Årsredovisning

för

Erik Selin Fastigheter Göteborg AB

556668-0103

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-23.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Erik Selin, Styrelseledamot
2024-05-27

Styrelsen för Erik Selin Fastigheter Göteborg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter, bedriva handel med värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Fastigheterna ägs och förvaltas via dotterbolag och kommanditbolag och sedan 2005 är all personal som sköter Erik Selin Fastigheter AB:s egna fastigheter i Göteborg samlade i bolaget.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärdar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Bolaget har genom sitt ägande av dotterbolag som bedriver fastighetsförvaltande verksamhet även haft en indirekt påverkan av stigande inflation som inneburit högre räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar och därtill ingår bolaget i koncernen Erik Selin Fastigheter AB som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Erik Selin Fastigheter AB, org nr 556572-5586 med säte i Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Balansomslutning	122 054	101 386	110 112	59 105
Resultat efter finansiella poster	25 339	27 990	44 702	-17 944
Soliditet (%)	91,2	90,8	67,6	97,6

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	87 120 178
årets vinst	14 296 361
	101 416 539

disponeras så att	
i ny räkning överföres	101 416 539
	101 416 539

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-291	-289
Personalkostnader	2	-7 574	-8 456
		-7 865	**-8 745**
Rörelseresultat		**-7 865**	**-8 745**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	31 361	37 159
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 845	80
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2	-503
		33 204	**36 736**
Resultat efter finansiella poster		**25 339**	**27 991**
Bokslutsdispositioner	6	-6 212	-6 032
Resultat före skatt		**19 127**	**21 959**
Skatt på årets resultat	7	-4 831	-4 705
Årets resultat		**14 296**	**17 254**

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8, 9	64 771	58 084
		64 771	**58 084**
Summa anläggningstillgångar		**64 771**	**58 084**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		57 282	43 244
Övriga fordringar		1	58
		57 283	**43 302**
Summa omsättningstillgångar		**57 283**	**43 302**
SUMMA TILLGÅNGAR		**122 054**	**101 386**

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	**120**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		87 120	69 866
Årets resultat		14 296	17 254
		101 416	**87 120**
Summa eget kapital		**101 536**	**87 240**
Obeskattade reserver	11	12 244	6 032
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	6 373	5 381
Summa avsättningar		**6 373**	**5 381**
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		1 293	1 347
Övriga skulder		313	1 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		295	314
Summa kortfristiga skulder		**1 901**	**2 733**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**122 054**	**101 386**

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**20**	**66 808**	**3 058**	**69 986**
Omföring av 2021 års resultat			3 058	-3 058	0
Årets resultat				17 254	17 254
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**20**	**69 866**	**17 254**	**87 240**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**20**	**69 866**	**17 254**	**87 240**
Omföring av föregående års resultat			17 254	-17 254	0
Årets resultat				14 296	14 296
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**20**	**87 120**	**14 296**	**101 537**

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Erik Selin Fastigheter AB, organisationsnummer 556572-5586 med säte i Göteborg upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner
Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	7	6

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultatandel kommanditbolag	33 381	38 259
Nedskrivningar	-2 020	-1 100
	31 361	**37 159**

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter avseende koncernföretag	1 845	80
	1 845	**80**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader avseende koncernföretag	0	-473
	0	**-473**

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	0	0
Avsättning till periodiseringsfonder	-6 212	-6 032
	-6 212	**-6 032**

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 839	-3 727
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-991	-977
Skatt på grund utav ändrad taxering, avseende föregående år	0	0
Totalt redovisad skatt	**-4 831**	**-4 705**

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		19 127		21 959
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 940	20,60	-4 524
Ej avdragsgilla kostnader	20,60	-417	20,60	-233
Ej skattepliktiga intäkter	20,60	0	20,60	0
Skattemässigt resultat HB/KB	20,60	161	20,60	1 110
Schablonränta periodiseringsfond	20,60	-24	20,60	0
Övertaget/Överfört negativt räntenetto koncernföretag	20,60	380	20,60	-81
Redovisad aktuell skatt på årets resultat	**20,07**	**-3 839**	**16,97**	**-3 727**

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 084	110 084
Uttag komplementär	-26 694	-90 259
Aktieägartillskott	4 133	1 100
Nedskrivning	-4 133	-1 100
Resultatandelar KB	33 381	38 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**64 771**	**58 084**
Utgående redovisat värde	**64 771**	**58 084**

Not 9 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
AB Malmogia	100%	100%	25 000	25 000
Erik Selin Projektutveckling Holding AB	100%	100%	50	50
Ändlyckan AB	100%	100%	350	350
KB Sofiagatan 10	99,5%	100%	122	122
KB Ögontröstgatan 4	99,5%	100%	680	680
KB Smörslottsgatan 2-22	99,5%	100%	-888	-888
KB Friggagatan 21	99,5%	100%	774	143
KB G-staden	99,5%	100%	4 223	880
KB Skaragatan 5	99,5%	100%	315	315
KB Lars Kaggsgatan 20	99,5%	100%	-466	-466
KB Vasagatan 34	99,5%	100%	793	615
KB Toleredsfastigheter	99,5%	100%	1 355	290
KB Timmerslätt Västergård	99,5%	100%	-58	-132
KB Örnehufvudet	99,5%	100%	398	398
KB Arvid Lindmansgatan 20	99,5%	100%	819	819
KB Övre Olskroksgatan 1	99,5%	100%	256	256
KB Övre Olskroksgatan 3	99,5%	100%	501	501
KB Malmogia Fastigheter nr 3	99,5%	100%	474	474
Surtebostäder nr 2 KB	99,5%	100%	630	630
KB Råspont	99,5%	100%	18 150	17 855
KB Kvillebäcken 52	99,5%	100%	4 230	4 230
Surtebostäder KB	99,5%	100%	7 062	5 962
			64 771	**58 084**

	Org.nr	**Säte**
AB Malmogia	556452-6613	Göteborg
Erik Selin Projektutveckling Holding AB	559114-1543	Göteborg
Ändlyckan AB	559179-0786	Göteborg
KB Sofiagatan 10	916561-8001	Göteborg
KB Ögontröstgatan 4	969673-3188	Göteborg
KB Smörslottsgatan 2-22	969646-6318	Göteborg
KB Friggagatan 21	916848-6828	Göteborg
KB G-staden	969691-4499	Göteborg
KB Skaragatan 5	916851-2706	Göteborg
KB Lars Kaggsgatan 20	916851-4751	Göteborg
KB Vasagatan 34	916845-8587	Göteborg
KB Toleredsfastigheter	969647-9386	Göteborg
KB Timmerslätt Västergård	969647-5749	Göteborg
KB Örnehufvudet	969652-2995	Göteborg
KB Arvid Lindmansgatan 20	916554-1492	Göteborg
KB Övre Olskroksgatan 1	916832-0712	Göteborg
KB Övre Olskroksgatan 3	916832-0704	Göteborg
KB Malmogia Fastigheter nr 3	969683-9795	Göteborg
Surtebostäder nr 2 KB	969701-0198	Göteborg
KB Råspont	969677-6799	Göteborg
KB Kvillebäcken 52	916847-4568	Göteborg

Not 11 Obeskattade reserver

	2023-12-31	**2022-12-31**
Periodiseringsfond RÅ 2023	6 212	0
Periodiseringsfond RÅ 2022	6 032	6 032
	12 244	**6 032**

Not 12 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	**2022-12-31**
Belopp vid årets ingång	5 381	4 404
Årets avsättningar	991	977
Belopp vid årets utgång	**6 373**	**5 381**

Not 13 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	**2022-12-31**
Komplementäransvar i kommanditbolag	133 677	137 504
	133 677	**137 504**

