

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Förändringar i koncernens eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Förändringar i moderbolagets eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Noter	15

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm den 2023-06-30


Magnus Löfgren

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

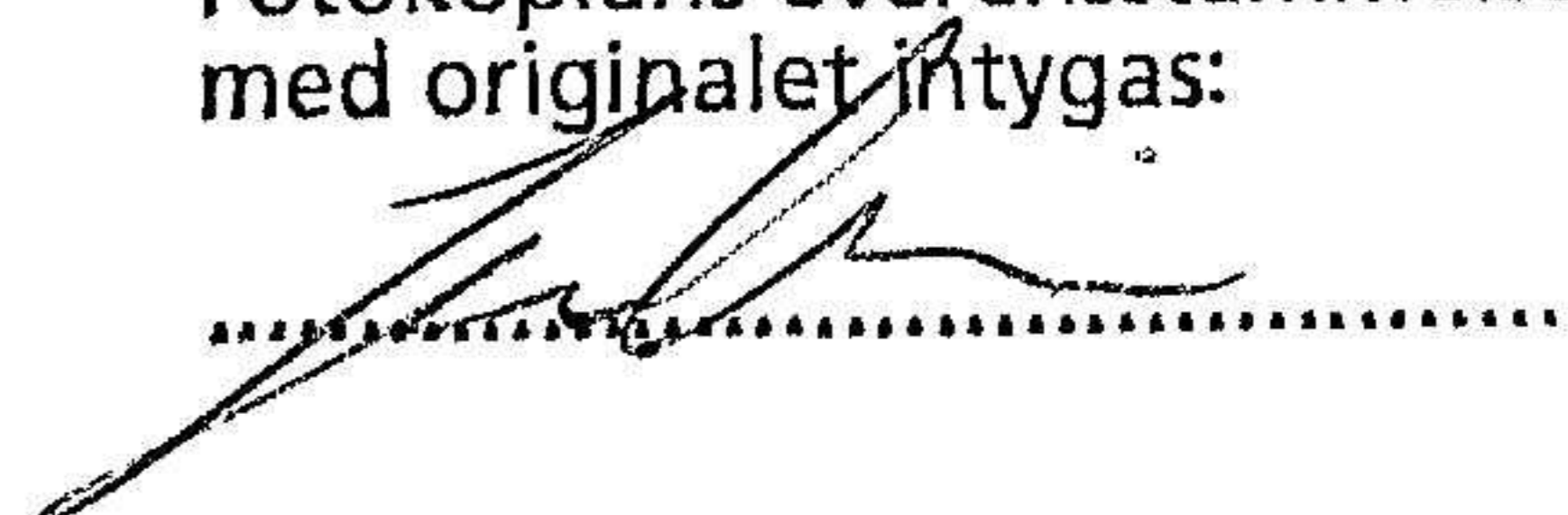
2022-01-01 - 2022-12-31

för

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Förändringar i koncernens eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Förändringar i moderbolagets eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Noter	15

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR ELISBY FASTIGHETER AB

Styrelsen för Elisby Fastigheter AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Koncernens verksamhet består av att äga, förvalta, utveckla, uthyra, sälja och investera i bolag, mark och fastigheter.

Moderbolaget äger inga egna fastigheter. Moderbolaget har inte haft några anställda.

Information om koncernens fastighetsbestånd

Per bokslutsdatumet äger koncernen följande fem fastigheter:

- Telegrafan 15 som är belägen i Nynäshamn strax söder om Stockholm. Fastigheten är ett lokalt stadsdelscentrum som omfattar omkring 30 500 m² som till största delen består av butiker och kontor.
- Orminge 46:2 som är belägen i Orminge vilket är i utkanten av Nacka, Stockholm. Fastigheten har en ny detaljplan antagen som innebär att det får byggas bostäder på fastigheten. Detta planerar koncernen att gå vidare med och påbörja bygget av ett flerbostadshus under 2023.
- Orminge 46:1 som är belägen i Orminge vilket är i utkanten av Nacka, Stockholm. Fastigheten är ett lokalt stadsdelscentrum som innehåller exempelvis en vårdcentral, affärer samt förskolor.
- Orminge 47:1 som är belägen i Orminge vilket är i utkanten av Nacka, Stockholm. Fastigheten uppgör Orminge Centrum som består av butiker och kontor.
- Kraftledningen 10 som är belägen i Västerås. På fastigheten finns ett nyligen uppfört aktivitetshus.



