

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Entita Fastigheter AB
559301-6735

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Investeringsstrategi	3
VD har ordet	4
Nyckeltal	5
Förvaltningsberättelse	7
Rapport över Totalresultat, Koncernen	10
Rapport över Finansiell Ställning, Koncernen	11
Rapport över Förändring I Eget Kapital, Koncernen	12
Kassaflödesanalys, Koncernen	13
Moderbolagets Resultaträkning	14
Moderbolagets Balansräkning	15
Rapport över Förändring I Eget Kapital, Moderbolaget	16
Moderbolagets Kassaflödesanalys	17
Noter	18

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen

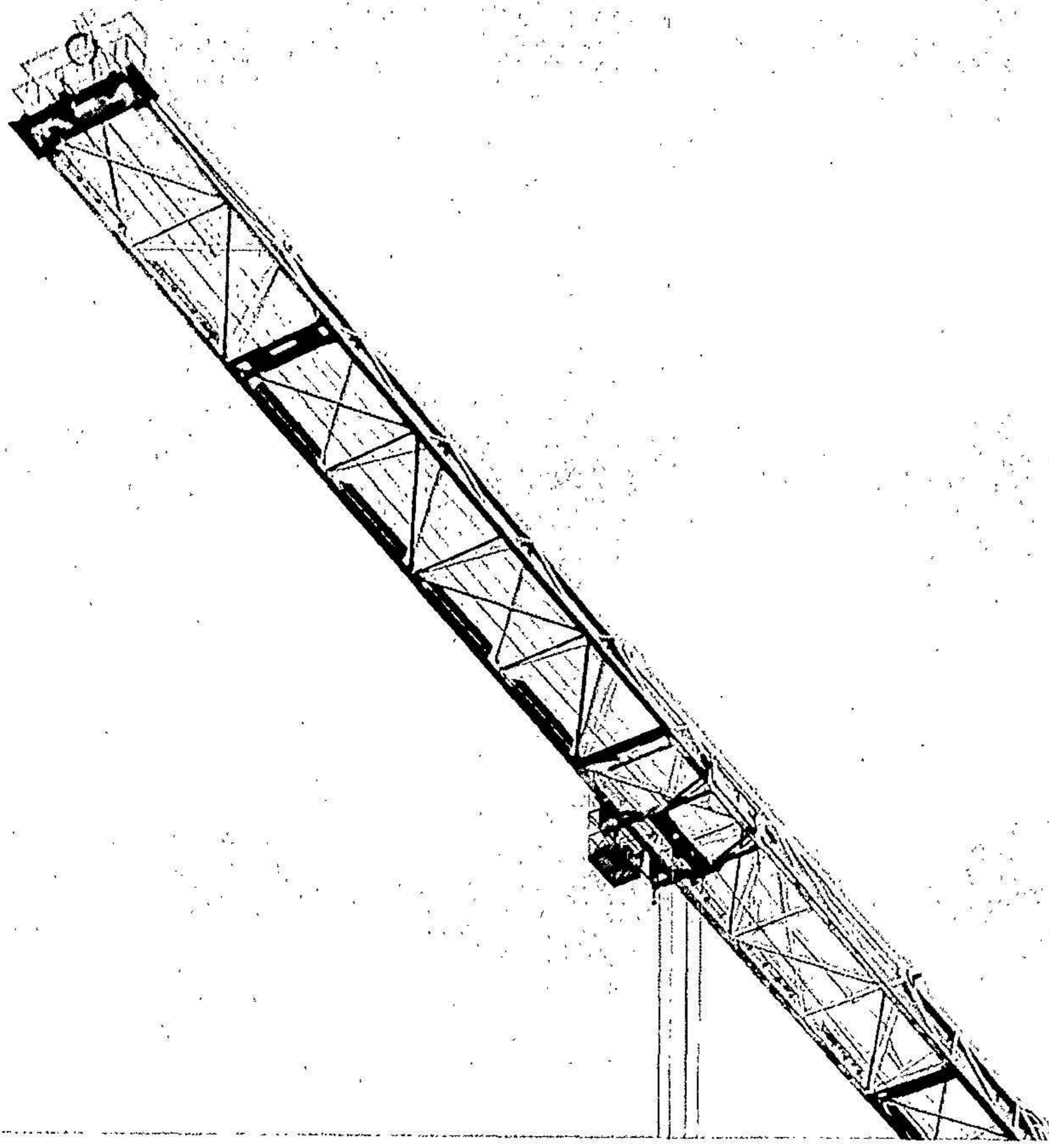
och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-05-31. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-05-31



Hendrik Versteegh
Verkställande direktör

2024071012695



ENTITA Fastigheter AB

ÅRSREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI 2023 - 31 DECEMBER 2023

Organisationsnummer 559301-6735



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2024071012696

	Sida
Investeringsstrategi	3
VD har ordet	4
Nyckeltal	5
Förvaltningsberättelse	7
Rapport över Totalresultat, Koncernen	10
Rapport över Finansiell Ställning, Koncernen	11
Rapport över Förändring I Eget Kapital, Koncernen	12
Kassaflödesanalys, Koncernen	13
Moderbolagets Resultaträkning	14
Moderbolagets Balansräkning	15
Rapport över Förändring I Eget Kapital, Moderbolaget	16
Moderbolagets Kassaflödesanalys	17
Noter	18



INVESTERINGSSTRATEGI

INVESTERINGSSTRATEGI OCH MAL ENTITA FASTIGHETER AB

Entitas affärsidé är att förvärva fastigheter och hyra ut lokaler inom fastighetssegmenten lättindustri, lager- och logistikfastigheter i små till mellanstora orter i Sverige.

Bolagets geografiska marknad är avgränsad till söder om Gävle och Karlstad. Genom att förvärva många fastigheter med flera hyresgäster skapas en diversifierad portfölj med starka och stabila kassaflöden. Utöver löpande kontrakterade kassaflöden som tas över vid förvärv kommer Entita att vara en aktiv förvaltare och arbeta för att omförhandla hyror, tillsätta eventuella vakanser och skriva längre avtal samt göra investeringar i beståndet för att effektivisera driften och få ned kostnaderna för förvaltning.

I takt med att portföljen växer uppstår också en premie på portföljen.

2024071012697



VD HAR ORDET

Till skillnad från många andra fastighetsbolag och inte minst många av de noterade fastighetsbolagen har Entita klarat 2023 förhållandevis väl trots ett utmanande marknads- och finansieringsklimat. Trots nedskrivningar av fastighetsvärdet på grund av ökade avkastningskrav samt höga finansieringskostnader har bolaget levererat ett positivt resultat om cirka 1,5 miljoner kronor efter skatt. Det är min tro att vi har lagt det värsta bakom oss och att 2024 har förutsättningarna att bli ett bättre år för fastigheter då räntan troligtvis har toppat samt att en sänkning av räntan sannolikt kommer under året.

Transaktionsåret 2023

Liksom för många andra fastighetsbolag har 2023 varit ett avvaktande år på transaktionsmarknaden för Entita och inga transaktioner har genomförts. Vi har utvärderat många affärer och lagt flertal bud men tyvärr har det funnits ett gap mellan säljarens uppfattning av värdet och vad vi har varit beredda att betala. Min uppfattning är dock att marknaden börjar närma sig någon form av jämvikt och att köpare och säljare ligger närmre varandra nu än för ett år sedan. Entita har idag ett antal dialoger i gång och har tecknat en avsiktsförklaring på en centralt belägen industrifastighet i Göteborg. Denna affär hoppas jag vi kan komma med mer information om till er aktieägare inom kort. Denna affär kan genomföras utan ytterligare kapitaltillskott men för att leverera på Entitas tillväxtplan kommer minst en emission att behöva genomföras under 2024.

Finansiell utveckling

Hysesintäkterna för 2023 uppgick till ca 34 miljoner kronor och driftnettot 27,3 miljoner kronor vilket ger en överskottsgrad i beståndet på cirka 80 procent. De finansiella kostnaderna för perioden var cirka 10,1 miljoner kronor och förvaltningsresultatet cirka 13,7 miljoner kronor. Fastigheterna i beståndet värderas till en genomsnittlig direktavkastning om cirka 7 procent vilket kan jämföras med cirka 6,5 procent för ett år sedan. Detta har resulterat i en nedskrivning på cirka 6 miljoner kronor. Att inte värdetappet är högre beror i hög utsträckning på att hyresintäkterna ökade med cirka 10 procent till följd av indexering och omförhandlingar. Resultatet för helåret 2023 efter skatt är cirka 1,5 miljoner kronor.