Not 14 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Erik Selin Fastigheter AB med organisationsnummer 556572-5586 med säte i Göteborg.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2024-05-17

Erik Selin
Erik Selin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-20

Björn Börjesson
Björn Börjesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ES Fastigheter i Göteborg AB
Org.nr 556668-0103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ES Fastigheter i Göteborg AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ES Fastigheter i Göteborg ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till ES Fastigheter i Göteborg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ES Fastigheter i Göteborg AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till ES Fastigheter i Göteborg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Göteborg 2024-05-20

Björn Börjesson

_____
Björn Börjesson
Auktoriserad revisor

20240529053938

Erik Selin Fastigheter AB
Org nr 556572-5586

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll

		Sida
-	förvaltningsberättelse	2
-	koncernens rapport över totalresultat	7
-	koncernens rapport över finansiell ställning	9
-	koncernens rapport över förändringar i eget kapital	11
-	koncernens rapport över kassaflöden	12
-	resultaträkning för moderbolaget	13
-	balansräkning för moderbolaget	14
-	moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	16
-	kassaflödesanalys för moderbolaget	17
-	notupplysningar	18

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

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6 9766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529053999

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Erik Selin Fastigheter AB, org.nr 556572-5586, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2023. Samtliga belopp är i Tkr om inget annat anges. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period förgående år.

Verksamheten

Erik Selin Fastigheter AB-koncernens (vidare benämd ESF eller koncernen) verksamhet består i att förvärva, förvalta och avyttra fastigheter. Fastigheterna ägs i helägda eller delägda aktiebolag och kommanditbolag. Koncernen investerar även i noterade aktier samt onoterade rörelsedrivande bolag.

ESF består av ett antal fastighetsförvaltande bolag samt ett entreprenadbolag. De största dotterbolagen är Skandrenting AB, som ägs till 100 %, Kunskapsporten AB som ägs till 90,1 % samt Tommy Byggare AB som ägs till 80 %. Största intressebolaget är noterade Fastighets AB Balder där kapitalandelen uppgår till 34,1 % (34,1) och röstandelen till 47,8 % (47,8).

Skandrenting AB och dess dotterbolag äger, förvaltar och hyr ut fastigheter långsiktigt, främst till näringslivet och offentlig sektor. I huvudsak är det en hyresgäst per fastighet. Merparten av hyresavtalen är långa och en stor andel är räntebaserade. Vanligtvis löper hyresavtalen på 15-25 år. I de flesta fall ansvarar hyresgästen för drift och underhåll av fastigheten. Fastigheterna är belägna i Sverige med koncentration kring de södra och mellersta delarna av landet. Bolagets verksamhet innefattar även att äga och förvalta aktier och andra värdepapper.

Kunskapsporten AB har som mål att utveckla, förvärva, äga och förvalta profilfastigheter. Med profilfastigheter menas fastigheter som utmärks av tydlig verksamhetsprofil såsom teknikparker, utbildnings- och forskningsfastigheter, äldreboende samt vård- och friskvårdsanläggningar. I flera kommuner har bolaget ingått långa avtal med kommunen för att drifta friskvårdsanläggningarna.

Tommy Byggare AB är ett västsvenskt entreprenadbolag med en hållbar profil som bygger både bostads- och kommersiella fastigheter.

Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget innehar endast stamaktier. Fastighetsbeståndet består av ca 60 % bostadsfastigheter och 40 % kommersiella fastigheter. Bolagets aktieinnehav i Balder hanteras som ett intresseföretag då röstandelen understiger 50 %.

Mer information om bolagen, fastighetsbestånden, investeringar m.m. kan erhållas från respektive bolags hemsida; www.skandrenting.se, www.kunskapsporten.nu, www.tommybyggare.se samt www.balder.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har moderbolaget förvärvat ytterligare 5% av aktierna i intressebolaget Alektum Group AB, ett familjeägt inkassoföretag som förutom inkassotjänster även erbjuder tjänster inom kreditupplysning, finansiella lösningar samt rådgivnings- och informationstjänster. Total ägarandel vid slutet av perioden uppgår till 25%.

Den rådande oron i omvärlden har påverkat inflationen, som stigit under senare tid. Det har medfört stigande räntor, högre finansieringskostnader och en svag aktiemarknad. Koncernen påverkas av stigande räntor kopplade till den ökande inflationen. Koncernen har även haft en indirekt påverkan av ökade energipriser genom sitt ägande av dotterbolag som bedriver fastighetsförvaltande verksamhet. Bolagen

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054000

följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar och koncernen har en stark balansräkning, god likviditet och en stabil kundstruktur.

Resultat och finansiell ställning

Koncernen
Hyresintäkterna uppgick till 582 Mkr (488), varav intäkter från rentingverksamheten uppgår till 130 Mkr (78).

Rörelseresultatet uppgick till 522 Mkr (780) vilket inkluerar intäkter och kostnader från Kunskapsportens rörelseverksamhet, entreprenadverksamheten samt andel i resultat från koncernens intressebolag och joint ventures.

Finansnettot uppgick till -273 Mkr (-217) varav utdelningar 142 Mkr (201) och valutakursdifferenser 55 Mkr (-237).

Totala värdeförändringar uppgick till 9 358 Mkr (-30 632) och består främst av värdeförändringar från koncernens värdepappersinnehav.

Årets resultat efter skatt uppgick till 9 580 Mkr (-29 516).

Värdepappersinnehaven uppgick till 40 459 Mkr (30 945) och fastighetsbeståndet uppgick till 10 063 Mkr (9 880) . Det egna kapitalet uppgick till 42 068 Mkr (32 459), vilket motsvarar en soliditet på 74% (69).

Moderbolaget
Moderbolagets verksamhet består i att, direkt och indirekt äga och förvalta fastighets- och värdepappersinvesteringar.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -19 Mkr (903) och består främst av vinster från aktieförsäljningar, utdelningar, ränteposter samt nedskrivningar i intressebolag.

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -78 128 Tkr (-249 848) och en uppskjuten skatteintäkt om 50 210 Tkr (803 415). Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent. Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheter samt värdeförändringar på finansiella placeringar.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054401

Flerårsjämförelse

		2023	2022	2021	2020	2019
Koncernen						
Hyresintäkter	tkr	581 622	487 954	438 438	404 432	420 397
Resultat före skatt	tkr	9 607 607	-30 069 525	23 439 233	3 918 098	16 289 589
Balansomslutning	tkr	57 067 968	47 393 808	80 199 185	51 851 257	46 868 397
Antal anställda	st	370	391	357	308	89
Soliditet inkl minoritetsintresse	%	73,7	68,5	77,3	76,4	77,4
Moderbolaget						
Resultat efter finansiella poster	tkr	21 367	1 344 477	307 882	338 171	21 041
Soliditet	%	29,3	29,6	18,3	19,9	25,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Miljö och hållbarhet

ESF är främst en långsiktig fastighetsägare som strävar efter att utveckla attraktiva bostäder och områden och på så sätt bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Detta görs genom att aktivt arbeta med såväl ekonomisk och social som miljömässig hållbarhet. Hållbarhetsarbetet är långsiktigt och målinriktat och bedrivs som en integrerad del i både fastighetsförvaltningen, projektutvecklingen samt entreprenadverksamheten.

Mer information om respektive dotterbolags/intressebolags hållbarhetsarbete kan erhållas från respektive bolags hemsida; www.skandrenting.se, www.kunskapsporten.nu, www.tommybyggare.se samt www.balder.se samt i respektive årsredovisning.

Möjligheter och risker

ESF:s verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Hyror och kunder
ESF:s intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar ESF att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Den geografiska spridningen av fastigheterna medför att risken avseende hyresintäkterna minskar. En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 5,8 Mkr.

