

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

för

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

559235-3667

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

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

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

Bolagets dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning och äger 39 (36) st fastigheter i Sverige. 4 av fastigheterna innehas med tomträtt.

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

Väsentliga händelser under året

Koncernen har med tillträde i januari 2022 förvärvat fyra fastigheter genom bolagsförvärv. En av dessa fastigheter har genom bolagsförvärv avyttrats i mars 2022.

Ägare

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

Marknadsvärde på fastigheter

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick vid årsskiftet till 1 610 (1 429) miljoner kronor.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Hyresvärdet uppgick till 95,2 (85,5) miljoner kronor vid årsskiftet. Förändringen beror på förvärv av nya fastigheter samt indexuppräknings.

Motsvarande 23 % av Ess-Sierras hyresvärde återfanns i Stockholm den 31 december 2022. Någon vakans föreligger inte och några hyresrabatter har inte lämnats.

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

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 32 (27) miljoner kronor.

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

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Miljö

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inte noterats.

Flerårsöversikt	2022	2021
Nettoomsättning, KSEK	93 414	89 149
Direktavkastning (1)	5,5%	5,9%
Förvaltningsresultat, KSEK	64 552	59 211
Belåningsgrad (2)	53%	54%

(1) Periodens driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

(2) Räntebärande skulder / Totala tillgångar

Moderbolaget

Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 56 521 KSEK. Utdelning till bolagets aktieägare beslutad på ordinarie samt extra stämma under året uppgick till 74 000 KSEK. Koncernbidrag har erhållits om 998 KSEK.

Förslag till disposition av resultatet (kronor)

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande balanserade vinstmedel

balanserad vinst	418 696 643
årets vinst	56 520 877
	<u>475 217 520</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

475 217 520

475 217 520

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

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

KSEK	Not 1,4	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	2	93 414	89 149
Fastighetskostnader	3,7	-4 713	-5 177
Driftnetto		88 701	83 972
Central administration	6,7,8	-2 007	-2 669
Finansiella intäkter	9	42	38
Finansiella kostnader	9	-22 184	-22 130
Förvaltningsresultat		64 552	59 211
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	8	253	-377
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	11	97 922	77 371
Resultat före skatt		162 727	136 205
Skatt på årets resultat	10	-32 551	-27 680
Årets resultat		130 176	108 525



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING
KSEK**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 610 240	1 428 970
Leasingavtal nyttjanderätt	11	11 558	11 558
		1 621 798	1 440 528
Summa anläggningstillgångar		1 621 798	1 440 528
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	13	5 639	3 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	377	191
		6 016	3 458
Kassa och bank		32 383	27 383
Summa omsättningstillgångar		38 399	30 841
SUMMA TILLGÅNGAR		1 660 197	1 471 369



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING**

KSEK

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Balanserad vinst inkl årets resultat		644 842	588 666
		644 867	588 691
Summa eget kapital		644 867	588 691
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16	869 706	776 052
Uppskjutna skatter	15	61 585	36 012
Övriga långfristiga skulder	17	11 558	11 558
		942 849	823 622
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	16	17 546	15 952
Skatteskulder		14 713	6 786
Övriga kortfristiga skulder	18	5 701	5 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	34 521	31 011
		72 481	59 056
Summa skulder		1 015 330	882 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 660 197	1 471 369



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

KSEK

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	25	546 141	546 166
Utdelning		-66 000	-66 000
Totalresultat för året		108 525	108 525
Utgående balans per 31 december 2021	25	588 666	588 691
Ingående balans per 1 januari 2022	25	588 666	588 691
Utdelning		-74 000	-74 000
Totalresultat för året		130 176	130 176
Utgående balans per 31 december 2022	25	644 842	644 867

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



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat före skatt	21	162 727	136 205
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		-97 922	-77 371
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader		3 799	2 295
Betald inkomstskatt		-670	-8 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		67 934	53 092
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-2 857	815
Ökning +/minskning - av rörelseskulder		3 904	16 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 981	70 670
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-104 500	0
Avyttrade fastigheter		21 152	88 230
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-83 348	88 230
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån, kreditinstitut		79 700	0
Amortering lån, kreditinstitut		-4 387	-52 393
Förändring av övriga långfristiga skulder		18 054	-34 400
Utdelning till aktieägare		-74 000	-66 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		19 367	-152 793
Årets kassaflöde		5 000	6 107
Likvida medel vid årets början		27 383	21 276
Likvida medel vid årets slut		32 383	27 383



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**
KSEK

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	5	2 683	2 578
Bruttoresultat		2 683	2 578
Central administration	4,5,6	-2 569	-2 770
Rörelseresultat		114	-192
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	56 012	67 400
Finansiella intäkter	9	319	2 943
Finansiella kostnader	9	-762	-2 948
Resultat efter finansiella poster		55 683	67 203
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		998	192
Skatt på årets resultat	10	-160	0
ÅRETS RESULTAT		56 521	67 395