Konjunktur och marknadsutveckling

Året 2023 har varit ett år där fastighetsbolagen har tampats med höjda finansieringskostnader i kombination med att obligationsmarknaden i stort sett varit helt stängd. I synnerhet har detta drabbat de noterade svenska fastighetsbolagen som under ett antal år har använt obligationsmarknaden som källa för att finansiera sin, i många fall väldigt expansiva tillväxt.

De höga inflationssiffrorna som noterades i slutet av 2022 och första halvan av 2023 föll tillbaka under andra halvan av 2023. Detta följdes av sjunkande marknadsräntor då finansmarknaderna förväntar sig styrräntesänkningar framöver runt om i världen.

Transaktionsåret 2023 går till historien som ett år då investerare avvaktat och det internationella kapitalet lyst med sin frånvaro. Transaktionsvolymen uppgick till 86,2 MdrSEK, vilket kan jämföras med rekordåret 2021 där volymen uppgick till 363,0 MdrSEK. De svenska noterade fastighetsbolagen har varit nettosäljare samtidigt som onoterade bolag och fonder har ökat sina transaktionsandelar. Många aktörer har avvaktat i väntan på att pressade aktörer ska tvingas avyttra tillgångar, till en kraftig rabatt. Men de flesta fastighetsbolagen, i synnerhet de noterade har klarat sig undan att göra allt för stressade försäljningar.

Styrelse

Under december så valdes Jonny Göthberg in som ny styrelseledamot i Entita. Jonny har över 30 års erfarenhet av fastighetsbranschen i ledande roller i ett flertal stora börsnoterade fastighetsbolag. Jonnys erfarenhet av fastighetsbolag i expansion samt fokus på förvaltnings- och affärsutveckling kommer vara till stor nytta för Entita fortsatta resa och kommer kunna bidra på många sätt i bolagets utveckling.

Förvaltning

Inom förvaltningen har vi fortsatt vårt värdeskapande arbete med att omförhandla avtal och investera i husen. Vi har bland annat genomfört ett energiprojekt i en av våra fastigheter i Kungsbacka samt fördjupat dialogen kring utbyggnaden av vår fastighet Göteborg med en av våra hyresgäster. Tyvärr har vi under året även fått in ett antal uppsägningar från hyresgäster som vill flytta från sina lokaler men här har vi genom ett intensivt arbete lyckats hyra ut stora delar av dessa vakanser. Entita hade vid utgången av 2023 en låg vakansgrad om cirka 1 procent. Vi räknar dock med att vakansen från tid till annan kommer att stiga då det är naturligt att det blir viss omsättning av hyresgäster givet vår strategi att successivt höja hyrorna i beståndet. Genom aktiv och proaktiv fastighetsförvaltning vill vi dock skapa långsiktiga relationer med våra hyresgäster vilket på sikt ger låga vakanser och högre hyror vilket i sin tur resulterar i högre fastighetsvärden.

Stockholm den 26 april 2024

Hendrik Versteegh
Verkställande direktör



NYCKELTAL

2024071012699

FASTIGHETSVÄRDE

HYRESINTÄKTER
33 841 TSEK

ANTAL FASTIGHETER
13

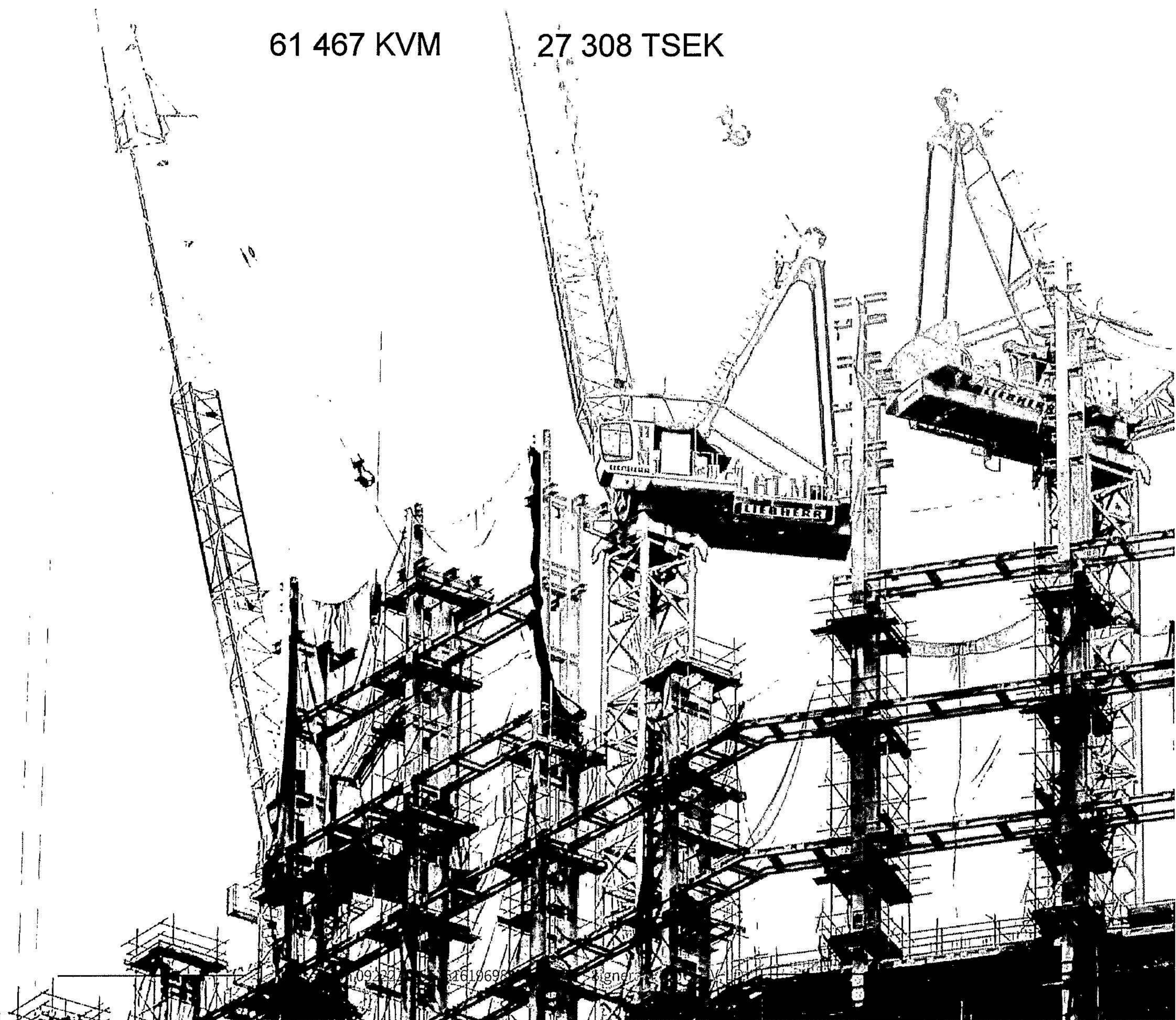
371 900
TSEK

UTHYRNINGSBAR YTA

61 467 KVM

DRIFTNETTO

27 308 TSEK



NYCKELTAL (TSEK)

