

**Årsredovisning för**  
**Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)**

559001-4105

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	13

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### **Elektroniskt underskriven av**

Johan Eriksson Rydermark  
Verkställande direktör

2023-07-31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), 559001-4105, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget

Bolaget Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), med säte i Stockholm, bildades i början av 2015 och genomförde sitt första fastighetsförvärv i september 2015. I december samma år förvärvades ytterligare en fastighet. Mellan 2016 och 2020 utökades fastighetsportföljen genom förvärv av 14 fastigheter. I november 2020 avyttrades bolagets samtliga fastighetsägande bolag och kapitalandelslånet återbetalades.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att äga och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige utifrån syftet att fullfölja en ansvarsfull förvaltning med bra avkastning.

Bolagets övergripande mål

Bolagets mål är att skapa en långsiktigt stabil avkastning genom att äga och förvalta fastigheter. För att uppnå detta prioriteras investeringar i fastigheter av tekniskt god kvalitet med en bra sammansättning av hyresgäster inom olika branscher.

Övergripande investeringsfokus

Bolaget fokuserar på att identifiera fastigheter som i förhållande till rådande marknadsförutsättningar och riskprofil bedöms kunna erbjuda en god avkastning. De fastigheter som förvärvats har genomgått en selektiv urvalsprocess där de faktorer som analyseras bland annat är hyresgästernas ekonomiska styrka, fastigheternas geografiska läge och tekniska standard, förväntad relativ avkastning i förhållande till jämförbara fastigheter.

Ägare

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Estea AB, vilket äger samtliga utestående aktier på balansdagen. Sedan verksamheten startade har ägarna även tillskjutit aktieägartillskott om 2,9 MSEK. Primedi AB med säte i Stockholm äger 51 procent av aktierna i Estea AB och är moderbolag. På bokslutsdagen äger Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) ett dotterbolag.

Moderbolag

Moderbolaget Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) är ett svenskt aktiebolag, men också en AIF (Alternativ Investeringsfond). Förvaltare enligt lagen om förvaltare av Alternativa Investeringsfonder (LAIF) är Estea AB. Moderbolagets verksamhet är att gentemot dotterföretagen bland annat tillhandahålla funktioner för fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning samt styrelse och övriga ledningsfunktioner i verksamheterna. Moderbolaget svarar för frågor gentemot kapitalmarknaden såsom koncernrapportering, övrig marknadsinformation och kreditmarknaden samt upplåning och finansiell riskhantering.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I verksamheten för koncernen Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea eller Bolaget) förekommer risker. Nedan redovisas, utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, några av de huvudsakliga risker Estea är exponerat mot.

#### Likviditetsrisker

Likviditetsrisk är risken att inte ha tillgång till likvida medel. Bolaget omsättningstillgångar består i princip av fordringar på koncernbolag. Bolaget löper inga risker att inte kunna fullja sina åtagande då bolagets kassa per balansdagen räcker för att täcka utgifterna.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	Belopp i Tkr	
	2022	2021
Rörelseresultat	-4	-142
Resultat efter finansiella poster	-4	-227 884
Rörelsemarginal %		0
Avkastning på totalt kapital %	-0,1	-2,4
Avkastning på sysselsatt kapital %	-0,1	-2,5
Avkastning på eget kapital %	-0,1	-4854,9
Balansomslutning	4 742	4 794
Kassalikviditet %	7300,5	3793,9
Soliditet %	98,9	97,9

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal  
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital  
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital  
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital  
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning  
Totala tillgångar.

Kassalikviditet  
(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

Soliditet  
(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	1 000	231 578	-227 884
Balanseras i ny räkning		-227 884	227 884
Årets resultat			-4
<b>Utgående balans</b>	<b>1 000</b>	<b>3 694</b>	<b>-4</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	3 693 861
Årets resultat	-3 602
<b>Medel att disponera</b>	<b>3 690 259</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	3 690 259
<b>Summa</b>	<b>3 690 259</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		0	-15
Övriga externa kostnader		-4	-128
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4</b>	<b>-143</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4</b>	<b>-143</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	0	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	0	-227 766
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>-227 741</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4</b>	<b>-227 884</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4</b>	<b>-227 884</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4</b>	<b>-227 884</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	7	1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		3 447	3 447
Övriga fordringar		1	4
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 448</b>	<b>3 451</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		294	343
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>294</b>	<b>343</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 742</b>	<b>3 794</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 742</b>	<b>4 794</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 000	1 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 694	231 578
Årets resultat		-4	-227 884
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 690</b>	<b>3 694</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 690</b>	<b>4 694</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	52	81
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52</b>	<b>100</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 742</b>	<b>4 794</b>

## Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Allmän information

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) (nedan Estea), org.nr: 559001-4105, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, besöksadress Biser Jarlsgatan 25, 111 45 Stockholm. Estea skall äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige. Bolaget registrerades 23 januari 2015 och verksamheten startade i samband med upptagande och notering av kapitalandelslån den 18 juni 2015. Bolagets rapport omfattar perioden januari-december 2022. Årsredovisningen för år 2022 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2023 för fastställande. Primedi AB, organisationsnummer 556662-6619, upprättar koncernredovisning för koncernen.