Leasingkunder
För en del av de fastigheter som klassificeras som finansiella leasingkontrakt har utställts en option där möjligheter finns för kunderna att köpa det fastighetsägande bolaget till ett i förväg fastställt belopp. De bokförda värdena på dessa fastigheter anpassas med förändringar enligt optionsavtal. Dessa fastigheter är uthyrda till 100%, dvs ingen vakansgrad finns. Majoriteten av bokförda leasingkostnader (exkl belopp hänförlig till nyttjanderätt avseende arrendeavtal) är räntebaserade där kunden tar all risk och möjlighet i räntefluktuationer.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6 Status: Signerat av alla 9766b2a0732

20240529005402

Fastighetskostnader
I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Koncernen arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med -/+ 1,4 Mkr.

Vid bedömning av fastigheternas framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknande normaliserade kostnader använts.

Finansiering och ränta
ESF:s största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar koncernen kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Ränterisker uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre intäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras med index. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 122,7 Mkr (118,6). För mer information se not 22, Finansiella risker och finanspolicyer.

Direktavkastningskrav
Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden samt också inhämtats från externt värderingsinstitut. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick.

Fastigheternas värde
Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Per bokslutsdagen har ESF genomfört både internvärderingar och externvärderingar av fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.Se vidare i not 9, Förvaltningsfastigheter.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt
Hyresintäkter	+/- 1 procentenhet	5,8 Mkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	122,7 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procentenhet	1,4 Mkr
Värdeförändring fastigheter	+/- 1 procentenhet	85,0 Mkr

20240529054403

Framtida utveckling

Den geopolitiska oron i östra Europa ökar svårigheten i att bedöma konjunkturutvecklingen framåt. En generell påverkan på världsekonomin exempelvis vad gäller energipriser, räntor och valutakurser har redan skett. Koncernen följer noga utvecklingen för att säkerställa beredskap för olika scenarion.

Trots detta är fastighetsverksamheten fortfarande stabil, med låga vakansgrader och goda förvaltningsresultat. Koncernen har pågående stora investeringar inom både offentlig sektor, bostäder och friskvårdsanläggningar där man ser ett fortsatt stort intresse och behov av såväl befintliga som potentiella hyresgäster. ESF har haft god utveckling under de senaste åren och är väl balanserat för framtida utveckling.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel		2 609 887 719
Årets resultat		-19 067 062
	kronor	2 590 820 657

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		2 590 820 657
	kronor	2 590 820 657

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529052404

Koncernens rapport över totalresultat	**Not**	**2023**	**2022**
Hyresintäkter		581 622	487 954
Fastighetskostnader	2	-141 496	-152 288
Driftsöverskott		440 126	335 666
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 4	-80 480	-78 377
Entreprenadintäkter	5	1 076 171	1 224 369
Entreprenadkostnader	4, 5	-1 101 384	-1 224 965
Övriga intäkter	5	102 374	96 838
Övriga kostnader	5	-64 063	-60 968
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	6	149 096	487 450
Rörelseresultat		521 840	780 013
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	342 217	307 696
Finansiella kostnader	8	-614 721	-524 773
Resultat före värdeförändringar		249 336	562 936
Värdeförändringar			
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	9	-195 369	-70 314
Värdeförändringar fastigheter, realiserade		24 535	-193
Värdeförändringar aktier, orealiserade	10, 11	9 094 966	-32 925 794
Värdeförändringar aktier, realiserade		434 410	2 363 515
Värdeförändringar derivat, orealiserade		-271	325
Värdeförändringar totalt		9 358 271	-30 632 461
Resultat före skatt		9 607 607	-30 069 525
Skatt	12	-27 918	553 567
Årets resultat		9 579 689	-29 515 958
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		9 587 994	-29 518 872
Innehav utan bestämmande inflytande		-8 305	2 914
		9 579 689	-29 515 958

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6976 6b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529052405

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2023	2022
Övrigt totalresultat			
Poster som ej kommer att klassificeras till resultaträkningen			
Andel av övrigt totalresultat från intressebolag		15 800	-2 737
Poster som kan komma att klassificeras till resultaträkningen			
Andel av övrigt totalresultat från intressebolag		12 900	3 650
Årets totalresultat		9 608 389	-29 515 045
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		9 616 694	-29 517 959
Innehav utan bestämmande inflytande		-8 305	2 914
		9 608 389	-29 515 045
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	19 176	-59 032
Förvaltningsresultat, Tkr	14	114 454	160 212
Förvaltningsresultat per aktie, kr		229	320

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-9766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054406

Koncernens rapport över finansiell ställning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderätter	15	34 862	32 263
Goodwill	16	7 482	12 764
Förvaltningsfastigheter	9	8 496 865	8 279 684
Finansiella leasingkontrakt	17	1 565 901	1 600 778
Inventarier	18	23 224	27 652
Andelar i intressebolag/joint ventures	19	5 540 415	5 245 015
Finansiellt värdepappersinnehav	10	28 111 534	19 071 192
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	12 347 529	11 874 692
Derivat		-	271
Andra långfristiga fordringar	20	138 120	111 643
Summa anläggningstillgångar		56 265 932	46 255 954
Omsättningstillgångar			
Varulager	21	3 446	1 593
Hyres- och kundfordringar	22, 23	202 041	232 583
Finansiella leasingkontrakt	17	34 070	31 155
Aktuell skattefordran		65 306	-
Övriga fordringar		171 330	169 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	115 765	175 835
Likvida medel	22	210 078	527 155
Summa omsättningstillgångar		802 036	1 137 854
Summa tillgångar		57 067 968	47 393 808

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6 9766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529052407

Koncernens rapport över finansiell ställning	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		39 443 465	39 443 465
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 474 401	-7 140 247
Summa eget kapital		41 967 866	32 353 218
Innehav utan bestämmande inflytande		100 516	105 860
Totalt eget kapital		42 068 382	32 459 078
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	1 916 454	1 966 664
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån	22, 26	5 262 887	5 087 976
Leasingskuld	26	88 010	83 149
Övriga långfristiga skulder	22, 26	17 646	15 595
Summa långfristiga skulder		7 284 997	7 153 384
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22, 26, 27	380 086	458 948
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån	22, 26	129 518	130 866
Skulder till kreditinstitut, övrigt	22, 26	6 499 388	6 183 313
Leverantörsskulder	22, 26	155 640	213 397
Aktuella skatteskulder		-	305 484
Övriga skulder	26	239 986	241 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	309 971	248 174
Summa kortfristiga skulder		7 714 589	7 781 346
Summa eget kapital och skulder		57 067 968	47 393 808

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6 Status: Signerat av alla 9766b2a0732

20240529053408

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50 000	39 443 465	22 378 624	**61 872 089**	102 946	**61 975 035**
Årets resultat	-	-	-29 518 871	**-29 518 871**	2 914	**-29 515 957**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50 000**	**39 443 465**	**-7 140 247**	**32 353 218**	**105 860**	**32 459 078**
Ingående eget kapital 2023-01-01	50 000	39 443 465	-7 140 247	**32 353 218**	105 860	**32 459 078**
Årets resultat	-	-	9 587 994	**9 587 994**	-8 305	**9 579 689**
Övrigt totalresultat	-	-	29 615	**29 615**	-	**29 615**
Summa totalresultat	*0*	*0*	*9 617 609*	*9 617 609*	*-8 305*	*9 609 304*
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-2 961	**-2 961**	2 961	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50 000**	**39 443 465**	**2 474 401**	**41 967 866**	**100 516**	**42 068 382**

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6966b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054409