2024071012700

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
FASTIGHETSRELATERADE		
	KONCERNEN	KONCERNEN
Driftnetto	27 308	16 854
Uthyrningsbar area kvm	64 407	61 467
Snitthyra, SEK/kvm	551	418
Antal fastigheter	13	13
Direktavkastning	7,3%	4,5%
Direktavkastning annualiserad	7,4%	6,2%
Marknadsvärde fastighetsbestånd	371 900	378 700
Belåningsgrad	37%	42%
Genomsnittlig ränta	6,7%	5,0%
Finansiella		
Omsättning	34 579	20 319
Balansomslutning	391 054	409 004
Soliditet	58,7%	55,8%
Nettoskuld	-125 317	-133 111
Aktierelaterade		
Stamaktier	500 000	500 000
Preferensaktier, genomsnittligt antal	188 500	188 500
Preferensaktier vid periodens utgång	188 500	188 500
NAV stamaktier (SEK)	9,98	13,27
NAV preferensaktier (SEK)	1 192,10	1 175,22
Resultat per aktie stamaktier (SEK)	-3,28	13,27
Resultat per aktie preferensaktier (SEK)	16,97	204,43
Kapitalbindning (SEK)	LÅNESKULD	FÖRFALLODATUM
Swedbank	73 337 500	2024-06-30
Swedbank	6 527 500	2024-09-30
Swedbank	12 825 000	2024-10-30
Swedbank	5 204 050	2025-04-30
Swedbank	26 950 000	2025-06-30
Swedbank	14 453 750	2025-09-30

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR 2023

Inga förvärv har skett under räkenskapsåret 2023.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2024071012701

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Entita Fastigheter AB grundades i februari 2021 och är ett publikt aktiebolag som bedriver sin verksamhet i fastighetsbranschen genom att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning mot lättindustri samt lager- och logistikfastigheter. Bolagets geografiska marknad är avgränsad till söder om Gävle och Karlstad. Genom att förvärva många fastigheter med flera hyresgäster skapas en diversifierad portfölj med starka och stabila kassaflöden. Utöver löpande kontrakterade kassaflöden som tas över vid förvärv kommer Entita att vara en aktiv förvaltare och arbeta för att omförhandla hyror, tillsätta eventuella vakanser och skriva längre avtal samt göra investeringar i beståndet för att effektivisera driften och få ned kostnaderna för förvaltning. I takt med att portföljen växer uppstår också en premie på portföljen.

Bolaget följer Aktiebolagslagen (2005:551).

Bolaget har ett uppdragsavtal med Coeli Investment Management AB. Avtalet avser företagsledningstjänster, administrativa tjänster och löpande drifttjänster. Avtalet innebär att Coeli Investment Management AB har rätt till en årlig avgift på 0,3 procent av Bolagets eget kapital enligt senast kvartalsbokslut.

Fastighetsbestånd

Den 31 dec 2023 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, tretton fastigheter med en total area om cirka 61 467 kvm, Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

Finansiering

Per den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 229 704 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 139 298 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 37%. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 6,7%. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys.

Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 94 470 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. Lånet hos Swedbank för Gamma Holding 3.3 AB på belopp 5,4mkr som hade förfallodatum i april 2023, har förlängts till 2025-04-30.

Entita Fastigheter AB uppfyller samtliga lånevillkor under 2023 och 2022 års rapportperioder.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets moderbolag är Coeli Investment AB. Moderbolaget har 96,37 procent av rösterna och 72,6 procent av antalet aktier.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Bolagets verksamhet, både direkt och indirekt. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policies och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" och Not 11 "Förvaltningsfastigheter" för känslighetsanalys.

Bolagets värdeutveckling

En investering i Bolaget är i första hand en långsiktig investering. Möjligheten till avkastning är beroende av potentiell värdestegring på Bolagets aktier, och realisering genom avyttring av fastigheter kommer sannolikt att vara den enda möjligheten till god avkastning för den som investerar i Bolagets aktier.

Regulativa krav

Bolagets möjlighet att investera kan begränsas om förändringar i lagstiftning och andra regelverk medför särskilda krav på investerare eller på Bolaget. Eventuella betungande förändringar i det regelverk som är tillämpligt kan medföra negativa konsekvenser för Bolaget och investerarna.

Fastighetsinvesteringar

Om Bolaget inte lyckas genomföra investeringar och avyttringar till fördelaktiga priser kan det få till konsekvens att avkastningen blir sämre än förväntat. Fastigheter som tillgångsslag har historiskt uppvisat god avkastning i förhållande till andra investeringstillgångar. En investerare bör vara medveten om att det finns en risk för att en investering i fastigheter inte på samma sätt kommer att ge en sådan god avkastning som dylika investeringar uppvisat historiskt.

Teknisk risk

Vid fastighetsköp finns alltid en teknisk risk knuten till fastigheterna som förvärfas. Detta kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande.

Driftskostnader

De viktigaste driftskostnaderna är kostnader för uppvärmning, fastighetskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. Ökade driftskostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftsnetto, och därmed på Bolagets resultat och avkastning. Se även Not 11 "Förvaltningsfastigheter" för känslighetsanalys.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Det finns således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Bolaget för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten, eller för efterbehandling eller marksanering vid förekomst av förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av lagstiftning.

Osäkerhet vid värdering av fastigheterna

Risken vid investeringar i fastigheter påverkas främst av osäkerhetsfaktorer vid värdering av tillgången. Det finns även risk för att de faktorer som ligger till grund för en värdering kan fluktuera och påverka värdet negativt.

Finansiering

Bolagets investeringar kommer delvis att finansieras med lånat kapital. Det innebär att Bolaget exponeras för risker som sammanhänger med tillgång till lånefinansiering, ökade räntekostnader, minskade avdragsmöjligheter för räntekostnader, krav på ökad amortering och risker i samband med refinansiering när de ursprungliga lånen löper ut. Det föreligger även en risk att Bolaget inte beviljas lån i den utsträckning som önskas för en viss investering.

MILJÖ

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen genom att göra effektiva energiinvesteringar.

ORGANISATION

Verkställande direktör och styrelseledamot är Hendrik Versteegh. Styrelsen består av styrelseordförande Filipa Kelo och styrelseledamot Jonny Göthberg.

AKTIEINFORMATION

Aktiekapitalet i Entita Fastigheter AB uppgick per 31 december 2023 till 688 500 SEK, fördelat på 500 000 Stamaktier och 188 500 Preferensaktier. Stamaktierna berättigar till tio röster och Preferensaktierna till en röst. Mellan stamaktierna föreligger aktieägaravtal. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta preferensaktier och inget aktieägaravtal för preferensaktieägare.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2024071012702

FRAMTIDSUTSIKTER

De första månaderna 2024 har aktiemarknaden utvecklats väl där OMX30 har ökat med över 4,5 procent. Samma sak gäller dock inte fastighetsaktier där dessa är ned nästan 4 procent. Året inleddes med en förväntan om att den första räntesänkningen från Riksbanken kunde komma i juni, eventuellt redan i mars. Starka konjunktursiffror från USA, där en ökad inflation på månadsbasis rapporterades för februari har minskat sannolikheten för en tidig sänkning av styrräntan.

Transaktionsvolymen för segmentet industri har ökat kraftigt de senaste åren och utgör nu cirka 40 procent av den totala transaktionsvolymen. Segmentet karakteriseras av höga direktavkastningskrav relativt segment som bostäder och kontor och har således varit ett attraktivt alternativ för investerare när finansieringskostnaderna ökat och yield gapet har försvunnit för dessa segment. Utöver denna effekt har segmentet över en längre tid intresserat allt fler investerare då den delen av fastighetsstocken är begränsad, samtidigt som nybyggnation inte täcker det ökade behovet. Detta har i sin tur, över tid resulterat i en högre betalningsvilja och sjunkande avkastningskrav. Dock har segmentet likt andra segment drabbats av högre avkastningskrav som en direkt följd utav de höjda finansieringskostnaderna under 2023. Givet det begränsade beståndet ser vi framgent en god potential till hyrestillväxt vilket tillsammans med lägre finansieringskostnader bådär gott för framtida värdetillväxt i segmentet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Under 2023 har bolaget ingått tre avtal avseende ränteswappar med Swedbank om totalt 35 MSEK. Dessa redovisas som derivat i Balansräkningen.

SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2023

- Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2023 uppgick till 371,9 (378,7) MSEK. Förändringen förklaras främst av värdeförändring fastighet.
- Hyresintäkterna uppgick till 33 841 (20 224) TSEK. Förändringen förklaras främst av indexering av hyror samt att samtliga fastigheter har ägts under hela året.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 557 (45 168) TSEK, varav -11 561 (48 653) TSEK avser värdeförändring fastighet.
- Resultat per stamaktie uppgick till -3,28 SEK. Resultat per preferensaktie uppgick till 16,97.
- Nettoandelsvärde, NAV, per Stamaktie uppgick till 9,98 SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie uppgick till 1 192,10.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (SEK)

fritt eget kapital	185 683 265
årets resultat	7 533 003
	<hr/>
	193 216 268
disponeras så att i ny räkning överföres	193 216 268

2024071012703



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN (TSEK)

2024071012704

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	(not 11)	33 847	20 224
Övriga rörelseintäkter		732	95
Fastighetskostnader	(not 3)	-6 665	-3 370
Driftnetto		27 308	16 949
Rörelsens kostnader			
Central administration	(not 4, 5, 6)	-3 580	-4 827
Rörelseresultat		23 728	12 128
Finansiella intäkter	(not 7)	133	887
Finansiella kostnader	(not 8)	-10 130	-6 692
Förvaltningsresultat		13 731	6 323
Värdetförändring fastigheter	(not 11)	-11 567	48 653
Värdetförändring derivat	(not 9)	1 369	-
Resultat före skatt		3 539	54 976
Inkomstskatt	(not 10)	-1 982	-9 808
ÅRETS RESULTAT		1 557	45 168

ÅRETS RESULTAT MOTSVARAR ÅRETS TOTALRESULTAT



RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN (TSEK)

2024071012705

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	(not 11)	371 900	378 700
Summa materiella anläggningstillgångar		371 900	378 700

Finansiella anläggningstillgångar

Derivatinstrument	(not 9)	1 369	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 369	-
Summa anläggningstillgångar		373 269	378 700

Omsättningstillgångar

Kundfordringar		728	386
Övriga fordringar		1 221	2 365
Skattefordringar		1 238	1 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 14)	617	652
Kassa och bank	(not 15)	13 981	25 663
Summa omsättningstillgångar		17 785	30 304
SUMMA TILLGÅNGAR		391 054	409 004

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	(not 16)	689	689
Övrigt tillskjutet kapital		182 338	182 353
Balanserat resultat		45 120	-48
Arets resultat		1 557	45 168
Summa eget kapital		229 704	228 162

Långfristiga skulder

Uppskjutna skatteskulder	(not 10)	11 965	10 940
Skulder till kreditinstitut	(not 17)	44 828	93 215
Summa långfristiga skulder		56 793	104 155

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	(not 17)	94 470	65 559
Leverantörskulder		280	130
Skulder till koncernföretag		-	249
Skatteskulder		739	1 072
Övriga skulder		864	1 564
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 19)	8 205	8 114
Summa kortfristiga skulder		104 558	76 688
SUMMA SKULDER		161 351	180 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		391 054	409 004



RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

2024071012706

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Arets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	50	-	1 002	1 552
Totalresultat 1 jan 2022 - 31 dec 2022	-	-	-	45 168	45 168
Summa totalresultat	-	-	-	45 168	45 168
Omföring av föregående års resultat	-	-	1 002	-1 002	-
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	189	188 311	-	-	188 500
Emissionskostnader	-	-6 008	-	-	-6 008
Utdelning	-	-	-1 050	-	-1 050
Utgående eget kapital 2022-12-31	689	182 353	-48	45 168	228 162

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Arets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	689	182 353	-48	45 168	228 162
Totalresultat 1 jan 2023 - 31 dec 2023	-	-	-	1 557	1 557
Summa totalresultat	-	-	-	1 557	1 557
Omföring av föregående års resultat	-	-	45 168	-45 168	-
Transaktioner med aktieägare					
Emissionskostnader	-	-15	-	-	-15
Utgående eget kapital 2023-12-31	689	182 338	45 120	1 557	229 704



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

2024071012707

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		3 539	54 976
Justeringsposter			
Värdoförändringar fastigheter		11 561	-48 653
Orealiserad värdoförändring derivat		-1 369	-
Upplupen ränta		-58	-
Betald skatt		-1 290	406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 383	6 729
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar		836	-2 510
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-649	-4 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 570	-207
Investeringsverksamheten			
Investering i fastighet	(not 11)	-4 761	-239 048
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 761	-239 048
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	188 500
Emissionskostnader		-15	-6 008
Utdelning		-	-1 050
Upptagna fastighetslån	(not 17)	-	127 334
Amorterade fastighetslån	(not 17)	-19 476	-15 339
Återbetalning övriga lån	(not 21)	-	-33 818
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 491	259 618
Årets kassaflöde		-11 682	20 363
Likvida medel vid årets början		25 663	5 300
Likvida medel vid årets slut	(not 15)	13 981	25 663
Tilläggsupplysningar			
Erhållen ränta		133	887
Erlagd ränta		-10 130	-6 693



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

2024071012708

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter		
Övriga intäkter	859	69
Summa rörelsens intäkter	859	69
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-2 541	-995
Summa rörelsens kostnader	-2 541	-995
RÖELSERESULTAT	-1 682	-926
Resultat från finansiella poster		
Värdeförändring derivat (not 9)	1 369	-
Utdelning	-	-1 100
Ränteintäkter	3 009	933
Övriga finansiella intäkter	7	24
Räntekostnader	-328	-
Övriga finansiella kostnader	-24	-1
Summa resultat från finansiella poster	4 033	-144
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag	5 464	3 175
Summa bokslutsdispositioner	5 464	3 175
Resultat före skatt	7 815	2 105
Skatt på årets resultat	-282	1 238
ÅRETS RESULTAT	7 533	3 343
ÅRETS RESULTAT MOTSVARAR PERIODENS TOTALRESULTAT		



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

2024071012709

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	(not 12)	3 626	275
Fordran koncernföretag	(not 13)	203 701	154 269
Derivatinstrument	(not 9)	1 369	-
Uppskjutna skattefordringar		1 238	1 238
Summa finansiella anläggningstillgångar		209 934	155 782
Summa anläggningstillgångar		209 934	155 782
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernföretag		6 369	115 257
Kundfordringar		-	85
Övriga fordringar		556	506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 14)	595	624
Kassa och bank	(not 15)	1 063	83
Summa omsättningstillgångar		8 583	116 555
SUMMA TILLGÅNGAR		218 517	272 337
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	(not 16)	689	689
Summa bundet eget kapital		689	689
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		182 338	182 353
Balanserat resultat		3 346	3
Årets resultat		7 533	3 343
Summa fritt eget kapital		193 217	185 699
Summa eget kapital		193 906	186 388
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	(not 18)	20 346	85 715
Uppskjutna skatteskulder		282	-
Summa långfristiga skulder		20 628	85 715
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	(not 18)	3 932	84
Övriga skulder		30	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	(not 19)	22	150
Summa kortfristiga skulder		3 984	234
SUMMA SKULDER		24 612	85 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 517	272 337



RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, MODERBOLAGET (TSEK)

2024071012710

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	50	-	1 053	1 603
Totalresultat 1 jan 2022 - 31 dec 2022	-	-	-	3 343	3 343
Summa totalresultat	-	-	-	3 343	3 343
Omföring av föregående års resultat	-	-	1 053	-1 053	-
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	189	188 311	-	-	188 500
Emissionskostnader	-	-6 008	-	-	-6 008
Utdelning	-	-	-1 050	-	-1 050
Utgående eget kapital 2022-12-31	689	182 353	3	3 343	186 388

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	689	182 353	3	3 343	186 388
Totalresultat 1 jan 2023 - 31 dec 2023	-	-	-	7 533	7 533
Summa totalresultat	-	-	-	7 533	7 533
Omföring av föregående års resultat	-	-	3 343	-3 343	-
Transaktioner med aktieägare					
Emissionskostnader	-	-15	-	-	-15
Utgående eget kapital 2023-12-31	689	182 338	3 346	7 533	193 906



MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

2024071012711

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 682	-926
Justeringsposter		
Erhållen ränta	3 016	957
Erlagd ränta	-352	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	982	30
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	114 416	-113 494
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	398	187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115 796	-113 277
Investeringsverksamheten		
Investeringar i koncernföretag	-	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-25
Finansieringsverksamheten		
Registrering av aktiekapital	-	189
Nyemission	-	188 311
Emissionskostnader	-15	-6 008
Utdelning	-	-1 050
Förändring av långfristiga fordringar hos koncernföretag	-49 432	-154 261
Upptagna lån	-	85 715
Amortering av lån till koncernföretag	-65 369	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-114 816	112 896
Årets kassaflöde	980	-406
Likvida medel vid årets början	83	489
Likvida medel vid årets slut	1 063	83



NOTER (TSEK)

NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

Entita Fastigheter AB (publ), org. nr 559301-6735, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är: Box 3317, 103 66 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Entita Fastigheter AB (Bolaget) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste Årsredovisningen, förutom vad som anges nedan.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

Se vidare nedan stycke benämnt Anläggningstillgångar - Förvaltningsfastigheter samt not 11 för känslighetsanalys.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive rapport över kassaflöde för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöde. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens schema, medan rapporter över resultat och övrigt totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 respektive IAS 7.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning.