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2022	2021	2020*
<i>Resultaträkning i tkr</i>			
Hysesintäkter	112 395	87 828	14 293
Resultat före skatt	225 644	289 026	159 398
<i>Balansräkning i tkr</i>			
Eget kapital	682 775	507 746	259 218
Balansomslutning	1 947 348	1 723 564	877 987
Soliditet	35,1%	29,5%	29,5%
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1 771 971	1 563 052	830 000

* räkenskapsåret för koncernen är förkortat och består av 3 månader, från bildandet 2020-10-01 till bokslutsdatum.



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Koncernens resultat. Med ränterisk avses i denna policy i första hand risken i Koncernens löpande räntekostnader.

Känslighetsanalys ränterisk

Värderingspåverkande faktorer	Resultateffekt före skatt i tkr
Förändring STIBOR + 0,5%	-8 860
Förändring STIBOR - 0,5%	+8 860

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses de risker som bolaget utsätts för om en kund inte betalar på utsatt datum eller ställer in betalningarna. Kreditrisker förekommer även i samband med att avtal tecknas med leverantörer. Risker hanteras främst genom noggrann granskning av nya kunder och leverantörer samt löpande kontroll. Motpartsrisk definieras som risken att drabbas av finansiella kostnader på grund av motparter inte uppfyller sina åtaganden. Risker hanteras främst genom att endast välrenommerade finansiella motparter används och att långsiktiga relationer eftersträvas med motparterna.

För att minimera koncernens motpartsrisk ska ett flertal motparter användas. Kravet är att samtliga finansiella motparter ska ha lägst kreditbetyget A3 hos Moodys och/eller lägst kreditbetyget A- hos Standard & Poor's avseende lång kreditvärdighet.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken i bolaget avser risken att bolaget ej har tillräckliga likvida medel för att uppfylla oförutsedda eller planerade betalningsförpliktelser. Likviditetsrisk uppstår genom att in- och utbetalningar infaller vid olika tidpunkter. De likvida medlen i bolaget bör dimensioneras beroende på förväntade svängningar i bolagets nettokassaflöden. Risker hanteras främst genom god kontroll av likvida medel.



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att inte finansiering finns tillgänglig eller att finansieringsvillkoren är oförmånliga vid en viss tidpunkt så att kapitalbehov, både avseende upptagande av nya krediter samt förlängning av befintliga lån, riskeras. Risken hanteras främst genom god soliditet och långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker.

Per bokslutsdatum finns flertal covenant mot de kreditinstitut där koncernen har lån. Samtliga är infriade per balansdagen samt per dagen då årsredovisningen undertecknas.

Ägarförhållanden

Elisby Fastigheter AB ägs till 100 % av CAM Holding AB, org nr 556681-9636.

Framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning. Styrelsen arbetar för att koncernen ska fortsätta utvecklas i positiv riktning och att fastigheterna ska fortsätta generera en god avkastning.

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i omvärlden vilket har haft en negativ effekt på de finansiella marknaderna. En viss oro finns också för försenade leveranser och ökade priser vilket kan påverka framför allt kommande projekt. Som en följd av det geopolitiska läget snabbt kan förändras har styrelsen nu extra fokus på vilka makroekonomiska effekter det kan ge, främst vad gäller räntor och inflation. Hur det påverkar verksamheten är svårt att säga men kan påverka värdering av fastigheterna framåtriktat.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	127 004 796
Årets resultat	-10 225 026
	<u>116 779 770</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>116 779 770</u>
	<u>116 779 770</u>