**MODERBOLAGETS RAPPORT
ÖVER TOTALRESULTAT**
KSEK

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat	56 521	67 395
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	56 521	67 395

2023050901481



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	491 743	491 743
		<u>491 743</u>	<u>491 743</u>
Summa anläggningstillgångar		491 743	491 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 208	198
Övriga kortfristiga fordringar	13	76	114
		<u>1 284</u>	<u>312</u>
Kassa och bank		613	834
Summa omsättningstillgångar		1 897	1 146
SUMMA TILLGÅNGAR		493 640	492 889



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		25	25
		<u>25</u>	<u>25</u>
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		418 697	425 302
Årets resultat		56 521	67 395
		<u>475 218</u>	<u>492 697</u>
Summa eget kapital		475 243	492 722
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16	18 054	0
		<u>18 054</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		160	-
Övriga kortfristiga skulder	18	33	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	150	150
		<u>343</u>	<u>167</u>
Summa skulder		18 397	167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		493 640	492 889



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

KSEK

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	25	491 303	-1	491 327
Omföring föregående års resultat		-1	1	-
Utdelning		-66 000		-66 000
Erhållna aktieägartillskott			0	0
Årets resultat			67 395	67 395
Utgående balans per 31 december 2021	25	425 302	67 395	492 722
Ingående balans per 1 januari 2022	25	425 302	67 395	492 722
Omföring föregående års resultat		67 395	-67 395	-
Utdelning		-74 000		-74 000
Årets resultat			56 521	56 521
Utgående balans per 31 december 2022	25	418 697	56 521	475 243

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



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

**MODERBOLAGETS
KASSAFLÖDESANALYS**

KSEK	21	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		114	-192
Finansiella intäkter		319	2 943
Finansiella kostnader		-762	-2 948
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-329	-197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar		-972	-263
Minskning(-) ökning(+) av kortfristiga skulder		16	-679
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 285	-1 139
Investeringsverksamheten			
Förvärv dotterföretag		-26 983	-244
Förändring av fordringar hos koncernföretag		0	34 400
Försäljning dotterföretag		7 895	0
Erhållen utdelning dotterbolag		75 100	67 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten		56 012	101 556
Finansieringsverksamheten			
Förändring övriga långfristiga skulder		18 054	-34 400
Erhållet koncernbidrag		998	192
Utdelning till aktieägare utbetald		-74 000	-66 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-54 948	-100 208
Årets kassaflöde		-221	209
Likvida medel vid årets början		834	625
Likvida medel vid årets slut		613	834



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt

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

Grunder för redovisningsprinciper

Koncernen

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

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

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

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

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet provas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

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

Kritiska bedömningar och uppskattningar

IFRS och god redovisningssed kräver att Ess-Sierra gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare faktorer vilka kan påverka bedömningen av koncernen redogörs för i not 22 Finansiell riskhantering.

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

Ändrade redovisningsprinciper, IFRS

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

Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2022

Under 2022 har inga nya redovisningsprinciper implementerats som har väsentlig inverkan på Ess-Sierras redovisning.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2022

Det föreligger ingen förändring av redovisningsstandarder som är tillämplig efter 2022 som har en väsentlig påverkan på Ess-Sierras redovisning.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i svenska regelverk under 2022 har inte påverkat Ess-Sierras redovisning och rapportering i väsentlig omfattning.

Klassificering

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

Intäkter

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

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

Kostnader

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

Finansiella kostnader

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Kassaflöde

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

Förvaltningsfastigheter

Ess-Sierras fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Ess-Sierra har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2022. Fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning värderas enligt Ess-Sierras redovisningsprinciper till avtalat värde. Ess-Sierra redovisar förvärvade fastigheter från och med tillträdesdagen.

Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde till att uppskatta priset vid värderingstidpunkten av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer under aktuella marknadsförhållanden. Härvid beaktas förmågan att använda tillgången på det maximala och bästa sättet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, icke observerbara indata. En fastighets värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Förändring av fastigheternas redvisade värde framgår av not 11. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbolagen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I koncernredovisningen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar av fastigheternas värden. Avskrivningar vilka skett i koncernbolagen återläggs därför i koncernredovisningen.

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

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

Känslighetsanalys fastighetsvärden, Mkr

		Förändring driftnetto, %		
		-5,0	0	+5,0
Förändring	-0,5	70	159	248
direktavkastning,	0,0	-81	0	81
%-enheter	+0,5	-207	-133	-58

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Fordringar

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

Livida medel

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

Finansiella skulder

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

Skatter inklusive uppskjuten skatt

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

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

Leasing

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

Not 2 Operationell leasing - hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter år 2022 uppgick till 93 (89) miljoner kronor. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för fastighetskostnader, försäkring, tomträttsavgäld och index. Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen nedan där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt.