Värderingsprinciper

Värderingsprinciper tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, i enlighet med IFRS. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid bokslutstillfället, har värderingsunderlag inhämtats från externt certifierat värderingsinstitut i nära anslutning till bokslutstidpunkten.

Innehav i derivatinstrument värderas till verkligt värde både initialt och vid efterföljande omvärderingar i slutet av varje rapportperiod.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Det innebär att den finansiella rapporteringen presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste TSEK.

Nya redovisningsprinciper

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

2024071012712



NOTER (TSEK)

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft

Företagsledningens bedömning är att inga nya och ändrade standarder och tolkningar kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter för den period de tillämpas första gången.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från Entita Fastigheter AB (publ). Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör. Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden tillämpas vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över förvärvat verksamhet. Förvärvsmetoden innebär att förvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder. Vid successiv ökning av ägande och inflytande sker således en omvärdering av tidigare innehav till verkligt värde vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över verksamheten och denna värdeförändring redovisas i resultatet. Goodwill beräknas som summan av vederlaget för andelarna eller rörelsen och verkligt värde på tidigare ägd andel vid stegvisa förvärv minus det verkliga värdet av dotterföretagets identifierbara tillgångar och övertagna skulder. När skillnaden är negativ redovisas denna effekt direkt i årets resultat. Transaktionsutgiften vid rörelseförvärv kostnadsförs vid förvärvstidpunkten. Villkorade köpeskillningar värderas till verkligt värde både vid förvärvstidpunkten och löpande därefter med värdeförändringar redovisade i resultatet. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande, utan att någon omvärdering görs av dotterföretagets nettotillgångar. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat redovisas eventuellt kvarvarande innehav till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte omfattar rörelseverksamhet fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv och förändringar av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

De förvärv av dotterbolag som hittills skett har varit tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernen följs upp och redovisas som ett enda segment.

Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren och att uppföljning sker per tillgång och inte per geografisk marknad upprättas ingen segmentsredovisning. Koncernen har inga större kunder.

Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Alla hyror faktureras i förskott.

Fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Utdelning

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt.

2024071012713



NOTER (TSEK)

Ränteintäkter

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 % (20,6). Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. Värdeförändringar redovisas halvårsvis i koncernens rapport över totalresultatet. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer.

IFRS värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3, icke observerbara inputs, finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Värderingsmetodik

Bolagets marknadsvärderingar är upprättade i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan och Samhällsbyggarnas etiska regler. Metoden är en avkastningsbaserad kassaflödesmetod som innebär att fastighetens framtida betalningsströmmar analyseras. Intäkter och kostnader, risker och investeringsbehov och dess förändringar över tiden bedöms. En kalkyl omfattande en viss tid, normalt 5 eller 10 år, upprättas. Driftnetto för respektive år beräknas liksom restvärdet vid kalkylperiodens slut. Alla driftsnetton och restvärdet nuvärdesberäknas och summeras till fastighetens marknadsvärde.

Kalkylstart

Nuvärde av driftnetton

+ Nuvärde av restvärde

+ Värde av byggrätt

= Värde enligt avkastningsbaserad kassaflödeskalkyl

Metoden innebär att transaktioner av likvärdiga fastigheter analyseras. Köp av fastigheter med samma användning inom orten väljs i första hand. Om detta ger för få jämförelser kan även köp på andra orter analyseras. Ofta beräknas några nyckeltal för att få en enklare jämförelse. När det gäller bostadsfastigheter beräknas ofta priset per total area. En annan vanlig parameter är direktavkastningskravet. Detta beräknas utifrån ett uppskattat driftsnetto dividerat med köpeskillingen.

Värderingsparametrar

Vid nyttjande av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten på värdegrundade parametrar som inflation, hyresutveckling, drift- och underhållskostnadsutveckling, vakansutveckling, kalkylränta, direktavkastningskrav mm. Direktavkastningskrav beräknas utifrån jämförbara transaktioner.

Kalkylräntan är en produkt av inflation och direktavkastningskrav. Kalkylräntan används för nuvärdeberäkningen av driftnetton och restvärde. Direktavkastningskravet appliceras på sista årets driftnetton och ger restvärdet. Avkastningsberäkningen görs utan hänsyn till belåning. Kalkylräntekravet är således räntekravet på totalt kapital. Vi presenterar inga känslighetsanalyser specifikt kopplat till inflation, hyresutveckling eller driftskostnader. Vi bedömer att dessa faktorer främst påverkar driftnetton respektive avkastningskravet, känslighetsanalys för dessa framgår nedan i not 11. Se även känslighetsanalys för långsiktig vakans i not 11.

Nedskrivningar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Ingen IB/UB-analys har upprättats då Koncernen har låga hyresförluster, varför detta ej bedömts väsentligt.

Värderingen av förväntade kreditförluster för kundfordringar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

NOTER (TSEK)

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Verkligt värde bedöms motsvara bokförda värden

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank. Redovisning sker till nominellt värde.

Kundfordringar

Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och värderar de därför vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftkostnad.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp.

Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader kostnadsförs normalt löpande i rapport över totalresultatet, förutom i de fall när räntekostnaden kan hänförs till ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevs kostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevsutgiften bedöms uppfylla tillgångskriterierna i IAS 40. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år.

Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde via resultaträkningen*Derivatinstrument*

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen som en finansiell tillgång eller finansiell skuld på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar i slutet av varje rapportperiod. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändring derivat". Ingen säkringsredovisning tillämpas.

Bolagets innehav av derivat värderas baserat på kommunicerade beräkningar och värderingar från emitterande bank. Innehaven klassificeras därmed som ett instrument i värderingshierarki 3. Denna kategori inkluderar instrument som värderas baserat på noterade priser på aktiva marknader för liknande instrument, noterade priser för identiska eller liknande instrument som handlas på marknader som inte är aktiva, eller andra värderingstekniker där all väsentliga indata är direkt och indirekt observerbar på marknaden (d v s antingen direkt, som prisnoteringar eller indirekt, härledda från prisnoteringar).

Bolaget använder derivatinstrument i form av ränteswappar, där rörlig ränta swappas till fast, för att erhålla önskad räntefallostruktur samt för att effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

Eventualförpliktelser

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

Finansiell riskhantering

Bolaget ska ha en stark finansiell ställning, och balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för företaget.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader och utan att riskera koncernens rykte. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsriskerna indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prISRISKEN. De marknadsriskerna som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisk. Koncernens exponering mot valutarisk eller andra prISRISKEN bedöms som ej väsentlig.

Ränterisk

Bolagets låneavtal har förfalldatum mellan 2024-06-30 och 2025-09-30. Per den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 229 704 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 139 298 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 37%. Räntan på banklånen är rörliga för närvarande. Räntesatsen bestäms av kreditgivaren med hänsyn till bland annat det allmänna ränteläget, kostnader för upplåning och kapitaltäckning samt de övriga grunder kreditgivaren vid varje tid tillämpar denna typ av kredit. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick per den 31 december 2023 till 6,7%. Bolaget har antagit en finanspolicy som innehåller riktlinjer för finansiering, likviditet och kredithantering. Koncernen använder derivatinstrument i form av ränteswappar, där rörlig ränta swappas till fast, för att erhålla önskad räntefallostruktur samt för att effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

Per 31 dec 2023 består derivatportföljen uteslutande av ränteswappar om totalt 35 (0) MSEK i underliggande nominellt värde.