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6976 Status: Signerat av alla 6b2a0732

Koncernens rapport över kassaflöden	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	521 840	780 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	12 127	13 566
Amortering leasing	35 000	26 300
Andelar i intresseföretags/joint ventures resultat	-149 096	-487 450
Erhållen ränta	145 246	106 392
Betald ränta	-614 722	-288 082
Betald skatt	-449 680	-90 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-499 285	60 499
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	84 222	-216 670
Förändring rörelseskulder	1 942	205 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-413 121	49 635
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3 896	-396 070
Investering i befintliga fastigheter, projekt och finansiell lease	-415 630	-357 933
Försäljning av förvaltningsfastigheter	37 759	6 279
Förvärv/försäljning av inventarier	-5 016	-5 787
Investering/försäljning av värdepapper	16 197	4 282 851
Investeringar i intressebolag/joint ventures	-172 123	-438 723
Förändring övriga långfristiga fordringar	10 219	-82 178
Erhållen utdelning värdepapper	141 509	201 304
Erhållen utdelning intressebolag	18 737	499
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-372 244	3 210 242
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	466 239	-3 076 215
Förändring av långfristiga skulder, övrigt	2 049	-5 653
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	468 288	-3 081 868
Årets kassaflöde	-317 077	178 009
Likvida medel vid årets början	527 155	349 146
Likvida medel vid årets slut	210 078	527 155

20240529054110

Resultaträkning för moderbolaget	**Not**	**2023**	**2022**
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter	5	7	58
		7	58
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 684	-3 319
Rörelseresultat		-1 677	-3 261
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	29	-2 949	-33 556
Resultat från andelar i intresseföretag	6	-88 237	13 200
Resultat från övriga värdepapper		99 975	1 499 056
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7, 30	401 118	281 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	8, 30	-386 863	-412 355
Finansnetto		23 044	1 347 738
Resultat efter finansiella poster		21 367	1 344 477
Bokslutsdispositioner	31	-22 799	-309 281
Skatt på årets resultat	12	-17 635	-131 994
Årets resultat		-19 067	903 202

I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6 9766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529053411

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	32	1 120 820	1 066 979
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19	1 811 057	1 824 509
Fordringar hos koncernföretag		2 914 831	3 127 731
Långfristiga värdepappersinnehav	11	4 184 340	3 897 379
Övriga långfristiga fordringar	20	133 408	95 527
Summa anläggningstillgångar		10 164 456	10 012 125
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		462 408	513 890
Övriga kortfristiga fordringar		225 056	132 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	3 689	11 577
		691 153	658 035
Likvida medel	22	5 471	78 447
Summa omsättningstillgångar		696 624	736 482
Summa tillgångar		10 861 080	10 748 607

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6 Status: Signerat av alla 9766b2a0732

20240529054 12

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	25		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Reservfond		10 000	10 000
Uppskrivningsfond		166 312	166 312
		226 312	226 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 609 888	1 706 686
Årets resultat		-19 067	903 202
		2 590 821	2 609 888
Summa eget kapital		2 817 133	2 836 200
Obeskattade reserver	33	457 077	438 251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, fastigheter	22, 26	818 071	825 890
Övriga långfristiga skulder	22, 26	13 718	13 514
Summa långfristiga skulder		831 789	839 404
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22, 26, 27	286 782	315 590
Skulder till kreditinstitut, fastigheter	22, 26	10 425	10 425
Skulder till kreditinstitut, övrigt	22, 26	4 791 713	4 474 534
Leverantörsskulder	22, 26	24	43
Skulder till koncernföretag	22	1 518 281	1 450 599
Aktuella skatteskulder		-	211 398
Övriga kortfristiga skulder	26	131 486	163 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	16 370	8 650
Summa kortfristiga skulder		6 755 081	6 634 752
Summa eget kapital och skulder		10 861 080	10 748 607

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6976 Status: Signerat av alla

20240529054135

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Uppskrivn-ingsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50 000	166 312	10 000	1 322 761	383 925	**1 932 998**
Omföring av förgående års resultat	-	-	-	383 925	-383 925	-
Årets resultat	-	-	-	-	903 202	**903 202**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50 000**	**166 312**	**10 000**	**1 706 686**	**903 202**	**2 836 200**
Ingående eget kapital 2023-01-01	50 000	166 312	10 000	1 706 686	903 202	**2 836 200**
Omföring av förgående års resultat	-	-	-	903 202	-903 202	-
Årets resultat	-	-	-	-	-19 067	**-19 067**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50 000**	**166 312**	**10 000**	**2 609 888**	**-19 067**	**2 817 133**

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6966b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054134

Kassaflödesanalys för moderbolaget	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	21 367	1 344 477
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	8 701	-1 482 700
Betald inkomstskatt	-311 412	-47 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-281 344	-185 593
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	49 260	-87 645
Förändringar rörelseskulder	41 989	222 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-190 095	-51 185
Investeringsverksamheten		
Investeringar/försäljning av värdepapper	-186 985	3 104 096
Investeringar i dotterföretag	-36 765	-19
Investeringar i intressebolag/joint ventures	-130 971	-413 551
Försäljning av andelar i intressebolag/joint ventures	2 000	-
Förändring utlåning dotterföretag	212 900	-174 013
Förändring övrig utlåning	-21 210	-66 277
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-161 031	2 450 236
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån, kreditinstitut	288 371	-2 316 370
Amortering lån, kreditinstitut	-10 425	-10 425
Förändring övriga långfristiga skulder	204	198
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	278 150	-2 326 597
Årets kassaflöde	-72 976	72 454
Likvida medel vid årets början	78 447	5 993
Likvida medel vid årets slut	5 471	78 447

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054315

Notupplysningar

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information
De finansiella rapporterna för Erik Selin Fastigheter AB, per den 31 december 2023, har godkänts av styrelsen den 29 april 2024 och kommer att föreläggas årsstämma den 29 april 2024 för fastställande. Erik Selin Fastigheter AB med org.nr 556572-5586, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 32, Andelar i koncernföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är Erik Selin Fastigheter AB, Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadress Parkgatan 49.

Redovisningsprinciper
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Värdering
Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, värdepapper och derivat som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen 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 baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller 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. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena 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.

Klassificering
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6966b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054 16

Konsolideringsprinciper
Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att ES Fastigheter AB äger mer än 50 % av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförbara till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

Transaktioner som elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Hyresintäkter
Hyresintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i hyresavtalet/leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar betalas normalt i förskott och redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

20240529053417

Entreprenadintäkter
För utförda entreprenaduppdrag redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

Övriga intäkter och Övriga kostnader
I dotterkoncernen Kunskapsporten AB:s verksamhet ingår även driften flera av de badanläggningar man äger. Intäkter och kostnader från denna verksamhet redovisas som Övriga intäkter och Övriga kostnader.

Intresseföretag
Intresseföretag är alla företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att ägd andel av intressebolagets resultat efter skatt redovisas i koncernens rörelseresultat samt ökar/minskar värdet på Andelar i intresseföretag med samma belopp.

Försäljning av fastigheter
Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas när kontrollen över fastigheten har överförts till köparen. En verkställbar rätt till betalning uppkommer dock inte förrän äganderätten övergått till köparen. Intäkten redovisas därför vid den tidpunkt då äganderätten övergår till köparen. Äganderätten till fastigheten (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) övergår normalt på tillträdesdagen. Intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset då ersättningen vanligen förfaller till betalning när äganderätten har övergått. Försäljning av fastigheter redovisas som realiserade värdeförändringar, fastigheter.

Kostnader för operationella leasingavtal
Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförbara till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054 18

transaktionskostnader för alla finansiella instrument. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Från 1 januari 2018 fördelar koncernen sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9; upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på den affärsmodell tillgången omfattas av.