Förfalloår	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad Årshyra Mkr	Kontrakterad Andel
2023	0	0	0,0	0%
2024	0	0	0,0	0%
2025	7	19 087	9,2	10%
2026	2	10 848	6,1	6%
2027	5	38 846	21,1	22%
>2027	23	115 676	58,8	62%
TOTALT	37	184 457	95,2	100%

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

Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	95 179	86 021
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	340 345	320 190
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	187 696	162 365
TOTALT	623 220	568 576



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2022 till 4,7 (5,2) miljoner kronor. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration. Majoriteten av avtalen är så kallade triple-net-avtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

Fastighetsskatt är en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. Fastighetsskatten uppgick till 3,9 (4) miljoner kronor.

Not 4 Transaktioner med närstående

Via moderbolaget, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra har koncernen förvaltningsavtal med bolag i AB Sagax-koncernen avseende ekonomisk- och fastighetsförvaltning. Förvaltningstjänsterna debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncernen har under året sålt en fastighet till bolag i AB Sagax-koncernen. Överlåtelsen har skett till marknadspris.

Inga transaktioner har skett mellan Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2022. Några ersättningar har inte utgått till styrelsen eller till ledande befattningshavare.

Not 5 Uppgift om inköp och försäljning inom koncern

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

Not 6 Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	88	100	10	10
Övriga uppdrag				
Summa	88	100	10	10

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

Not 7 Tomträtsavtal och övriga leasingavtal

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förfaller till betalning inom 1 år	665	665	-	-
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	2 308	2 308	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	935	935	-	-
Summa	3 908	3 908	-	-

Not 8 Värdeförändringar fastigheter realiserade /Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Övriga rörelseintäkter				
Realisationresultat försäljning förvaltningsfastigheter	253	-377	-	-
Försäljning av aktier i dotterbolag	-	-	316	0
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-	-	-19 404	0
Utdelning	-	-	75 100	67 400
Summa	253	-377	56 012	67 400



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Not 9 Finansiella intäkter och finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Finansiella intäkter				
Externa ränteintäkter	42	38	0	0
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	319	2 943
Summa	42	38	319	2 943
Finansiella kostnader				
Externa räntekostnader	-18 125	-18 667	-752	-2 943
Räntekostnader från koncernföretag	-	-	-10	-5
Räntekomponent leasing	-665	-665	-	-
Övriga finansiella kostnader	-3 394	-2 798	-	-
Summa	-22 184	-22 130	-762	-2 948
Finansnetto	-22 142	-22 092	-443	-5

Not 10 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt:				
Till följd av ändrad taxering	-79	72	-	-
Skatt på årets resultat	-6 899	-6 748	-160	-
Uppskjuten skatt avseende:				
Värdeförändringar fastighetsvärden	-23 513	-18 944	-	-
Obeskattade reserver	-2 060	-2 060	-	-
Redovisad skatt	-32 551	-27 680	-160	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	162 727	136 205	56 681	67 395
Skatt enligt respektive skattesatser, 20,6%	-33 522	-28 058	-11 676	-13 883
Ej avdragsgilla kostnader	-	-359	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	231	-	11 539	13 883
Övriga skattejusteringar	-79	72	-	-
Räntenetto justering	819	665	-23	-
Redovisad skatt	-32 551	-27 680	-160	-

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

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

	Koncernen	
	2022	2021
Specifikation av årets förändringar		
Redovisat värde vid årets början	1 428 970	1 439 829
Förvärv av fastigheter	104 500	0
Investeringar i befintligt bestånd	0	0
Bokfört värde sålda fastigheter	-21 152	-88 230
Värdeförändringar	97 922	77 371
Redovisade fastighetsvärden	1 610 240	1 428 970
Redovisade fastighetsvärden	1 610 240	1 428 970
Leasingavtal nyttjanderätt	11 558	11 558

Principer för värdering av förvaltningsfastigheter återfinns i not 1. Moderbolaget äger inga fastigheter. Materiella anläggningstillgångar består av projekteringskostnader vilka senare skall föras till fastigheternas anskaffningsvärden.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Not 12 Andelar i koncernföretag

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

		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde		491 743	491 743
Utgående anskaffningsvärde		491 743	491 743

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

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

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Preliminär betald skatt	299	20	20	20
Övriga poster	5 340	3 247	56	94
Summa	5 639	3 267	76	114

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda poster	377	191	-	-
Summa	377	191	-	-

Not 15 Uppskjutna skattefordringar/skatteskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjutna skatter hänförliga till:</i>				
Temporära skillnader fastighetsvärden	-56 602	-33 089	-	-
Obeskattade reserver	-4 983	-2 923	-	-
Summa	-61 585	-36 012	-	-

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 549 (523) miljoner kronor vid utgången av 2022.