Känslighetsanalys räntekostnader**Effekt kassaflöde TSEK**

Ränteuppgång, procent	2024	2025	2026
1,0%	1 393	1 338	1 285
1,5%	2 089	2 007	1 928
2,0%	2 786	2 676	2 571
2,5%	3 482	3 345	3 213
3,0%	4 179	4 014	3 856
3,5%	4 875	4 683	4 499
4,0%	5 572	5 352	5 142
4,5%	6 268	6 021	5 784
5,0%	6 965	6 690	6 427

REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAG

Årsredovisning har upprättats i enlighet med ÅRL och RFR 2.



NOTER (TSEK)

Anteciperade utdelningar

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott*Koncernbidrag*

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott aktiveras i aktier och andelar hos givaren, efter beaktande av eventuell nedskrivningsbehov.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IAS 39/IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person.

Finansiella garantier

I förekommande fall består moderbolagets finansiella garantiavtal i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget an av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39.

Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalningen sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

NOT 2 - FÖRVALTNINGSAVGIFTER

Bolaget har ett uppdragsavtal med Coeli Investment Management. Avtalet avser företagsledningstjänster, administrativa tjänster och löpande driftstjänster. Avtalet innebär att Coeli Investment Management har rätt till en årlig avgift på 0,3 procent av Bolagets eget kapital enligt senaste kvartalsbokslut.

NOT 3 - FASTIGHETSKOSTNADER

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Mediakostnader	3 139	1 796
Fastighetsskötsel	437	247
Fastighetsförvaltning	921	85
Fastighetsskatt	788	487
Övriga fastighetskostnader	1 380	755
Summa	6 665	3 370



NOTER (TSEK)

2024071012717

NOT 4 - CENTRAL ADMINISTRATION

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsförvaltningskostnader	2 229	407
Revisionskostnader	1 024	462
Konsultarvoden	-1 724*	2 718*
Personalkostnader	68	-
Ogenomförbara projekt	312	231
Övrigt	1 671	1 003
Summa	3 580	4 821
<i>Moderbolaget</i>		
Revisionskostnader	458	154
Konsultarvoden	190	39
Värderingskostnader	-	41
Övrigt	1 893	761
Summa	2 541	995

*I koncernens konsultarvoden ingår transaktionskostnader som belastat år 2022 och som under räkenskapsår 2023 krediterades.

NOT 5 - ERSÄTTNING TILL REVISORER

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Revisionsuppdrag	677	310	287	135
Övriga lagstadgade uppdrag	199	148	23	15
Skatterådgivning	140	-	140	-
Övriga tjänster	8	4	8	4
Summa	1 024	462	458	154

Under räkenskapsåret 2023 har ersättningen till PWC uppgått till 1 024 (462) tkr.

NOT 6 - PERSONALKOSTNADER

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Koncernen och moderbolaget Styrelsearvoden	52	-
Lagstadgade sociala avgifter	16	-
	68	-

Bolagets verkställande direktör och ledande befattningshavare får sin grundlön från övriga bolag inom Coelikoncernen som inte ingår i Entita Fastigheter AB-koncernen. Inget arvode utgår för styrelsearbete till styrelsens ordförande Filippa Kelo eller ledamot och VD Hendrik Versteegh. Styrelseledamot Jonny Göthberg har under året erhållit ett arvode om 52 TSEK.

NOT 7 - FINANSIELLA INTÄKTER

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	2 997	933
Ränteintäkter	126	885	12	-
Övriga finansiella intäkter	7	2	7	24
Summa	133	887	3 016	957



NOTER (TSEK)

NOT 8 - FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	9 903	5 485	-	-
Övriga räntekostnader	12	721	-	-
Övriga finansiella kostnader	215	486	24	1
Summa	10 130	6 692	24	1

NOT 9 - DERIVAT

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan instrumenten innehas endast för ekonomisk säkring av risker. Derivatinstrument klassificeras som att de "innehas för handel". Dessa tas upp som en finansiell tillgång eller finansiell skuld i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Koncernen har följande innehav i derivatinstrument:

	2023	2022
Ränteswap	1 369	-
Summa	1 369	-

Kvarstående snitt tid 5 år

Bolagets innehav av derivat värderas baserat på kommunicerade beräkningar och värderingar från emitterande bank. Innehaven klassificeras därmed som ett instrument i värderingshierarki 2. Denna kategori inkluderar instrument som värderas baserat på noterade priser på aktiva marknader för liknande instrument, noterade priser för identiska eller liknande instrument som handlas på marknader som inte är aktiva, eller andra värderingstekniker där all väsentliga indata är direkt och indirekt observerbar på marknaden (d v s antingen direkt, som prisnoteringar eller indirekt, härledda från prisnoteringar).

NOT 10 - SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Koncernen</i>				
Aktuell skatt	-1 021	-542	-	-
Aktuell skatt, hänförlig till tidigare år	64	416	-	-
Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-424	-10 920	-	-
Uppskjuten skatt, avseende obeskattade reserver	-319	-	-	-
Uppskjuten skatt, avseende värdeförändring derivat	-282	-	-282	-
Uppskjuten skatt, avseende aktiverade underskottsavdrag	-	1 238	-	1 238
Summa	- 1 982	- 9 808	-282	1 238
Resultat före skatt	3 539	54 976	7 815	2 105
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-729	-11 325	-1 610	-434
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-330	-293	-5	228
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag samt tidigare ej aktiverade underskott	1 267	1 213	784	1 238
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-1 403	-	-	-
Skatteeffekt, ej avdragsgilla räntekostnader för vilken ingen redovisad uppskjuten skattefordran redovisats	-851	597	-	-
Skatteeffekt, kvittning räntenetto	-	-	549	207
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-	-
Skatt avseende föregående år	64	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	- 1 982	- 9 808	-282	1 238
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-	-	-
Avseende värdeförändring fastighet	-11 343	-10 919	-	-
Avseende värdeförändring derivat	-282	-	-	-
Avseende obeskattade reserver	-340	-21	-	-
	-11 965	-10 940	-	-

Per balansdagen uppgår koncernens ackumulerade skattemässiga underskott till 3 693 (11 532) TSEK.



NOTER (TSEK)

NOT 11 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighet	Kommun	Bolag	Tillträde	Yta
Näs 1:259 & Näs 1:296	Stenungsund	Stenungsundslokaler AB	2021-07-01	9 963
Rapsen 4	Österåker	Värnamo Rapsen 4 AB	2021-10-15	3 380
Hornabo 1:40	Gnosjö	Hornabo 1:40 AB	2021-10-15	6 240
Töllstorp 1:558	Gnosjö	Töllstorp 1:558 AB	2021-10-15	4 338
Backa 192:2	Göteborg	Lexebacken AB	2022-04-28	4 842
Kungsbacka 2:31	Kungsbacka	Änkebacken AB	2022-04-28	1 341
Slätthult 16:2	Borås	Entita Slätthult AB	2022-04-28	7 042
Varla 8:28	Kungsbacka	Vassbacka Förvaltning AB	2022-04-28	1 823
Västerby 1:263	Götene	Entita Götene AB	2022-04-28	12 765
Båramo 1:13	Vaggeryd	Fastighetsaktiebolaget Båramo AB	2022-05-16	3 919
Batteriet 1	Nässjö	Nässjö Batteriet 1 AB	2022-11-04	1 200
Trucken 7	Vetlanda	Entita Industrifastigheter i Vetlanda AB	2022-11-04	6 820
Ädelkorallen 4	Jönköping	Entita Industrifastigheter i Jönköping AB	2022-11-04	734
				64 407

Fastigheterna har en total area om ca 64 407 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet.

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	378 000	91 000
Förvärv och investeringar	4 761	239 047
Värdeförändring	-11 561	48 653
Utgående balans	371 900	378 700

Dessa värden bedöms spegla fastigheternas verkliga värden per 2023-12-31 och använder dessa underlag för att fastställa marknadsvärdet i årsbokslutet.

Koncernen	2023-01-01	2022-02-12
	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	33 841	9 959
Driftskostnader	-6 665	-3 391
Driftnetto	27 176	6 568

Se not 1 för värderingsmetodik och värderingsparametrar.

