-7 044	-4 983	-
Summa	-39 085	-61 585	-

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 533 (549) miljoner kronor vid utgången av 2023.

Not 17 Räntebärande skulder

Koncernen		Moderbolaget	
Lånefördelning	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31
Banklån, långfristig del	846 602	855 374	-
Banklån, kortfristig del	-	17 546	-
Externa reverslån	18 422	18 054	18 422
Periodiserade upplåningskostnader	-	-3 722	-
Summa	865 024	887 252	18 422

Koncernens banklån utgörs av en kreditfacilitet med tre trancher. Utestående skuld vid årets slut uppgick till 847 miljoner kronor. Lånen amorteras för närvarande med 0 miljoner kronor per år. Lånen förfaller i januari 2028.

Koncernen	
Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och derivat	2023-12-31
Förfaller inom 1 år	-
Förfaller inom 2-5 år	865 024
Förfaller efter 5 år	-
Summa	865 024



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, koncernen

	2021-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde	2022-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	17 546	17 546
Långfristiga räntebärande skulder	792 004	93 367	-15 665	869 706
Summa	792 004	93 367	1 881	887 252
	2022-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde	2023-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	17 546	-17 546	0	0
Långfristiga räntebärande skulder	869 706	-8 773	4 091	865 024
Summa	887 252	-26 319	4 091	865 024

Icke kassaflödesmässiga poster avser periodiserade upplåningskostnader samt förändring kortfristig del av lån.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Leaseskulder tomträtt	10 317	11 558	-	-
Summa	10 317	11 558	-	-

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatteskulder	5 671	5 701	4	33
Summa	5 671	5 701	4	33

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	4 779	4 107	-	-
Upplupen fastighetsskatt	3 885	3 885	-	-
Förskottsbetalda hyror	22 739	23 795	-	-
Övriga poster	2 432	2 734	-	150
Summa	33 835	34 521	-	150

Not 21 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Lämnade säkerheter för skulder till kreditinstitut				
Aktier i dotterföretag	-	-	491 743	491 743
Fastighetsinteckningar	877 328	877 328	-	-
Summa	877 328	877 328	491 743	491 743

Not 22 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	846 601	872 920
Summa	-	-	846 601	872 920

Eventualförpliktelser för koncernföretag

Moderbolaget har ställt säkerhet i form av borgensåtaganden för lån hos kreditinstitut om totalt 846 602 (872 920) KSEK.

Not 23 Kassaflödesanalys

Koncernens erlagda och erhållna räntor för räkenskapsåret uppgick till -23 126 (-18 083) KSEK respektive -326 (-443) KSEK för moderbolaget.

Not 24 Riskhantering

Marknadsrisk

Enligt IFRS kan koncernens fastighetsinnehav marknadsvärderas medan finansiella derivat måste marknadsvärderas. Ess-Sierra-koncernen baserar sina kvartalsvisa värderingar på koncernoberoende värderingar av såväl fastigheter som finansiella derivat. Den del av koncernens resultat vilken påverkas av dessa orealiserade värdeförändringar är i hög grad beroende av faktorer utanför bolagets kontroll. Ess-Sierra-koncernens villkor för delar av fastighetslånen är kopplade till marknadsvärdena på fastigheterna. Om marknadsvärdena förändras kan villkoren påverkas avseende amorteringar. Värderingen av fastigheter styrs bland annat av efterfrågan och utbud av lokaler för de marknader som Ess-Sierra-koncernen är verksamt i.



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Finansiell risk

Finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med Ess-Sierra-koncernens strategi om låg finansiell risk. De finansiella tillgångarna utgörs av bankmedel och långfristiga fordringar. Ess-Sierra-koncernens överskottslikviditet placeras på bankkonton. Finansiella skulder avser fastighetslån samt leverantörsskulder. Ess-Sierra-koncernen strävar efter att refinansiera långfristiga räntebärande skulder i god tid.

Ränterisk

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Ess-Sierra-koncernens finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Då vakansrisken är låg bedöms ränterisken inte vara signifikant för bolagets fortlevnad.

Likviditetsrisk

Ess-Sierra-koncernen har ett positivt kassaflöde från verksamheten. Ess-Sierra-koncernen eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk.

Operationell risk

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra köper fastighetsförvaltning och administrativa tjänster av AB Sagax. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna.

Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall vidarefaktureras hyresgästerna. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyres- förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget. Några skatteprocesser föreligger ej.

Hyresnivårisk

Ess-Sierra-koncernens intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager och byggvaruhandel, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Ess-Sierra-koncernens förvaltningsstrategi är att eftersträva längre hyresavtalstider för att minska den operationella risken. Ess-Sierra-koncernen arbetar vidare med att omförhandla befintliga hyresavtal som ett led att minska risken.

Fastigheternas värdeförändring

Ess-Sierra-koncernen är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Ess-Sierra-koncernen uteslutande externa värderingsföretag. Bolaget bedömer att användandet av välrenommerade externa värderingsinstitut skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden. Ess-Sierra-koncernen redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

Miljörisker

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Ess-Sierra-koncernen bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Ess-Sierra-koncernen för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Ess-Sierra-koncernen negativt. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Ess-Sierra-koncernen genomför vid behov miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

På extra bolagsstämma den 26/3 2024 har utdelning till aktieägarna beslutats om 20 miljoner kronor.