Arrendeatval, tomträttsavtal och leasingavtal
Värdet av den beräknade nyttjanderätten, som ett arrende-/tomträttsavtal innebär, ingår i posten Förvaltningsfastigheter. Motsvarande post återfinns även som leasingskuld. De årliga kostnaderna för dessa avtal, tomträttsavgäld, som tidigare redovisades som fastighetskostnader, redovisas från och med 2019 som finansiella kostnader.

Lånefordringar och kundfordringar
Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

Derivatinstrument
Derivatinstrument utgörs bland annat av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värdkontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens resultaträkning. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6966b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529005419

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet. Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

Upplåning
Bolagets finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader.

Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Immateriella tillgångar
Immateriella anläggningstillgångar består av hyresätter, varumärken, utvecklingsarbeten samt goodwill och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Varumärken och goodwill skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. För samtliga immateriella tillgångar omprövas nyttjandeperioden och tillgångens värde varje balansdag. Planenliga avskrivningar har skett enligt följande:

Goodwill	10 år
Varumärken	5 år

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultatet.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6976620b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054420

Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Inventarier
Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Inventarier	5 år

Nedskrivningar
De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar rapport över totalresultatet.

Återföring av nedskrivningar
Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Ersättningar till anställda
För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Bolaget har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma bolaget tillgodo.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054421

som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Skatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen.

Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordring och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse redovisas när det finns 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.

Nya och ändrade standarder som tillämpas för första gången 2023
Standarder, tolkningar eller ändringar som trätt i kraft 1 januari 2023 har inte haft någon inverkan eller väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter, varken på jämförelseperioden eller innevarande period.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen
Vissa ändringar i standarder och tolkningar som har publicerats träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 och senare och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av denna finansiell rapport. Dessa nya ändringar väntas inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommade perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054422

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. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. Finansiella instrument värderas enligt IAS 39, verkligt värde.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Anteciperade utdelningar
Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen av mottagande part och som kostnad för givande part. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Definitioner
Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054423

Not 2 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen 2023	2022
Driftskostnader	63 763	53 010
Underhållskostnader	15 543	23 461
Mediakostnader	41 379	44 838
Fastighetsskatt	19 758	19 451
Övrigt	1 053	11 528
Summa	141 496	152 288

Not 3 Ersättning till revisorerna

	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
PriceWaterhouseCoopers				
Revisionsuppdraget	500	659	-	-
Skatterådgivning	268	-	-	-
Övriga tjänster	-	20	-	-
Konrev Revision				
Revisionsuppdraget	1 034	1 123	622	446
Övriga tjänster	110	37	85	37
BDO Revision				
Revisionsuppdraget	886	353	-	-
Skatterådgivning	73	-	-	-
Övriga tjänster	82	73	-	-
KPMG				
Revisionsuppdraget	50	19	-	-
Summa	3 003	2 284	707	483

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054244

Not 4 Löner och ersättningar till anställda

	Koncernen 2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	64	71
Män	306	320
Totalt	370	391
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar - styrelse/VD	7 128	8 764
Löner och ersättningar - övriga	181 032	185 857
Pensionskostnader - styrelse/VD	931	1 046
Pensionskostnader - övriga	14 706	15 967
Sociala avgifter enligt lag och avtal	63 195	64 141
Totalt	266 992	275 775

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen
På balansdagen fanns i koncernen ingen kvinnlig styrelseledamot.

I moderbolaget finns inga anställda. Inga löner och ersättningar har utbetalts från moderbolaget.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6 9766b2a0732 Status: Signerat av alla

Not 5 Övriga intäkter och kostnader

Dotterkoncernen KunskapsPorten AB driver utöver fastighetsverksamhet, även rörelseverksamheten i de badanläggningar man äger. För att tydliggöra koncernens fastighetsförvaltande verksamhet och öka jämförbarheten har intäkter och kostnader hänförbara till driften av badanläggningarna särredovisats och ingår i posterna Övriga intäkter och Övriga kostnader.

Dotterkoncernen Tommy Byggare AB driver entreprenadverksamhet och av samma anledning särredovisas även intäkter och kostnader hänförbara till denna verksamhet på raderna Entreprenadintäkter och Entreprenadkostnader.

Specifikation av Övriga intäkter

	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
Intäkter badverksamheten	96 455	87 833	-	-
Övriga rörelseintäkter	5 919	9 005	7	58
Summa	102 374	96 838	7	58

20240529052905425

Not 6 Andel i resultat från intressebolag/joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Utdelningar	-	-	17 490	13 200
Resultatandel efter skatt	149 096	487 450	-	-
Nedskrivningar	-	-	-105 727	-
Summa	149 096	487 450	-88 237	13 200

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Utdelningar	141 509	201 304	43 514	82 002
Ränteintäkter, bank	28 210	11 032	17 172	30 224
Ränteintäkter, aktieutlåning	1 400	1 005	658	712
Ränteintäkter, CLO	108 972	82 037	108 972	82 037
Övriga finansiella intäkter	6 664	12 318	6 396	16 318
Valutakursdifferenser	55 462	-	54 969	-
Ränteintäkter, koncerninterna	-	-	169 437	70 100
Summa	342 217	307 696	401 118	281 393

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	-606 921	-282 934	-311 627	-147 502
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-2 612	-2 471	-	-
Valutakursdifferenser	-	-236 691	-	-223 037
Övriga finansiella kostnader	-5 188	-2 677	-2 604	-2 226
Räntekostnader, koncerninterna	-	-	-72 632	-39 590
Summa	-614 721	-524 773	-386 863	-412 355

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförbara till räntebärande skulder.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-9766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529052905426

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen 2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	8 196 535	7 649 952
Förvärv och investeringar i befintliga fastigheter och projekt	419 403	642 183
Värdeförändringar, orealiserade	-195 369	-70 314
Avyttringar	-13 225	-6 472
Omklassificering	1 511	-18 814
	8 408 855	8 196 535
Värde tomtättsavtal	88 010	83 149
Utgående verkligt värde	8 496 865	8 279 684

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheternas verkliga värde baseras på både interna och externa värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastighetsvärderingarna grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara indata är aktuella hyror, drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader. Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer.

De fastigheter som per bokslutsdagen har internvärderats har beräkningen baserats på en tioårig kassaflödesmodell. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Direktavkastningskrav (yielder) och kalkylräntor har härletts från externa värderingsinstitut, se nedan. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För ESF:s del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 850 Mkr, motsvarande 8 072 - 8 921 Mkr.

Hyresinbetalningar
Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054427

Drifts- och underhållsutbetalningar
Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning
Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden samt också inhämtats från externt värderingsinstitut. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick, således har dessa variabler ett inbördes samband. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer ESF genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer. Även om det varit en minskad aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter under året så kan det konstateras att både i ett historiskt och ett nordiskt perspektiv så visar fastighetsmarknaden på tillräcklig aktivitet för att definieras som en aktiv marknad, även om transaktionsvolymen har sjunkit under 2022 och 2023 jämfört med toppnoteringen under år 2021.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6966b2a0732 Status: Signerat av alla

Not 10 Finansiellt värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	19 071 192	42 699 241
Värdeförändring	9 040 342	-23 628 049
Utgående värde	28 111 534	19 071 192

Avser moderbolagets aktieinnehav i Fastighets AB Balder (publ) som i koncernredovisningen upptagits till balansdagens kurs. I moderbolagets balansräkning redovisas innehavet som Andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde, se not 19.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	11 874 692	23 049 711	3 897 379	5 502 419
Försäljningar/förvärv	418 213	-1 899 185	286 961	-1 605 040
Omklassificering	-	21 911	-	-
Värdeförändring	54 624	-9 297 745	-	-
Utgående värde	12 347 529	11 874 692	4 184 340	3 897 379

Avser börsnoterade aktier. Samtliga värdepapper har värderats i enlighet med IFRS 13, Värdering till verkligt värde.