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400180

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	3, 4	112 395	87 828
Övriga intäkter	3	5 114	2 504
		117 509	90 332
Fastighetskostnader	5	-43 143	-31 306
Driftnetto		74 366	59 026
Central administration	5, 6	-15 016	-10 785
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-	27 458
Resultat från fastighetsförsäljningar	8	-	-315
Finansiella intäkter	9	1 966	1 156
Finansiella kostnader	10	-31 980	-29 379
Förvaltningsresultat		29 336	47 161
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	11	196 308	241 865
Värdetförändringar		196 308	241 865
Resultat före skatt		225 644	289 026
Aktuell skatt	12	-3 704	-2 666
Uppskjuten skatt	12	-46 119	-52 356
ÅRETS RESULTAT		175 821	234 004

Resultat hänförligt till

Moderbolagets aktieägare	175 821	234 004
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		175 821	234 004
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		175 821	234 004



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	1 771 971	1 563 052
Summa materiella anläggningstillgångar		1 771 971	1 563 052
Andelar i intresseföretag	14	13	13
Summa anläggningstillgångar		1 771 984	1 563 065
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	15	1 872	246
Fordringar hos koncernföretag		142 127	134 925
Övriga fordringar	16	8 887	13 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	20 137	7 192
Likvida medel	18	2 341	5 096
Summa omsättningstillgångar		175 364	160 499
SUMMA TILLGÅNGAR		1 947 348	1 723 564

2023072400181



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		72 458	72 458
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		610 267	435 238
Summa eget kapital		682 775	507 746
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	19	140 034	93 914
Räntebärande skulder	20	641 151	787 901
Skulder till koncernföretag	21	85 281	85 281
Övriga långfristiga skulder	22	115 000	117 000
Summa långfristiga skulder		981 466	1 084 096
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	220 428	83 628
Leverantörsskulder		12 111	5 577
Skatteskulder		3 570	4 237
Övriga kortfristiga skulder		11 927	16 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	35 071	21 758
Summa kortfristiga skulder		283 107	131 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 947 348	1 723 564



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	-	132 000	127 168	-	259 218
Lämnat koncernbidrag			0	-4 318		-4 318
Erhållet aktieägartillskott			-59 542	78 384		18 842
Årets resultat				234 004	-	234 004
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	0	72 458	435 238	0	507 746
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-	72 458	435 238	-	507 746
Lämnat koncernbidrag				-792		-792
Årets resultat				175 821	-	175 821
Övrigt totalresultat					-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	72 458	610 267	0	682 775

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.

2023072400183



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400184

KONCERNENS**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i tkr	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	255 658	317 249
Resultat från fastighetsförsäljningar	-	315
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-196 308	-241 865
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-27 458
	59 350	48 241
Erlagd ränta	-31 980	-29 379
Erhållen ränta	1 966	1 156
Betald inkomstskatt	-4 371	-175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 965	19 843
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-18 617	-117 213
Förändring av rörelseskulder	15 255	-41 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 603	-138 962
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-272 828
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-12 611	-31 480
Förvärv av intresseföretag	-	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 611	-304 321
Finansieringsverksamheten	26	
Bildande av moderbolag	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	18 842
Upptagna räntebärande skulder	80 000	640 397
Amortering av räntebärande skulder	-91 747	-222 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 747	436 415
Årets kassaflöde	-2 755	-6 868
Likvida medel vid årets början	5 096	11 964
Likvida medel vid årets slut	2 341	5 096



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

MODERBOLAGETS

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	3	- 0	- 0
Rörelsens kostnader			
Central administration	5, 6	-946	-2 981
Rörelseresultat		-946	-2 981
Resultat från andelar i koncernföretag	28	-9 500	-22 697
Finansiella intäkter	9	24	1 125
Finansiella kostnader	10	-703	-6 966
Finansnetto		-10 179	-28 538
Resultat efter finansiella poster		-11 125	-31 519
Bokslutsdispositioner	29	900	17 924
Resultat före skatt		-10 225	-13 595
Skatt på årets resultat	12	-	-1 960
ÅRETS RESULTAT		-10 225	-15 555

MODERBOLAGETS RAPPORT

ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-10 225	-15 555
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-10 225	-15 555