Bolaget redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Alla värdeförändringar är realiserade och redovisas i resultaträkningen. Samtliga realiserade värdeförändringar är hänförliga till fastigheter som ägs vid utgången av perioden.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2023 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 18,6 MSEK uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 procentenheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 33,8 MSEK uppåt och 28,6 MSEK nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.



NOTER (TSEK)

Förändring av driftnetto, 2023

	Förändring driftnetto %					
		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Förändring avkastningskrav	-0,50%	13 524	23 666	33 809	43 952	54 095
	-0,25%	-3 234	6 468	16 170	25 871	35 573
	0,00%	-18 595	-9 298	0	9 298	18 595
	0,25%	-32 727	-23 802	-14 876	-5 950	2 975
	0,50%	-45 772	-37 190	-28 608	-20 025	-11 443

Förändring av driftnetto, 2022

	Förändring driftnetto %					
		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Förändring avkastningskrav	-0,50%	13 771	24 099	34 427	44 755	55 084
	-0,25%	-3 293	6 586	16 465	26 344	36 223
	0,00%	-18 935	-9 468	0	9 468	18 935
	0,25%	-33 326	-24 237	-15 148	-6 059	3 030
	0,50%	-46 609	-37 870	-29 131	-20 392	-11 652

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2023 skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 18,6 mkr uppåt respektive nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys (hyresintäkter 10 procent och driftskostnader minus 4 procent).

Förändring av långsiktig vakans, 2023

Förändring långsiktig vakans %				
-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
353 305	362 603	371 900	381 198	390 495

NOT 12 - AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

2023-12-31

2022-12-31

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	275	50
Investeringar	-	25
Aktieägartillskott	3 351	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 626	275
Bokfört värde	3 626	275

Bokfört

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier	Eget kapital	Bokfört värde
Gamma Holding 1 AB	559317-5267	Stockholm	100	25 000	25	1 276
Gamma Holding 2 AB	559342-5845	Stockholm	100	25 000	26	2 295
Gamma Holding 3 AB	559368-3492	Stockholm	100	25 000	26	55
						3 626



NOTER (TSEK)

2024071012721

Indirekt ägda bolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier
Stenungsundslokaler AB	556724-4305	Stockholm	100	1 000
Gamma Holding 1.1 AB	559318-3725	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 1.2 AB	559330-2374	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 1.3 AB	559330-2366	Stockholm	100	25 000
Värnamo Rapsen 4 AB	556342-8464	Stockholm	100	1 000
Hornabo 1:40 AB	556351-7951	Stockholm	100	2 000
Töllstorp 1:558 AB	556374-1437	Stockholm	100	1 000
Gamma Holding 1.1.1 AB	559334-6710	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 1.2.2 AB	559334-6702	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 1.3.3 AB	559334-6694	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 1.4.4 AB	559342-5860	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 1.5.5 AB	559342-5852	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 2.1.1 AB	559345-9166	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 2.2.2 AB	559345-9174	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 2.3.3 AB	559345-9182	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.1.1 AB	559364-1441	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.2.2 AB	559364-1458	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 2.2 AB	559364-7466	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 2.3 AB	559364-1474	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.1 AB	559364-1482	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.2 AB	559364-1490	Stockholm	100	25 000
Lexebacken AB	556733-8867	Stockholm	100	1 000
Änkebacken AB	556704-0547	Stockholm	100	1 000
Entita Slätthult AB	559320-5247	Stockholm	100	250
Vassbacka Förvaltning AB	556542-6136	Stockholm	100	1 000
Entita Götene AB	556697-4456	Stockholm	100	1 000
Fastighetsaktiebolaget Båråmo 1:13	556463-9291	Stockholm	100	3 000
Gamma Holding 3.3 AB	559369-0232	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.3.3 AB	559369-0182	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.4 AB	559369-0240	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.5 AB	559369-0257	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.5.5 AB	559369-0208	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.6 AB	559369-0265	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.6.6 AB	559369-0216	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.7.7 AB	559369-0224	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 7.5 AB	559368-3484	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.4.4 AB	559369-0190	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.7 AB	559369-0273	Stockholm	100	25 000
Nässjö Batteriet 1 AB	559307-6903	Stockholm	100	250
Entita Industrifastigheter i Vellanda AB	559397-4644	Stockholm	100	250
Entita Industrifastigheter i Jönköping AB	559397-4685	Stockholm	100	250

NOT 13 - FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

2023-12-31 2022-12-31

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	154 269	8
Tillkommande poster	150 289	154 269
Avgående poster	-100 857	-8
Bokfört värde	203 701	154 269



NOTER (TSEK)

NOT 14 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetald försäkring	294	290
Övriga förutbetalda kostnader	323	362
Summa	617	652
<i>Moderbolaget</i>		
Förutbetald försäkring	287	285
Övriga förutbetalda kostnader	308	339
Summa	595	624

NOT 15 - LIKVIDA MEDEL

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Banktillgodohavanden	13 981	25 663
Summa	13 981	25 663
<i>Moderbolaget</i>		
Banktillgodohavanden	1 063	83
Summa	1 063	83

NOT 16 - EGET KAPITAL

Händelser	Registrering bolagsverket	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital SEK
Nybildning	2021-02-12	25 000	-	25 000
Nyemission	2022-02-22	475 000	-	475 000
Nyemission	2022-04-26	-	163 500	163 500
Nyemission	2022-05-10	-	25 000	25 000
UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2023-12-31				688 500

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Röstetal	Totalt antal röster	Andel av röster	Kapitalandel
Stamaktier	500 000	10	5 000 000	96%	73%
Preferensaktier	188 500	1	188 500	4%	27%
	688 500		5 188 500	100%	100%

Aktier och ägande

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2023 till 688 500 kr, fördelat enligt följande:

Preferensaktier	188 500	kvotvärde 1 SEK
Stamaktier	500 000	kvotvärde 10 SEK

Stamaktier: Varje Stamaktie är berättigad till 10 röster.

Preferensaktie: NAV beräknas baserat på respektive aktieslags rätt till bolagets totala värde (enligt bolagsordning), där preferensaktierna har rätt till hela det investerade beloppet inklusive en årlig företrädesränta om fem (5) procent innan fördelning till andra aktieslag kan ske. När detta uppnåtts kommer överavkastningen fördelas med åttio (80) procent till preferensaktierna och tjugo (20) procent till stamaktierna. Innehavare av preferensaktier har företräde till utdelning motsvarande det belopp som betalats in för preferensaktier (emissionslikviden) samt fem (5) procent årlig företrädesränta. Utdelningspreferensen innebär att innehavare av preferensaktieägare i första hand ska erhålla hundra (100) procent av samtliga utdelningar och andra värdeöverföringar tills ovan är uppfyllt. Därefter ska innehavare av preferensaktier erhålla åttio (80) procent av samtliga utdelningar och innehavare av stamaktier ska erhålla tjugo (20) procent av samtliga utdelningar. Med utdelning avses i detta fall även andra former av värdeöverföringar vilka framgår av bolagsordningen.

Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.



NOTER (TSEK)

Moderbolaget

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag under året lämnad utdelning.

NOT 17 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående fastighetslån	158 774	58 780
Upplåning	23 500	115 334
Amortering	-42 976	-15 340
Utgående fastighetslån	139 298	158 774
Förfaller inom 1 år	94 470	65 559
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	44 828	93 215
Summa	139 298	158 774

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Swedbank. Belåningsgraden uppgår till ca 37 % av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 6,7%.

Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 94 470 TSEK. Lånen som förfaller inom 1 år avses att förlängas.

För vissa av lånen finns krav på att Koncernen ska upprätthålla en soliditet på 20% samt att belåningsgraden i det enskilda Bolaget ej får överstiga 70% mot aktuell värdering. Dessa krav har uppfyllts under räkenskapsåret 2023.