Not 16 Räntebärande skulder

Lånefördelning	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Banklån, långfristig del	855 374	781 655	-	-
Banklån, kortfristig del	17 546	15 952	-	-
Externa reverslån	18 054	0	18 054	-
Periodiserade upplåningskostnader	-3 722	-5 603	-	-
Summa	887 252	792 004	18 054	0

Koncernens banklån utgörs av en kreditfacilitet med tre trancher. Utestående skuld vid årets slut uppgick till 873 miljoner kronor. Lånen amorteras för närvarande med 17,5 miljoner kronor per år och lånen förfaller i december 2024.

I enlighet med IFRS har periodiserade upplåningskostnader om 3,7 miljoner kronor reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och derivat	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom 1 år	17 546	15 952
Förfaller inom 2-5 år	88 238	70 184
Förfaller efter 5 år	781 468	705 868
Summa	887 252	792 004

Förfalloprofilen är baserat på kreditfacilitetens villkor. Enligt detta skall lånen amorteras med 2% per år om LTV (Loan To Value) överstiger 63 % eller ICR (Räntetäckningsgrad) understiger 450 %. Vid årsskiftet uppgick LTV till 54% och ICR till 410%. Om LTV överstiger 65% eller ICR understiger 350% skall amortering göras med 4% per år.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, koncernen

	2020-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde	2021-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	34 400	-34 400	-	0
Långfristiga räntebärande skulder	842 099	-52 393	2 298	792 004
Summa	876 499	-86 793	2 298	792 004

	2021-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde	2022-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	0	-	17 546	17 546
Långfristiga räntebärande skulder	792 004	93 367	-15 665	869 706
Summa	792 004	93 367	1 881	887 252

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

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Leaseskulder tomträtt	11 558	11 558	-	-
Summa	11 558	11 558	-	-

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatteskulder	5 701	5 307	33	17
Summa	5 701	5 307	33	17

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	4 107	3 184	-	-
Upplupen fastighetsskatt	3 885	4 105	-	-
Förskottsbetalda hyror	23 795	20 988	-	-
Övriga poster	2 734	2 734	150	150
Summa	34 521	31 011	150	150

Not 20 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Lämnade säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>				
Aktier i dotterföretag	-	-	491 743	491 743
Fastighetsinteckningar	877 328	862 312	-	-
Summa	877 328	862 312	491 743	491 743

Not 21 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	872 920	797 607
Summa	-	-	872 920	797 607

Eventualförpliktelser för koncernföretag

Moderbolaget har ställt säkerhet i form av borgensåtaganden för lån hos kreditinstitut om totalt 872 920 (797 607) KSEK.

Not 22 Kassaflödesanalys

Koncernens erlagda och erhållna räntor för räkenskapsåret uppgick till 21 519 (24 409) KSEK respektive 42 (2 982) KSEK för moderbolaget.

Not 23 Riskhantering

Marknadsrisk

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

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Finansiell risk

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

Ränterisk

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

Likviditetsrisk

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

Operationell risk

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

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

Hyresnivårisk

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

Fastigheternas värdeförändring

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

Miljörisker

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

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har inte identifierats.

Not 25 Förslag till disposition av resultatet (kronor)

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande balanserade vinstmedel
årets vinst

418 696 643

56 520 877

475 217 520

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

475 217 520

475 217 520



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Årsredovisningens undertecknande

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

Björn Garat
Styrelseordförande

Johan Hedander
Styrelseledamot

Jens Lennefeldt
Styrelseledamot

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



2023050901495

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts samt koncernens resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 5 / 5 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 5 / 5 2023

Björn Garat
Styrelseledamot



Building a better
working world

2025050901496

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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





Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

070 5372878

2023050901497



Verifikat

Transaktion 09222115557492026422

Dokument

2023050901498

17004 FAB Ess-Sierra KoncernÅR 2022 +RB
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2023-05-03 09:05:14 CEST (+0200) av Carina
Johansson (CJ)
Färdigställt 2023-05-04 14:23:38 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN GARAT"
Signerade 2023-05-03 16:59:49 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HEDANDER"
Signerade 2023-05-03 15:26:36 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS WAHLÉN"

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




Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS LENNEFELDT"



Verifikat

Transaktion 09222115557492026422

2023050901499

<i>Signerade 2023-05-03 09:43:20 CEST (+0200)</i>	<i>Signerade 2023-05-03 09:52:04 CEST (+0200)</i>
<p>Jonas Svensson (JS) <i>Personnummer 681130-1453</i> <i>jonas.svensson@se.ey.com</i> <i>+46708243339</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var</i> <i>"JONAS SVENSSON"</i> <i>Signerade 2023-05-04 14:23:38 CEST (+0200)</i></p>	

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>