20240529052428

Not 12 Skatter

	Koncernen 2023	2022	Moderbolaget 2023	2022
Skattekostnad består av:				
Aktuell skatt	-78 128	-249 848	-17 635	-131 994
Uppskjuten skatt	50 210	803 415	-	-
Totalt redovisad skatt	-27 918	553 567	-17 635	-131 994
Uppskjuten skatt är hänförlig till:				
Obeskattade reserver	-17 751	-119 397	-	-
Fastigheter	13 847	489	-	-
Derivat	56	197	-	-
Värdepapper	49 347	943 091	-	-
Underskott	-388	-20 965	-	-
Övrigt	5 099	-	-	-
Summa	50 210	803 415	0	0

Den gällande skattesatsen för räkenskapsåret är 20,6% (20,6) för inkomstskatt i moderbolaget och koncernen. Uppskjutna skatter beräknas till 20,6% (20,6).

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt 2023-12-31			
Obeskattade reserver	-	-241 431	-241 431
Fastigheter	-	-826 434	-826 434
Värdepapper	-	-854 520	-854 520
Skattemässiga underskott	331	-	331
Övrigt	5 600	-	5 600
Summa	**5 931**	**-1 922 385**	**-1 916 454**
Uppskjuten skatt 2022-12-31			
Obeskattade reserver	-	-221 500	-221 500
Fastigheter	-	-840 802	-840 802
Derivat	444	-	444
Värdepapper	-	-905 525	-905 525
Skattemässiga underskott	719	-	719
Summa	**1 163**	**-1 967 827**	**-1 966 664**

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6976 Status: Signerat av alla 6b2a0732

20240529053429

Not 13 Resultat efter skatt per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 9 587 995 Tkr (-29 518 872), per aktie 19 176 kr (-59 032).

Antalet aktier uppgår till 500 000 st (500 000). Någon utspädning har ej skett under året.

Not 14 Förvaltningsresultat

	2023	2022
Hyresintäkter	581 623	487 954
Fastighetskostnader	-141 496	-152 288
Förvaltnings- och administrationskostnader	-46 688	-47 865
Övriga intäkter/kostnader	5 919	6 253
Finansnetto	-284 904	-133 842
Förvaltningsresultat	**114 454**	**160 212**

Förvaltningsresultatet avser endast de fastighetsförvaltande bolagen.

Not 15 Nyttjanderätter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 064	28 064
Årets aktiverade utgifter, inköp	3 799	-
Omklassificeringar	-	6 000
Utgående anskaffningsvärden	37 863	34 064
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 801	-
Årets avskrivningar	-1 200	-1 201
Omklassificeringar	-	-600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 001	-1 801
Utgående redovisat värde	34 862	32 263

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529005430

Not 16 Goodwill

	Koncernen 2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 815	52 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 815	52 815
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 051	-34 770
Årets avskrivningar	-5 282	-5 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 333	-40 051
Utgående redovisat värde	7 482	12 764

Not 17 Finansiella leasingkontrakt

I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificeras som finansiell lease.

	Koncernen 2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	1 631 933	1 556 538
Investering	123	112 221
Amortering	-32 085	-36 826
Summa	1 599 971	1 631 933
varav långfristig fordran	1 565 901	1 600 778

Värdet på finansiell leasingfordran överensstämmer med fastigheternas bokförda värde, exklusive värdet på arrendeavtal. Marknadsvärdet på dessa fastigheter, där det ej finns utställd option, överstiger det bokförda värdet med 442 (342) Mkr.

Förfallostruktur	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	34 070	31 155
1-5 år	274 651	265 400
> 5år	1 291 250	1 335 378
	1 599 971	1 631 933

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054431

Not 18 Inventarier

	Koncernen 2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 821	78 780
Inköp	4 429	7 595
Försäljningar och utrangeringar	-1 230	-554
Omklassificeringar	-	-6 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 020	79 821
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 169	-44 430
Försäljningar och utrangeringar	266	163
Årets avskrivningar	-7 893	-8 502
Omklassificeringar	-	600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 796	-52 169
Utgående redovisat värde	23 224	27 652

Not 19 Andelar i intresseföretag/joint ventures

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapital-andel %	Röst-andel %	Bokfört värde 2023-12-31
Cryonite Holding AB	556737-8657	Stockholm	49,9	49,9	3 895
Selihof AB	559179-2915	Kävlinge	44,9	44,9	79 846
Hedin Mobility Group AB	556065-4070	Mölndal	25,0	18,5	4 314 070
CiMalti AB	559383-6645	Lund	23,0	23,0	1 840
Carlsson Norén Holding AB	556720-6551	Göteborg	49,5	49,5	6 342
JMG Projektutveckling AB	559206-2961	Malmö	45,0	45,0	10 373
Dignisia AB	559123-9727	Stockholm	20,0	20,0	-
Explainer AB	556948-5252	Lund	50,0	50,0	12 692
Credian Partners AB	559296-6369	Stockholm	50,0	50,0	3 625
Akustikbyggarna Sverige AB	556867-8170	Västerås	59,4	59,4	-
Scil AB	559345-6675	Göteborg	50,0	50,0	3 013
Ernströmsgruppen AB	556081-4245	Göteborg	20,0	10,5	579 455
Alektum Group AB	556331-1678	Göteborg	25,0	25,0	517 282
Croisette AB	559018-0617	Malmö	24,5	24,5	6 228
Frenrum Holding AB	559366-4807	Lidköping	50,0	50,0	1 383
Övriga mindre innehav	-	-	-	-	371
					5 540 415

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529053432

Moderbolaget	Org.nr	Säte	Kapital-andel %	Röst-andel %	Bokfört värde 2023-12-31
Fastighets AB Balder	556525-6905	Göteborg	34,1	47,8	756 725
CiMalti AB	559383-6645	Lund	23,0	23,0	1 840
Carlsson Norén Holding AB	556720-6551	Göteborg	49,5	49,5	5 700
JMG Projektutveckling AB	559206-2961	Malmö	45,0	45,0	10 373
Dignisia AB	559123-9727	Stockholm	20,0	20,0	-
Explainer AB	556948-5252	Lund	50,0	50,0	12 692
Credian Partners AB	559296-6369	Stockholm	25,0	25,0	4 125
Akustikbyggarna Sverige AB	556867-8170	Västerås	59,4	59,4	-
Scil AB	559345-6675	Göteborg	50,0	50,0	3 013
Ernströmsgruppen AB	556081-4245	Göteborg	20,0	10,5	500 000
Alektum Group	556331-1678	Göteborg	25,0	25,0	510 000
Croisette AB	559018-0617	Malmö	24,6	24,6	6 228
Övriga mindre innehav	-	-	-	-	361
					1 811 057

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	5 245 015	4 342 927	1 824 509	1 397 758
Förvärv och tillskott	175 451	438 788	130 971	426 751
Avyttring	-3 328	-20 151	-2 000	-
Andel i resultat efter skatt	149 096	487 450	-	-
Övrigt totalresultat	29 614	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-105 727	-
Utdelning	-18 737	-499	-	-
Omklassificering*	-36 696	-3 500	-36 696	-
Utgående balans	5 540 415	5 245 015	1 811 057	1 824 509

*Intressebolag som omklassificerats till att vara dotterbolag eller Andra långfristiga fordringar.