NOT 18 - SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	85 799	-
Tillkommande poster	3 282	85 799
Avgående poster	-64 803	-
Bokfört värde	24 278	85 799

NOT 19 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 277	6 626
Upplupna räntekostnader	203	144
Övrigt	725	1 344
Summa	8 205	8 114
Moderbolaget		
Övrigt	22	150
Summa	22	150



NOTER (TSEK)

2024071012724

NOT 20 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Koncernen

Fastighetspant

193 304

158 774

193 304

158 774

Moderbolaget

Borgen till förmån för dotterbolag

193 304

158 774

193 304

158 774

NOT 21 - LIKVIDITETSRIK

Koncernen

Avtalsenliga löptider för
finansiella skulder per 2023-12-31Mindre än
6 månaderMellan 6
och tolv
månaderMellan
1 och 5 årMer än
5 årSumma
avtalsenliga
kassaflödenRedovisat värde
fordringar/
skulder

Finansiella skulder (exkl derivat)

Leverantörsskulder

280

-

-

-

280

280

Upplåning

74 602

19 867

44 828

-

139 298

139 298

Räntor

4 684

3 648

1 800

-

10 133

-

Summa finansiella skulder

79 567

23 515

46 628

-

149 710

139 578

Koncernen

Avtalsenliga löptider för
finansiella skulder per 2022-12-31Mindre än
6 månaderMellan 6
och tolv
månaderMellan
1 och 5 årMer än
5 årSumma
avtalsenliga
kassaflödenRedovisat värde
fordringar/
skulder

Finansiella skulder (exkl derivat)

Leverantörsskulder

130

-

-

-

130

130

Upplåning

34 685

30 874

93 215

-

158 774

158 774

Räntor

3 900

2 523

2 430

-

8 853

-

Summa finansiella skulder

38 715

33 397

95 645

-

167 756

158 904

NOT 22 - RESULTAT PER AKTIE

Med bolagets resultat avses Bolagets resultat dividerat med antalet utestående stamaktier respektive preferensaktier.

2023-12-31

2022-12-31

Koncernens resultat hänförligt till Stamaktier

-1 641

6 633

Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier

3 198

38 535

Koncernens resultat SEK

1 557

45 168

Koncernens resultat hänförligt till Stamaktier

-1 641

6 633

Stamaktier, antal

500 000

500 000

Resultat per stamaktie, SEK

-3,28

13,27

Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier

3 198

38 535

Preferensaktier, antal

188 500

188 500

Resultat per preferensaktie, SEK

16,97

204,43



NOTER (TSEK)

NOT 23 - NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

De transaktioner som skett under räkenskapsåret är baserade på de avtal gällande företagsledningstjänster, administration, löpande driftstjänster samt distributions- och etableringsarvode som bolaget har ingått med Coeli Investment Management. Avtalet gällande serviceavgift innebär att Coeli Investment Management AB har rätt till en årlig avgift på 0,3 procent av Bolagets eget kapital enligt senaste kvartalsbokslut. Coeli Investment Management har även rätt till transaktionsavgift, baseras på 1 procent av förvärvat fastighetsvärde. Coeli Investment Management har även rätt till distributions och etableringsarvode vid tex emissioner.

<i>Koncernen</i>	2023-12-31	2022-12-31
Coeli Investment Management AB - Transaktionsavgift	-	1 923
Coeli Investment Management AB - Distributions och Etableringsarvode	-	5 655
Coeli Investment Management AB - Serviceavgifter	1 001	-
	1 001	7 578

<i>Moderbolaget</i>	2023-12-31	2022-12-31
Coeli Investment Management AB - Distributions och Etableringsarvode	-	5 655
Coeli Investment Management AB - Serviceavgifter	1 001	-
	1 001	5 655

NOT 24 - LEASINGAVTAL

Förvaltningsfastigheterna leasas till hyresgäster under operationella leasingavtal med månatliga hyresbetalningar. Leasingbetalningar för vissa kontrakt inkluderar KPI-höjningar, men det finns andra rörliga leasingbetalningar som beror på ett index eller en ränta. Om det anses nödvändigt för att minska kreditrisken kan koncernen få bankgarantier under leasingperioden.

Även om koncernen exponeras för förändringar i restvärdet i slutet av de nuvarande leasingavtalen ingår koncernen vanligtvis nya operationella leasingavtal och kommer därför inte omedelbart att realisera någon minskning av restvärdet i slutet av dessa leasingavtal. Förväntningarna på framtida restvärden återspeglas i fastigheternas verkliga värde.

Minimileaseavgifter som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheter är enligt följande.

Löper till och med:	2023-12-31
2024	3 745
2025	6 478
2026	2 400
2027	2 012
2028	892

NOTER (TSEK)

NOT 25 - AVSTÄMNING AV NETTOKASSA 2023-12-31 2022-12-31*Koncernen*

Nedan analyseras nettokassan och förändringar för den presenterade perioden.

Likvida medel	13 981	25 663
Låneskulder - förfaller inom ett år	-94 470	-65 559
Låneskulder - förfaller efter ett år	-44 828	-93 215
Nettokassa	-125 317	-133 111
Likvida medel	13 981	25 663
Bruttoskuld - rörlig ränta	-139 298	-158 774
Nettokassa	-125 317	-133 111

	SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL
ÖVRIGA TILLGÅNGAR	FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	Likvida medel	Låneskulder som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Summa
Nettokassa 2022-01-01	5 300	-46 780	-12 000	-53 480
Kassaflöde	20 363	-46 435	-53 559	-79 631
Nettokassa 2022-12-31	25 663	-93 215	-65 559	-133 111
Nettokassa 2023-01-01	25 663	-93 215	-65 559	-133 111
Kassaflöde	-11 682	48 387	-28 911	-7 794
Nettokassa 2023-12-31	13 981	-44 828	-94 470	-125 317

NOT 26 - FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel i SEK

fritt eget kapital	185 683 265
årets resultat	7 533 003
	193 216 268
disponeras så att	193 216 268
i ny räkning överföres	193 216 268

NOT 27 - VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen under räkenskapsårets slut.



NOTER (TSEK)

2024071012727

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har urättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Styrelsen och verkställande direktören vill härmed avge årsredovisningen med tillhörande finansiell ställning för koncernen och moderbolag för fastställelse på årsstämman.

Stockholm 2024-04-26

Filippa Kelo
Styrelseordförande

Jonny Göthberg
Styrelseledamot

Hendrik Versteegh
VD och styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-04-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Leonard Daun
Auktoriserad revisor



2024071012728

Box 3317, 103 66 Stockholm, Sveavägen 24-26
Tel: 08-506 223 00, Fax: 08-545 916 41, Org: 559086-4392, www.coeli.se

Transaktion 09222115557516196988



Signerat FK, JG, HV, LD

Verifikat

Transaktion 09222115557516196988

Dokument

Entita Årsredovisning 2023 (2024-04-23) Slutlig
Huvuddokument
34 sidor
Startades 2024-04-26 09:52:22 CEST (+0200) av Coeli
Legal (CL)
Färdigställt 2024-04-26 13:23:08 CEST (+0200)

Initierare

Coeli Legal (CL)
Coeli
scrive@coeli.se
+46850622386

Signerare

Filippa Kelo (FK)
Identifierad med svenskt BankID som "Filippa Kelo"
Personnummer 910310-5624
Filippa.kelo@coeli.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Filippa Kelo"
Signerade 2024-04-26 10:09:06 CEST (+0200)

Jonny Göthberg (JG)
Identifierad med svenskt BankID som "JONNY
GÖTHBERG"
Personnummer 620128-5951
jonny.gothberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONNY GÖTHBERG"
Signerade 2024-04-26 12:00:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516196988

Hendrik Versteegh (HV)

Identifierad med svenskt BankID som "Hendrik Johan Jacob Versteegh"

Personnummer 910812-0453

hendrik.versteegh@coeli.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Hendrik Johan Jacob Versteegh"

Signerade 2024-04-26 10:05:39 CEST (+0200)

Leonard Daun (LD)

Identifierad med svenskt BankID som "LEONARD DAUN"

Personnummer 640320-3216

leonard.daun@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LEONARD DAUN"

Signerade 2024-04-26 13:23:08 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 Entita Fastigheter AB, org.nr 559301-6735

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Entita Fastigheter AB för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 7-33 i detta dokument.

Enligt vår 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 2023 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 2023 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3-6. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Entita Fastigheter AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 26 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

2024071012733

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-26 11:22:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEONARD DAUN

Datum

Leonard Daun
Partner

Leveranskanal: E-post

2024071012734