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	30	92 806	92 831
Fordringar hos koncernföretag	31	52 438	52 438
Andelar i intresseföretag	14	13	13
Andra långfristiga fordringar		-	172
Summa finansiella anläggningstillgångar		145 257	145 454
Summa anläggningstillgångar		145 257	145 454
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		68 652	80 274
Övriga fordringar	16	-	195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	66	1 150
Summa kortfristiga fordringar		68 718	81 619
Summa omsättningstillgångar		68 718	81 619
SUMMA TILLGÅNGAR		213 975	227 073



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400187

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		127 005	142 560
Årets resultat		-10 225	-15 555
Summa fritt eget kapital		116 780	127 005
Summa eget kapital		116 830	127 055
Obeskattade reserver	32	3 340	3 340
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	-	11 000
Skulder till koncernföretag	21	73 281	73 281
Summa långfristiga skulder		73 281	84 281
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 15 000 tkr)		9 598	9 485
Leverantörsskulder		21	735
Skatteskulder		1 960	2 068
Övriga kortfristiga skulder		8 895	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	50	96
Summa kortfristiga skulder		20 524	12 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 975	227 073



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	-	-	-	123 718	123 768
Erhållna aktieägartillskott					18 842	18 842
Årets resultat					-15 555	-15 555
Övrigt totalresultat					-	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	0	0	0	127 005	127 055
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-	-	0	127 005	127 055
Årets resultat					-10 225	-10 225
Övrigt totalresultat					-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	0	0	116 780	116 830

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-946	-2 981
Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar	-946	-2 981
Betald ränta	-703	-6 966
Betald inkomstskatt	-109	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 758	-9 947
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	4 313	-8 451
Förändring av rörelseskulder	8 135	-11 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 690	-29 496
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	25	-92 319
Förändring av långfristiga fordringar	172	-172
Kassaflöde från investeringsverksamheten	197	-92 491
Finansieringsverksamheten	26	
Erhållna aktieägartillskott	-	18 842
Amortering av lån	-10 887	-267 955
Förändring av långfristiga fordringar hos koncernföretag	-	290 000
Förändring av långfristiga skulder till koncernföretag	-	73 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 887	114 168
Årets kassaflöde	0	-7 819
Likvida medel vid årets början	0	7 819
Likvida medel vid årets slut	18	0



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Elisby Fastigheter AB, org nr 559205-2186, med säte i Stockholm, Sverige utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 30 nedan.

Elisby Fastigheter AB:s kontor är beläget på Arsenalsgatan 2, 111 47 Stockholm.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernen tillämpar IFRS för första gången, koncernen bildades under året.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom 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 ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400191

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, dvs förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår vid rörelseförvärv och aktiveras vid tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på samtliga initiala temporära skillnader, detta görs ej vid tillgångsförvärv.



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400192

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens presentationsvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna nedan.

Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel eller som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell fordran eller skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Instrumentet i denna kategori klassificeras som kortfristigt om det förväntas bli reglerat inom tolv månader, annars klassificeras de som långfristigt.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för kontraktsevenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassa dessa kontraktsevenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar och interimfordringar som utgör finansiella instrument.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder och interimsskulder som är finansiella instrument klassificeras som finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde .



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400193

Redovisning och värdering

Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i rörelseresultatet.

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning finansiella instrument

Koncernen bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och redovisar förlustriskreservering för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång ökat signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriskreservering för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och avtalstillgångar görs alltid förlustriskreservering för tillgångens hela livstid.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vinster och förluster vid avyttring av en materiell anläggningstillgång fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde vid senaste värdering efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart. Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen vilket då innebär att nedskrivning av fordran sker, förutsatt att det inte föreligger särskilda skäl att beloppet kommer att inflyta. Bolaget skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Bolaget har redovisat konstaterade förluster på 0 tkr för reserverade kundfordringar.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Även emitterade preferensaktier klassificeras som eget kapital om de inte är obligatoriskt inlösbare och utdelning kräver beslut på bolagsstämma. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Koncernbidrag

Koncernen redovisar koncernbidrag över eget kapital istället för som en bokslutsdisposition.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400196

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärde och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångens avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Koncernen har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Utdelningar

Utdelning till Moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Moderbolagets redovisningsprinciper

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 1 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 24.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader, tillskott och eventuella tilläggsköpeskillingar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i både mottagande och givande bolag som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400198

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, med justering för eventuell reservering för framtida förluster.