Några andra väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har inte identifierats.

Not 26 Förslag till disposition av resultatet (kronor)

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande balanserade vinstmedel

balanserad vinst	461 217 520
årets vinst	13 859 426
	<u>475 076 946</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	475 076 946
	<u>475 076 946</u>



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Björn Garat
Styrelseordförande

Johan Hedander
Styrelseledamot

Jens Lennfeldt
Styrelseledamot

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



2024051604253

Verifikat

Transaktion 09222115557516919330

Dokument

17004 FAB Ess-Sierra KoncernÅR 2023 FINAL
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-05-07 08:52:39 CEST (+0200) av Carina
Johansson (CJ)
Färdigställt 2024-05-07 17:45:28 CEST (+0200)

Initierare

Carina Johansson (CJ)
AB Sagax
Org. nr 556520-0028
carina.johansson@sagax.se

Signerare

Björn Garat (BG)
Personnummer 750417-0437
bjorn.garat@sagax.se
+46707237779



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN GARAT"
Signerade 2024-05-07 08:57:58 CEST (+0200)

Johan Hedander (JH)
Personnummer 800513-0573
johan.hedander@sagax.se
+46706027798



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HEDANDER"
Signerade 2024-05-07 10:37:47 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516919330

Andreas Wahlén (AW)
Personnummer 800328-7854
andreas@np3fastigheter.se
+46703131798



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THORD ANDREAS WAHLÉN"
Signerade 2024-05-07 09:19:08 CEST (+0200)

Jens Lennefeldt (JL)
Personnummer 840121-7578
jens.lennefeldt@np3fastigheter.se
+46707237222



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS MICKEL ROBERT LENNEFELDT"
Signerade 2024-05-07 11:14:24 CEST (+0200)

Jonas Svensson (JS)
Personnummer 681130-1453
jonas.svensson@se.ey.com
+46708243339



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS SVENSSON"
Signerade 2024-05-07 17:45:28 CEST (+0200)

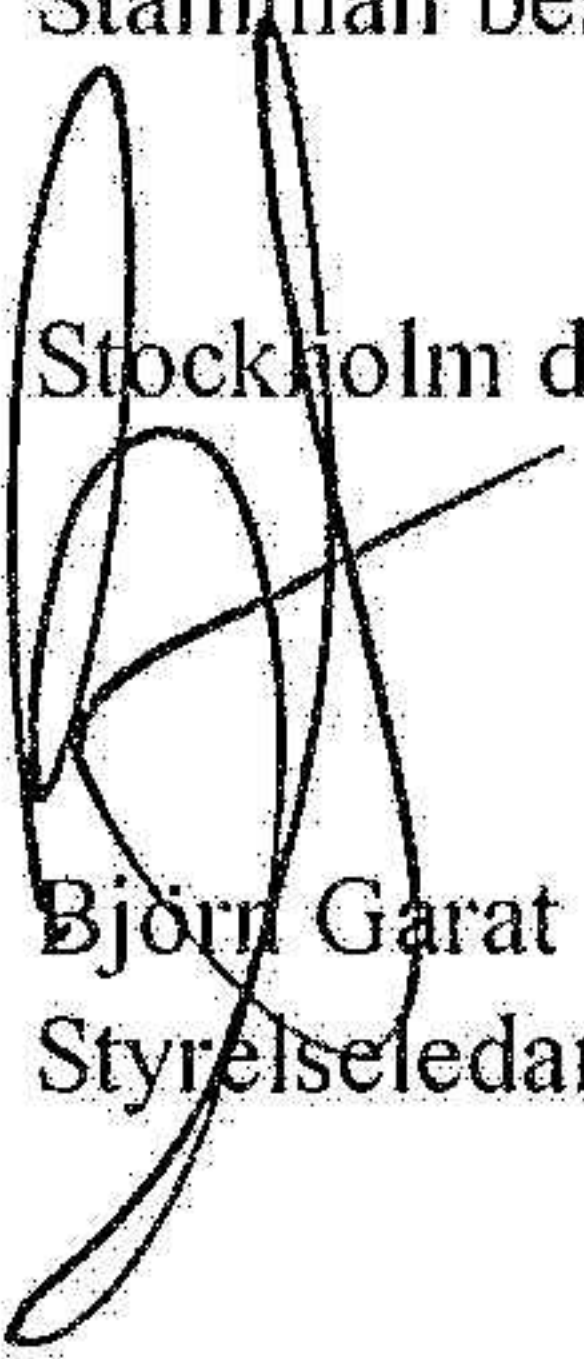
Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra intygar härmed, dels att denna kopia årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts samt koncernens resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 13/5 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 14/5 2024


Björn Garat
Styrelseledamot

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, org.nr 559235-3667

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 fort-löpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Eva Persson

0708 408322

2024052407803

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-07 15:52:50 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 1H5CX-JN5IU-MUG3H-1Y00P-77LAK-5EUAL