Grunder för redovisningen

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor.

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2022

Nya standarder har inte haft någon väsentlig påverkan 2022.

Nya och ändrade standarder samt tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Nya eller ändrade standarder som träder i kraft 1 januari 2023 och senare bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på resultat eller finansiella ställning.

Resultaträkningen

Intäkter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av förvaltningsarvoden.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och redovisas i den period de avser.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader förknippade med räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen.

Skatter

Skatt avser aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas för aktuellt år samt med justeringar av tidigare års aktuella skatter. Skattepliktigt resultat kan skilja sig från

det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader hänförliga till perioden. Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader med nominell skattesats utan diskontering och beräknas som skillnaden mellan det redovisade och skattemässiga värdet på en tillgång eller skuld.

## Balansräkningen

### Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld. Här betraktas hyresfordringar, vissa övriga fordringar, och upplupna intäkter samt kassa och bank som finansiella tillgångar och skulder till kreditinstitut, kapitalandelslån, leverantörsskulder, vissa

övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader som finansiella skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader med undantag för de finansiella instrument vilka redovisas till verkligt värde via

resultaträkningen. En finansiell tillgång upphör i balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

### Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar bedöms individuellt och värderas till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket

innebär att de redovisas till anskaffningsvärde utan diskontering med reservering för osäkra fordringar.

### Kassa och bank

Likvida medel utgörs av tillgodohavanden hos bank på bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

### Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder avser skulder till kreditinstitut, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. För finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen ska upplysning lämnas om vilken nivå av verkligt värde instrumentet tillhör. Övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder redovisas till nominellt anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

### Eventualförpliktelser

En eventalförpliktelse är en möjlig förpliktelse som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera i framtiden osäkra händelser. En eventalförpliktelse kan även utgöras av en befintlig förpliktelse som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det

inte

är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas alternativt att förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren

<i>Verksamhet</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Förvaltningsintäkter koncerninternt	0	0

Nettoomsättning per geografisk marknad

<i>Marknad</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Förvaltningsintäkter koncerninternt	0	0

## Not 3 Personal

Medelantalet anställda

### Kommentar

Under år 2022 har moderbolaget Estea Sverigefastigheter 3 AB's (publ) styrelse bestått av 3 (3) styrelseledamöter. Fördelning kvinnor/män 0 (0)/ 3 (3). Moderbolaget och dess dotterföretag har med Estea AB ingått avtal om tillhandahållande av ledande befattningshavare och övriga anställda. Kostnader i form lön, pensioner eller annan ersättning har ej förekommit utan är en del i det förvaltningsarvode moderbolaget betalar till Estea AB. Förvaltningsarvodet har under verksamhetsåret uppgått till 0 (0) kr. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.

## Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
<b>Ränteintäkter</b>		
Övriga företag	0	25
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Räntekostnader</b>		
Kostnad slutlig återbetalning kapitalandelslån	0	-227 765
Räntekostnader avseende kapitalandelslån	0	-1
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-227 766</b>
Kursdifferenser	0	0
Orealiserad värdeförändring på skulder	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-227 766</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

### Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapitalandel %</i>	<i>Rösträttsandel %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Estea SF3 MidCo AB	559011-4400	Stockholm	20 000	100	100	1 000

### Kommentar till not

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Företaget har bedömt att bestämmande inflytande föreligger i Estea SF3 MidCo AB eftersom det finns

en överenskommelse med övriga ägare. Överenskommelsen innebär att företaget har rätt att utforma

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

### Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Typ av interimspost</i>	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	51	81
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>81</b>

## Not 9 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter för företagets egen räkning

#### För egna skulder och avsättningar

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	0	0

## Not 10 Eventualförpliktelser

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	2022-12-31	2021-12-31
Borgen för dotterbolag	0	0

## **Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm

Jochum Beck-Friis 2023-06-26  
Jochum Beck-Friis Datum  
Styrelseordförande

Johan Eriksson Rydermark 2023-06-26  
Johan Eriksson Rydermark Datum  
Verkställande direktör

David Ekberg 2023-06-26  
David Ekberg Datum  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Oskar Wall  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ), org.nr 559001-4105

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Estea Sverigefastigheter 3 AB (publ) enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Uppsala den 30 juni 2023

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Oskar Wall

Auktoriserad revisor