Vid varje balansdag bedömer moderföretaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning för räntebärande finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Nedskrivningsbeloppet för övriga finansiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av fastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs både i slutkostnadsprognoser samt om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 13.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Elisby Fastigheter redovisar uppskjutna skattefordringar utifrån ledningens uppskattningar om framtida skattemässiga överskott påverkade av de skatteregler som gäller i de jurisdiktioner bolaget driver verksamhet i. Utfallet kan dock skilja sig åt beroende av förändrade skatteregler och affärsklimat.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

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

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400199

Not 3 Fördelning av intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	112 395	87 828	-	-
Övriga intäkter	5 114	2 504	-	-
Summa	117 509	90 332	0	0

Hyses- och serviceintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten m.m.

Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall.

Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom 0-1 år	75 835	79 833	-	-
Avtalade hyresintäkter inom 1-2 år	35 281	20 223	-	-
Avtalade hyresintäkter inom 2-3 år	36 198	60 399	-	-
Avtalade hyresintäkter inom 3-4 år	39 227	31 118	-	-
Avtalade hyresintäkter inom 4-5 år	46 047	42 546	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	54 381	131 129	-	-
Summa	286 969	365 248	0	0

Avtalade framtida hyresintäkter inkluderar kommersiella hyresavtal i sin helhet under kontraktstiden.



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400200

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader	-37 355	-26 781	-	-
Fastighetsskatt	-3 459	-2 763	-	-
Administrationskostnader	-2 329	-1 762	-	-
Summa	-43 143	-31 306	0	0

Centraladministration	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Management fee koncernföretag	-9 600	-6 400	-	-
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-2 079	-2 039	-662	-2 649
Redovisningstjänster	-1 417	-1 218	-168	-242
Övriga kostnader	-1 920	-1 128	-116	-90
Summa	-15 016	-10 785	-946	-2 981

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Grant Thornton AB revisionsuppdrag	-448	-395	-179	-226
	-448	-395	-179	-226

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultatandel från intresseföretag	-	27 458	-	-
Summa	0	27 458	0	0

Not 8 Resultat från fastighetsförsäljningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat från fastighetsförsäljningar	-	-315	-	-
Summa	0	-315	0	0

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	1 966	1 156	24	1 125
Summa	1 966	1 156	24	1 125

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-27 288	-22 599	-241	-5 308
Övriga finansiella kostnader	-4 692	-6 780	-462	-1 658
Summa	-31 980	-29 379	-703	-6 966

Not 11 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Orealiserad värdeförändring	196 308	241 550	-	-
Realiserad värdeförändring	-	315	-	-
Summa	196 308	241 865	0	0



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400202

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-3 615	-1 982	-	-1 960
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-88	-706	-	-
Uppskjuten skatt	-			
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-46 120	-52 334	-	-
Summa	-49 823	-55 022	0	-1 960
Avstämning av redovisad skatt	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	225 644	289 026	-10 225	-13 595
Nominell skatt enligt gällande skattesats	-46 483	-59 539	2 106	2 801
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-1 414	-139	-	-4 761
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	59	7 305	-1 967	-
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	406	-119	-	-
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-1 535	-4 814	-139	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader på fastigheter	-315	2 116	-	-
Skatteeffekt av koncernbidrag redovisat i EK	184	889	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-725	-706	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-	-15	-	-
Redovisad effektiv skatt	-49 823	-55 022	0	-1 960



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	1 563 052	830 000
Förvärv av fastigheter (inkl förvärvskostn och skatterabatt)	-	460 022
Investeringar i fastigheter	12 611	31 480
Avyttring av fastigheter	-	-315
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	196 308	241 865
Summa	1 771 971	1 563 052

Fastigheter ägda av Elisby Fastigheter AB

Koncernens fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därför som förvaltningsfastighet.