Andelar i intresseföretag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och i moderföretaget enligt anskaffningsmetoden. Innehavet i Fastighets AB Balder koncernen redovisas till balansdagens aktiekurs.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6976 Status: Signerat av alla 6b2a0732

20240529054333

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos intresseföretag	93 509	85 869	90 208	62 568
Andelar i Brf	2 150	2 150	2 150	2 150
Övriga långfristiga fordringar	25 780	23 624	24 379	30 809
Övriga aktier och andelar	16 681	-	16 671	-
Summa	138 120	111 643	133 408	95 527
Ingående värde fordringar	111 643	29 465	95 527	29 250
Tillkommande fordringar	16 039	83 632	13 613	78 262
Avgående fordringar, amorteringar	-6 243	-1 454	-6 148	-11 985
Omklassificeringar	16 681	-	30 416	-
Utgående värde fordringar	138 120	111 643	133 408	95 527

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6976766b2a0732 Status: Signerat av alla

Not 21 Varulager

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Råvaror/material	3 446	1 055
Mark	-	538
Summa	3 446	1 593

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer

Finanspolicy
Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Kapitalrisk
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets

20240529054344

betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet, till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 210 078 Tkr (527 155).

Refinansieringsrisk
Med refinansieringsrisk avses risken att ESF inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Koncernen har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

Beräkning av verkligt värde
Nedan visas finansiella instrument värderade till verkligt värde.

Koncernen	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	Summa
2023-12-31					
Finansiella leasingfordringar	1 545 104	54 867	-	-	1 599 971
Värdepappersinnehav	-	40 459 063	-	-	40 459 063
Hyres- och kundfordringar	202 041	-	-	-	202 041
Övriga fordringar	374 756	-	-	-	374 756
Likvida medel	210 078	-	-	-	210 078
Summa fordringar	**2 331 979**	**40 513 930**	**0**	**0**	**42 845 909**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	5 368 543	5 368 543
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	7 008 992	7 008 992
Leverantörsskulder	-	-	-	155 640	155 640
Summa skulder	**0**	**0**	**0**	**12 533 175**	**12 533 175**
2022-12-31					
Finansiella leasingfordringar	1 577 066	54 867	-	-	1 631 933
Värdepappersinnehav	-	30 945 884	-	-	30 945 884
Hyres- och kundfordringar	232 583	-	-	-	232 583
Övriga fordringar	281 176	-	-	-	281 176
Likvida medel	527 155	-	-	-	527 155
Derivat	-	271	-	-	271
Summa fordringar	**2 617 980**	**31 001 022**	**0**	**0**	**33 619 002**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	5 186 720	5 186 720
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	6 773 127	6 773 127
Leverantörsskulder	-	-	-	213 397	213 397
Summa skulder	**0**	**0**	**0**	**12 173 244**	**12 173 244**

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

Moderbolaget	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnings-värde	Summa
2023-12-31					
Värdepappersinnehav	4 184 340	-	-	-	4 184 340
Fordringar hos koncernföretag	3 377 239	-	-	-	3 377 239
Övriga fordringar	358 464	-	-	-	358 464
Likvida medel	5 471	-	-	-	5 471
Summa tillgångar	**7 925 514**	**0**	**0**	**0**	**7 925 514**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	831 789	831 789
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	6 607 201	6 607 201
Leverantörsskulder	-	-	-	24	24
Summa skulder	**0**	**0**	**0**	**7 439 014**	**7 439 014**
2022-12-31					
Värdepappersinnehav	3 897 379	-	-	-	3 897 379
Fordringar hos koncernföretag	3 641 621	-	-	-	3 641 621
Övriga fordringar	228 095	-	-	-	228 095
Likvida medel	78 447	-	-	-	78 447
Summa tillgångar	**7 845 542**	**0**	**0**	**0**	**7 845 542**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	839 404	839 404
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	6 251 148	6 251 148
Leverantörsskulder	-	-	-	43	43
Summa skulder	**0**	**0**	**0**	**7 090 595**	**7 090 595**

Not 23 Hyres- och kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts induviduellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordingar.

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald hyra	2 390	2 113	-	-
Upplupna intäkter	83 926	139 812	-	-
Övriga poster	29 449	33 910	3 689	11 577
Summa	115 765	175 835	3 689	11 577

20240529052433
Status: Signerat av alla
ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6
9766b2a0732

20240529053436

Not 25 Eget kapital

Aktiekapital
Per den 31 december 2023 omfattade aktiekapitalet 500 000 st aktier med kvotvärde 100 kr. Aktiena är fullbetalda.

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna. Här ingår överkurser som betalts i samband med emissioner.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat
I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag.

Innehav utan bestämmande inflytande
Posten avser minoritetens andel av eget kapital i icke helägda dotterbolag och avser främst Tommy Byggare AB, där ES Fastigheter AB:s andel uppgår till 80 % samt KunskapsPorten AB där andelen uppgår till 90,1%.

Utdelning
Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning ska ske för verksamhetsåret 2023.

Vinstdisposition
Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 2 590 820 657 kr överförs i ny räkning.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6966b2a0732 Status: Signerat av alla

Not 26 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	3 474 461	2 751 003	776 371	784 190
Summa	3 474 461	2 751 003	776 371	784 190

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 12 271 879 Tkr (11 861 103). Förfallostrukturen på låneavtalen, som framgår nedan, visar när i tiden låneavtalet förfaller till omförhandling eller återbetalning. Bokförda värden på de långfristiga lånen motsvarar verkligt värde.

20240529095437

	0-3 år	4-5 år	6-7 år	≥ 8 år
Koncernen 2023-12-31				
Lån hos kreditinstitut	8 629 192	168 227	170 903	3 303 558
Leverantörsskulder	155 640	-	-	-
Övriga skulder	239 986	-	-	105 656
Summa	**9 024 818**	**168 227**	**170 903**	**3 409 214**
Koncernen 2022-12-31				
Lån hos kreditinstitut	8 833 741	276 359	159 768	2 591 235
Leverantörsskulder	213 397	-	-	-
Övriga skulder	546 648	-	-	98 744
Summa	**9 593 786**	**276 359**	**159 768**	**2 689 979**
Moderbolaget 2023-12-31				
Lån hos kreditinstitut	5 109 770	20 850	20 850	755 521
Leverantörsskulder	24	-	-	-
Övriga skulder	131 486	-	-	13 718
Summa	**5 241 280**	**20 850**	**20 850**	**769 239**
Moderbolaget 2022-12-31				
Lån hos kreditinstitut	4 821 399	20 850	20 850	763 340
Leverantörsskulder	43	-	-	-
Övriga skulder	374 911	-	-	13 514
Summa	**5 196 353**	**20 850**	**20 850**	**776 854**

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6966b2a0732 Status: Signerar av alla

Not 27 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	675 000	670 000	500 000	500 000
Utnyttjad kredit	-380 086	-458 948	-286 782	-315 590
Outnyttjad del	294 914	211 052	213 218	184 410
Outnyttjade krediter för värdepapper	4 716 988	4 123 706	4 299 664	3 702 964

20240529054338

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	61 535	34 589	15 721	8 069
Förutbetalda hyresintäkter	109 472	100 737	21	-
Upplupna personalkostnader	47 922	50 621	-	-
Övriga poster	91 042	62 227	628	581
Summa	309 971	248 174	16 370	8 650

Not 29 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023	2022
Utdelningar	-	5 304
Nedskrivningar	-2 949	-38 860
Summa	-2 949	-33 556

Not 30 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget
Inga inköp eller försäljningar har skett mellan moderbolag och dotterbolag. Räntor på lån till dotterbolag ingår i resultatet med 169 437 Tkr (70 100). Räntor på lån från dotterbolag belastar resultatet med 72 632 Tkr (39 590).