Elisby Fastigheters värderingsprocess innebär att Elisby Fastigheter har låtit externa värderingsinstitut utföra marknadsvärderingar. Samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderas individuellt minst en gång om året, vid årsskiftet. Senaste värderingen utfördes av Cushman & Wakefield.

Värderingen baseras förutom på tillhandahållna data på uppgifter i orts- och prisdatabaser och erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt vår egen uppföljning av fastighetsrelaterade transaktioner. Information om transaktioner har även inhämtats via aktörer på marknaden.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10 år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Utgående och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Konstaterat och bedömt investerings-/underhållsbehov

Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400204

Forts. Not 13 Förvaltningsfastigheter

Sammanfattning värderingsantaganden	2022-12-31	2021-12-31
Antal värderingsobjekt	5	5
Värdetidpunkt	2022-12-31	2021-12-31
Direktavkastning	Mellan 4,6-5,85%	3,22-5,22%
Långsiktig vakans	5,0%	5,0%
Marknadshyra	Mellan 935-2733 kr/kvm	1161-2410 kr/kvm
DoUH-kostnader	Mellan 216-560 kr/kvm	267-564 kr/kvm

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden.

Värderingarna har gjorts utifrån nivå 3 utifrån ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke observerbara data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna. Det är bolagets bedömning att värderingarna och fastigheterna har beaktat bästa och maximala nytta.

Per bokslutsdatumet finns inga restriktioner kring vare sig att nyttja fastigheterna eller sälja dem för koncernen.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden.

I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I tabellen nedan beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i viktiga antaganden. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr	
		2022-12-31	2021-12-31
Kalkylräntan	0,5%	+59 248/-56 289	+66 886/-63 667
Direktavkastning	0,5%	+90 323/-74 263	+150 148/-115 210

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400205

Not 14 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13	-	13	-
Förvärv	-	13	-	13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13	13	13	13
Utgående redovisat värde	13	13	13	13

Företagets namn	Org.nr	Säte	Koncernen	
			Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Nynäshamn Telegrafens Bostadsutveckling AB	559353-6682	Stockholm	50,0%	13
				13

Företagets namn	Org.nr	Säte	Moderbolaget	
			Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Nynäshamn Telegrafens Bostadsutveckling AB	559353-6682	Stockholm	50%	13
				13

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 15 Kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	4 449	1 545	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-2 577	-1 299	-	-
Utgående redovisat värde	1 872	246	0	0
Avsättning för osäkra kundfordringar				
Avsättning vid årets början	-	-	-	-
Årets förändring/reservering	-2 577	-1 299	-	-
Avsättning vid årets slut	-2 577	-1 299	0	0
Åldersfördelade kundfordringar				
Ej förfallna kundfordringar	133	170	-	-
Förfallna < 30 dagar	609	54	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	1 130	22	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	1 872	246	0	0
Förfallna och reserverade kundfordringar	2 577	1 299	-	-
Summa kundfordringar	4 449	1 545	0	0

Bolaget har redovisat konstaterade förluster på 0 tkr för reserverade kundfordringar.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400206

Not 16 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Moms	-	-	-	97
Skattekonto	53	272	-	98
Övriga poster	8 834	12 768	-	-
Summa	8 887	13 040	0	195

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresrabatter	6 251	5 224	-	-
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	24	47	24	-
Övriga poster	13 862	1 921	42	1 150
Summa	20 137	7 192	66	1 150

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	2 341	5 096	-	-
Summa	2 341	5 096	0	0

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	131 245	85 522	-	-
- avseende obeskattade reserver	8 789	8 392	-	-
Summa	140 034	93 914	0	0

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 20 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	80 000	204 301
Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än fem år efter balansdagen	561 151	583 600
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	220 428	83 628
Summa	861 579	871 529

Skulder till kreditinstitut är uppdelat mellan Erik Penser Bank (80 000 tkr), Swedbank (212 040 tkr) samt Brunswick (569 539 tkr). Ränta betalas löpande kvartalsvis för samtliga poster. Slutlig förfallodag för Erik Penser Bank-lånet är 2025-03-31, för Swedbank-lånet 2023-12-30 samt för Brunswick-lånet 2028-03-22.

Not 21 Skulder till koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	85 281	-	73 281	-
Tillkommande poster	-	85 281	-	73 281
Summa	85 281	85 281	73 281	73 281

Not 22 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	117 000	-	-	-
Omklassificeringar	-	117 000	-	-
Summa	115 000	117 000	0	0

Not 23 Förfallostruktur långfristiga skulder

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	73 281	84 281
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	73 281	84 281



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400208

Not 24 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Koncernens resultat. Med ränterisk avses i denna policy i första hand risken i Koncernens löpande räntekostnader.

Känslighetsanalys ränterisk

Värderingspåverkande faktorer	Resultateffekt före skatt i tkr
Förändring STIBOR + 0,5%	-8 860
Förändring STIBOR - 0,5%	+8 860

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses de risker som bolaget utsätts för om en kund inte betalar på utsatt datum eller ställer in betalningarna. Kreditrisker förekommer även i samband med att avtal tecknas med leverantörer. Risker hanteras främst genom noggrann granskning av nya kunder och leverantörer samt löpande kontroll. Motpartsrisk definieras som risken att drabbas av finansiella kostnader på grund av motparter inte uppfyller sina åtaganden. Risker hanteras främst genom att endast välrenommerade finansiella motparter används och att långsiktiga relationer eftersträvas med motparterna.

För att minimera koncernens motpartsrisker ska ett flertal motparter användas. Kravet är att samtliga finansiella motparter ska ha lägst kreditbetyget A3 hos Moodys och/eller lägst kreditbetyget A- hos Standard & Poor's avseende lång kreditvärdighet.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken i bolaget avser risken att bolaget ej har tillräckliga likvida medel för att uppfylla oförutsedda eller planerade betalningsförpliktelser. Likviditetsrisk uppstår genom att in- och utbetalningar infaller vid olika tidpunkter. De likvida medlen i bolaget bör dimensioneras beroende på förväntade svängningar i bolagets nettokassaflöden. Risker hanteras främst genom god kontroll av likvida medel.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att inte finansiering finns tillgänglig eller att finansieringsvillkoren är oförmånliga vid en viss tidpunkt så att kapitalbehov, både avseende upptagande av nya krediter samt förlängning av befintliga lån, riskeras. Risker hanteras främst genom god soliditet och långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker.

Per bokslutsdatum finns flertal covenant mot de kreditinstitut där koncernen har lån. Samtliga är infriade per balansdagen samt per dagen då årsredovisningen undertecknas.

Finansiella överenskommelser

Koncernen har per 31 december 2022 inga outnyttjade lånelöften.



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400209

Forts. not 24, Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Hantering av kapital

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 och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

	2022		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Koncernen			
Tillgångar			
Kundfordringar	1 872	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	20 137	-	-
Övriga fordringar	8 887	-	-
Likvida medel	2 341	-	-
Summa	33 237	0	0
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	641 151
Övriga långfristiga skulder	-	-	115 000
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	220 428
Leverantörsskulder	-	-	12 111
Övriga skulder	-	-	97 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	35 071
Summa	0	0	1 120 969



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400210

Koncernen	2021		Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Tillgångar				
Kundfordringar	246	-	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	7 192	-	-	-
Övriga fordringar	13 040	-	-	-
Likvida medel	5 096	-	-	-
Summa	25 574	0	0	0
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	787 901
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	117 000
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	83 628
Leverantörsskulder	-	-	-	5 577
Övriga skulder	-	-	-	16 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	21 758
Summa	0	0	0	1 032 386

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	18 801	15 141	-	-
Upplupna räntekostnader	5 695	596	-	-
Upplupna mediakostnader	2 972	945	-	-
Upplupna kostnader för revision	289	315	50	50
Övriga poster	7 314	4 761	-	46
Summa	35 071	21 758	50	96