Not 31 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-18 826	-219 251
Lämnade koncernbidrag	-3 973	-125 610
Erhållna koncernbidrag	-	35 580
Summa	-22 799	-309 281

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529005439

Not 32 Andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Bokfört värde 2023-12-31
Skandrenting AB	556089-8305	Stockholm	2 132 068	100	100	821 302
O Bohlin Gamlestaden AB	556634-1599	Göteborg	1 000	100	100	10 561
ES Fastigheter i Göteborg AB	556668-0103	Göteborg	1 000	100	100	100
Förvaltnings AB Färgax	556618-3009	Göteborg	1 000	100	100	13 806
KunskapsPorten AB	556420-7826	Malmö	129 744	90	90	92 087
Fastighets AB Rubinen	556658-8850	Göteborg	2 000	100	100	8 700
Gyllene Kroken AB	556113-7240	Göteborg	1 000	100	100	170
Bostads AB Vasaplatsberget	556559-8835	Stockholm	1 000	100	100	61 200
ES Kapitalförvaltning AB	556978-7855	Göteborg	1 000	100	100	100
JRE Trading AB	559008-3464	Göteborg	1 000	100	100	100
Selin & Samuelsson AB	559008-5907	Göteborg	800	80	80	580
Hjuviksvägens Tomt AB	556392-7739	Göteborg	1 700	100	100	250
Nikanor Fastighets AB	556747-5172	Göteborg	100 000	100	100	19 645
ES Aktiehandel AB	559208-2050	Göteborg	500	100	100	50 220
Connexus AB	556809-1812	Göteborg	525	100	100	1 924
Killingsstrand AB	559329-9737	Göteborg	250	100	100	25
Killingsbo AB	559329-9745	Göteborg	250	100	100	25
Erto Holding AB	559366-4971	Lidköping	250	100	100	40 025
Summa						**1 120 820**

Via dotterbolaget Selin & Samuelsson AB ägs samtliga aktier i byggkoncernen Tommy Byggare AB, org.nr 556678-1943, med säte i Alingsås.

	Moderbolaget 2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 066 979	1 074 270
Förvärv	20 110	44
Aktieägartillskott	16 655	-
Försäljning	-	-25
Nedskrivningar	-2 949	-7 310
Omklassificering*	20 025	-
Utgående redovisat värde	1 120 820	1 066 979

* Dotterbolag som omklassificerats från intressebolag.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054440

Not 33 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder	457 077	438 251
Summa	457 077	438 251

Not 34 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 183 774	4 695 612	-	-
Företagsinteckningar	158 230	156 230	-	-
Pant i noterade aktier	36 059 095	30 273 018	4 941 065	4 654 104
Pant i reversfordringar, koncernbolag	-	-	1 089 500	1 089 500
Övriga pantsatta tillgångar	744 155	686 489	-	-
Summa	42 145 254	35 811 349	6 030 565	5 743 604

Då moderbolaget inte direktäger några fastigheter har för moderbolagets fastighetslån ställts säkerheter i form av fastighetsinteckningar i de fastigheter som ägs via kommanditbolag. Dessa inteckningar ingår i koncernens redovisade fastighetsinteckningar.

Not 35 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Garantiåtagande	4 505	4 505	-	-
Borgensåtaganden, dotterbolag	-	-	2 468 001	2 156 815
Borgensåtaganden, intressebolag	384 455	354 044	384 455	354 044
Borgensåtaganden, övriga bolag	374 698	372 268	374 698	372 268
Summa eventualförpliktelser	763 658	730 817	3 227 154	2 883 127

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-6966b2a0732 Status: Signerat av alla

20240529054431

Not 36 Uppgifter om moderbolaget

Erik Selin Fastigheter AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Box 53 121, 400 15 Göteborg. Besöksadressen är Parkgatan 49. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 37 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen
Koncernen ägs till 100 % av Erik Selin, bosatt i Göteborg.

Moderbolaget
Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 32, Andelar i koncernföretag.

Närståendetransaktioner

Koncernen
Både räntebärande fordringar och skulder finns mellan koncernbolagen, vilka elimineras i koncernen. Moderbolagets erhållna och betalda räntor framgår av not 30, Inköp och försäljningar mellan koncernföretag.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning
Företagets styrelseledamot har ej erhållit något styrelsearvode. Lön och andra ersättningar från dotterbolag ingår i förvaltnings- och administrationskostnader enligt not 4, Löner och ersättningar till anställda.

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

Not 38 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Förvaltningsfastigheter
För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 9, Förvaltningsfastigheter. Koncernen redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt. Koncernen genomför en intern värdering av fastigheterna varje år.

Klassificering av förvärv
Redovisningsstandarden IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv, se not 9, Förvaltningsfastigheter.

20240529054442

Not 39 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I februari 2024 genomförs en riktad nyemission i Fastighets AB Balder om totalt 18 miljoner aktier av serie B, motsvarande 1,2 Mdkr. Nyemissionen innebär en utspädningseffekt om ca 1,5 procentenheter i förhållande till antalet aktier och ca 1,0 procent i förhållande till antalet röster. ES Fastigheter AB:s kapitalandel minskar från 34,1 % till 33,5 % och rösträttsandelen från 47,8 till 47,3%.

Projektet Brf Björkbacken 1 i Björkekärr i östra Göteborg är efter balansdagen helt slutsålt. Projektet omfattar 61 lägenheter på mellan 1 och 4 rum. Slutavräkning kommer att göras under första halvåret 2024.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter balansdagen som påverkar dessa finansiella rapporter.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2024-04-29 för fastställelse.

Göteborg 2024-04-29

Erik Selin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29.

Björn Börjesson
Auktoriserad revisor

ID:a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: Erik Selin Fastigheter AB - Årsredovisning 2023

ID: a2498350-0603-11ef-a0e6-69766b2a0732

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-29

Underskrifter

Erik Selin Fastigheter AB 556572-5586
Erik Selin
erik.selin@balder.se
Signerat: 2024-04-29 11:31 BankID ERIK SELIN

Björn Börjesson
bjorn@konrev.se
Signerat: 2024-04-29 13:43 BankID 195301264650, Björn Börjesson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ES Fastigheter AB koncern ÅR 2023-12-31_för sign.pdf	543.5 kB	9d2c 27cc 13e3 e26b 9efc d50a e2e6 7ec9 8049 4d78 95f1 e152 cab0 d4a9 63e0 b6a4

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-29	10:48	Skapat | Beatrice Löfling, Fastighets AB Balder 5565256905. IP: 31.15.32.117
2024-04-29	11:31	Signerat | Erik Selin, Erik Selin Fastigheter AB Genomfört med: BankID av ERIK SELIN. IP: 31.15.32.117
2024-04-29	13:43	Signerat | Björn Börjesson Genomfört med: BankID av Björn Börjesson, 195301264650. IP: 212.247.195.30

Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.19

20240529054444

KONREV
KONSULTATION & REVISION AB

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i

Erik Selin Fastigheter AB

org.nr 556572-5586

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Erik Selin Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 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.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och

Penneo dokumentnyckel: CGGXJ-1EWJ8-2JVTD-GLE28-V0PNQ-5QDPH

20240529054S

koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Erik Selin Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

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

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

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

Göteborg den

Björn Börjesson

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: CGGXJ-1EWJ8-2JVTD-GLE28-V0PNQ-5ODPH

PENNEO

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

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

Björn Börjesson
Auktoriserad revisor
Serienummer: f10940c0c94c1c[...]b5492ba108d16
IP: 212.247.xxx.xxx
2024-04-29 11:45:00 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: CGGXJ-1EWJ8-2JVTD-GLE28-V0PNQ-5QDPH

20240529053446

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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