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400211

Not 26 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	990 182	515 984	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-11 950	417 573	-	-
Omklassificeringar	-136 800	-53 628	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	110 253	-	-
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	841 432	990 182	0	0
Ingående redovisat värde	83 628	30 000	-	-
Omklassificeringar	136 800	53 628	-	-
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	220 428	83 628	0	0

Not 27 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	896 600	873 600	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	637 395	440 730	-	-
Pantsatta internreverser	-	-	-	52 438
Summa	1 533 995	1 314 330	0	52 438

Not 28 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022	2021
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-9 500	-22 697
Summa	-9 500	-22 697

Not 29 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-	-3 172
Erhållna koncernbidrag	900	25 950
Lämnade koncernbidrag	-	-4 854
Summa	900	17 924

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

2023072400212

Not 30 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	123 891	8 888
Förvärv	-	92 306
Ovillkorade aktieägartillskott	9 500	22 697
Försäljningar/Avyttringar	-25	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 366	123 891
Ingående nedskrivningar	-31 060	-8 363
Årets nedskrivningar	-9 500	-22 697
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 560	-31 060
Utgående redovisat värde	92 806	92 831

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
K7 Västerås AB	559227-2933	Västerås	100,0%	21 350
Sjötelegraf AB	556754-0553	Stockholm	100,0%	25
Sjötelegrafens Kontorshotellet AB	556793-6082	Stockholm	100,0%	450
Orminge Handel AB	556948-4511	Stockholm	100,0%	70 931
Elisby Orminge Torg Bostad AB	559242-5283	Stockholm	100,0%	25
Elisby Orminge Hus Kommanditdelägare AB	559261-3250	Stockholm	100,0%	25
				92 806

* Kapitalandel stämmer med röstandel.

Not 31 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	52 438	342 438
Avgående poster	-	-290 000
Utgående redovisat värde	52 438	52 438

Not 32 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond BÅ 2020	168	168
Periodiseringsfond BÅ 2021	3 172	3 172
Summa	3 340	3 340



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 33 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Moderföretag				
Fordringar	-	-	121 090	132 712

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 0,0% av försäljningen och 0,0% av inköpen andra företag inom samma koncern som bolaget tillhör.

Not 34 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 35 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	127 004 796
Årets resultat	-10 225 026
	<u>116 779 770</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

116 779 770
<u>116 779 770</u>

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Löfgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Svantesson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557495611894

Dokument

549 Elisby Fastigheter AB 2022
Huvuddokument
39 sidor
Startades 2023-06-27 08:51:57 CEST (+0200) av John Wedin (JW)
Färdigställt 2023-06-27 11:20:29 CEST (+0200)

Initierare

John Wedin (JW)
Amblin AB
Org. nr 556689-5800
john.wedin@amblin.se
+46706181984

Signerande parter

Magnus Löfgren (ML)
Personnummer 730602-0475
magnus@elisby.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS LÖFGREN"
Signerade 2023-06-27 09:14:52 CEST (+0200)

Maria Svantesson (MS)
Personnummer 630307-5540
maria.svantesson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA SVANTESSON"
Signerade 2023-06-27 11:20:29 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>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Elisby Fastigheter AB

Org.nr. 559205 - 2186

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Elisby 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 för 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 revisorssed 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 så som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 eventuella 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 Elisby 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi 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 fortlöpa 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

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 revisionsd 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 revisionsd 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Maria Svantesson
Auktoriserad revisor

2023072400217



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.06.2023 11:18
SENT BY OWNER:
Sara Rutgersson · 27.06.2023 08:25
DOCUMENT ID:
HJyCeb__2
ENVELOPE ID
r10pgZ_02-HJyCeb__2

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Elisby Fastigheter AB 2022-01-01--2022-12-31.
pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP	DEF	METHOD	DETAILS
1. MARIA SVANTESSON maria.svantesson@se.gt.com	Signed Authenticated	27.06.2023 11:18 27.06.2023 11:17		eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/07) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed