Årsredovisning

för

Erik Selin Fastigheter Göteborg AB

556668-0103

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-23.
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
2025-05-28

Styrelsen för Erik Selin Fastigheter Göteborg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat dotterbolager Erik Selin Holding AB, org nr 559175-6670, med säte i Göteborg.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Balansomslutning	121 351	122 054	101 386	110 112
Resultat efter finansiella poster	20 074	25 339	27 990	44 702
Soliditet (%)	91,1	91,2	90,8	67,6

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100	20	87 120	14 296	**101 537**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			14 296	-14 296	**0**
Årets resultat				-726	**-726**
Belopp vid årets utgång	**100**	**20**	**101 417**	**-726**	**100 811**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	101 416 538
årets förlust	-725 537
	100 691 001
disponeras så att	
i ny räkning överföres	100 691 001
	100 691 001

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-666	-291
Personalkostnader	3	-7 319	-7 574
		-7 984	**-7 865**
Rörelseresultat		**-7 984**	**-7 865**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	25 574	31 361
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 491	1 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7	-2
		28 059	**33 205**
Resultat efter finansiella poster		**20 074**	**25 339**
Bokslutsdispositioner	6	-19 823	-6 212
Resultat före skatt		**251**	**19 127**
Skatt på årets resultat	7	-971	-4 831
Övriga skatter		-6	0
Årets resultat		**-726**	**14 296**

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8, 9	105 673	64 771
		105 673	**64 771**
Summa anläggningstillgångar		**105 673**	**64 771**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		11 792	57 282
Aktuella skattefordringar		3 833	0
Övriga fordringar		33	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19	0
		15 677	**57 283**
Summa omsättningstillgångar		**15 677**	**57 283**
SUMMA TILLGÅNGAR		**121 350**	**122 054**

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	**120**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		101 417	87 120
Årets resultat		-726	14 296
		100 691	**101 416**
Summa eget kapital		**100 811**	**101 536**
Obeskattade reserver	10	12 244	12 244
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	7 344	6 373
Summa avsättningar		**7 344**	**6 373**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3	0
Aktuella skatteskulder		0	1 293
Övriga skulder		337	313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		611	295
Summa kortfristiga skulder		**951**	**1 901**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**121 350**	**122 054**

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 Arvode till revisorer
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	**2023**
Konrev Konsulation och Revision Aktiebolag		
Revisionsuppdrag	-300	0
	-300	**0**

Not 3 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	6	7

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultatandel kommanditbolag	25 574	33 381
Nedskrivningar	0	-2 020
	25 574	**31 361**

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter avseende koncernföretag	2 489	1 845
	2 489	**1 845**

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-19 823	0
Avsättning till periodiseringsfonder	0	-6 212
	-19 823	**-6 212**

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-3 839
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-971	-991
Skatt på grund utav ändrad taxering, avseende föregående år	0	0
Totalt redovisad skatt	**-971**	**-4 831**

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		20 074		19 127
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 135	20,60	-3 940
Ej avdragsgilla kostnader	20,60	-2	20,60	-417
Ej skattepliktiga intäkter	20,60	1	20,60	0
Skattemässigt resultat HB/KB	20,60	-393	20,60	161
Schablonränta periodiseringsfond	20,60	-66	20,60	-24
Övertaget/Överfört negativt räntenetto koncernföretag	20,60	513	20,60	380
Lämnade koncernbidrag	20,60	4 084	20,60	0
Redovisad aktuell skatt på årets resultat	**0,00**	**0**	**20,07**	**-3 839**

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 771	58 084
Inköp	50	0
Uttag komplementär	-21 522	-26 694
Aktieägartillskott	36 800	4 133
Nedskrivning	0	-4 133
Resultatandelar KB	25 574	33 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**105 673**	**64 771**
Utgående redovisat värde	**105 673**	**64 771**

Not 9 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
AB Malmogia	100%	100%	25 000	25 000
Erik Selin Projektutveckling Holding AB	100%	100%	150	50
Ändlyckan AB	100%	100%	37 050	350
Erik Selin Holding AB	100%	100%	50	
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%	2 157	774
KB G-staden	99,5%	100%	4 223	4 223
KB Skaragatan 5	99,5%	100%	315	315
KB Lars Kaggsgatan 20	99,5%	100%	-466	-466
KB Vasagatan 34	99,5%	100%	793	793
KB Toleredsfastigheter	99,5%	100%	1 355	1 355
KB Timmerslätt Västergård	99,5%	100%	-58	-58
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%	3 299	630
KB Råspont	99,5%	100%	18 150	18 150
KB Kvillebäcken 52	99,5%	100%	4 230	4 230
Surtebostäder KB	99,5%	100%	7 062	7 062
			105 673	**64 771**

	Org.nr	**Säte**
AB Malmogia	556452-6613	Göteborg
Erik Selin Projektutveckling Holding AB	559114-1543	Göteborg
Ändlyckan AB	559179-0786	Göteborg
Erik Selin Holding AB	559175-6670	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 Räspont	969677-6799	Göteborg
KB Kvillebäcken 52	916847-4568	Göteborg
Surtebostäder KB	969653-0519	Göteborg

Not 10 Obeskattade reserver

	2024-12-31	**2023-12-31**
Periodiseringsfond RÅ 2023	6 212	6 212
Periodiseringsfond RÅ 2022	6 032	6 032
	12 244	**12 244**

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	**2023-12-31**
Belopp vid årets ingång	6 373	5 381
Årets avsättningar	971	991
Belopp vid årets utgång	**7 344**	**6 373**

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	**2023-12-31**
Komplementäransvar i kommanditbolag	132 350	133 677
Borgen dotterbolag	1 525 674	0
	1 658 024	**133 677**

Not 13 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.

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterföretag	50	0
	50	**0**

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

Göteborg 2025-05-13

Erik Selin
Erik Selin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-13

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 2024.

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 2024-12-31 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

ES Fastigheter i Göteborg AB, Org.nr 556668-0103

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 2024 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 2025-05-13

Björn Börjesson

Björn Börjesson
Auktoriserad revisor

20250722045735
20250722045735

Erik Selin Fastigheter AB
Org nr 556572-5586

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

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:e1339550-24da-11f0-b45c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722045776

kunna ta emot ca 900 besökare dagligen. Total investering uppgår till ca 750 Mkr.

I slutet av året avyttrades koncernens entreprenadbolag T-Byggen Sverige AB (tidigare Tommy Byggare AB) till en närstående koncern. Försäljningsvärdet uppgick till 70 Mkr, vilket motsvarade värdet på bolaget vid försäljningstidpunkten.

Bolaget följer den rådande oron i omvärlden och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Koncernen har en stark balansräkning, god likviditet och en stabil kundstruktur.

Resultat och finansiell ställning

Koncernen
Hyresintäkterna uppgick till 838 Mkr (582), varav intäkter från rentingverksamheten uppgår till 143 Mkr (130).

Rörelseresultatet uppgick till 347 Mkr (522) vilket inkluderar intäkter och kostnader från Kunskapsportens rörelseverksamhet, entreprenadverksamheten samt andel i resultat från koncernens intressebolag och joint ventures.

Finansnettot uppgick till -574 Mkr (-273) varav utdelningar 142 Mkr (142) och valutakursdifferenser -95 Mkr (55).

Totala värdeförändringar uppgick till 4 813 Mkr (9 358) och består främst av värdeförändringar från koncernens värdepappersinnehav.

Årets resultat efter skatt uppgick till 4 136 Mkr (9 580).

Värdepappersinnehaven uppgick till 46 786 Mkr (40 459) och fastighetsbeståndet uppgick till 12 913 Mkr (10 063).

Det egna kapitalet uppgick till 46 121 Mkr (42 068), vilket motsvarar en soliditet på 69% (74).

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -145 Mkr (-19) och består främst av resultat från aktieförsäljningar, utdelningar, ränteposter samt nedskrivningar i intressebolag.

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -47 386 Tkr (-78 128) och en uppskjuten skattekostnad om -402 573 Tkr (50 210). Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent. Uppskjuten skatt uppstår framför allt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheter samt värdeförändringar på finansiella placeringar.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722045777

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Erik Selin Fastigheter AB, org.nr 556572-5586, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2024. Samtliga belopp är i Tkr om inget annat anges. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period förgående år.

Verksamheten

Erik Selin Fastigheter AB:s (vidare benämnd 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. De största dotterbolagen är Skandrenting AB, som ägs till 100 %, Kunskapsporten AB som ägs till 90,1% samt Erik Selin Holding AB som ägs till 100%. Största intressebolaget är noterade Fastighets AB Balder där kapitalandelen uppgår till 33,0 % (34,1) och röstandelen till 46,9 % (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. Bolaget ingått långa avtal med flera kommuner för att drifta friskvårdsanläggningarna.

Erik Selin Holding AB är ett nyförvärvat bolag som under året förvärvade 22 fastigheter från Oscar Properties. Fastigheterna är främst industri- och kommersiella fastigheter och belägna i och runt storstadsområden.

Fastighets AB Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. ESF:s 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, samt www.balder.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 22 industri- och kommersiella fastigheter belägna i och runt storstadsområden förvärvats från Oscar Properties till ett värde av 2,2 Mdkr. Förvärvet har finansierats med lån hos kreditinstitut. Arbete pågår med att lära känna hyresgäster, identifiera underhållsbehov samt framtida investeringsbehov.

Byggnationen av den nya badanläggningen i Kalmar, Vattnets hus, fortlöper. Badhuset kommer bli en av Sveriges största badanläggningar med simhall, äventyrsbad och spa-avdelning. Kunskapsporten är ägare och framtida operatör. Själva byggnationen kommer vara klar i april 2025 då driftsättningsperiod börjar. Invigning och första dopp är planerat till oktober 2025. Badanläggningen är på ca 16 000 kvm och kommer

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722084578

Flerårsjämförelse

		2024	2023	2022	2021	2020
Koncernen						
Hyresintäkter	tkr	837 630	581 622	487 954	438 438	404 432
Resultat före skatt	tkr	4 586 349	9 607 607	-30 069 525	23 439 233	3 918 098
Balansomslutning	tkr	66 707 395	57 067 968	47 393 808	80 199 185	51 851 257
Antal anställda	st	80	370	391	357	308
Soliditet inkl minoritetsintresse	%	69,1	73,7	68,5	77,3	76,4
Moderbolaget						
Resultat efter finansiella poster	tkr	-174 195	21 367	1 344 477	307 882	338 171
Soliditet	%	21,1	29,3	29,6	18,3	19,9

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

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 och projektutvecklingen.

EU-kommissionen presenterade den 26 februari 2025 förenklade regler för hållbarhetsrapportering genom ett Omnibus-paket, där syftet är att förenkla regelverken och minska den administrativa bördan för europeiska företag. Kommissionens förslag innebär bland annat höjda gränsvärden för CSRD och taxonomin samt förenklade ESRS-standarder. Europaparlamentet har även den 3 april 2025 röstat igenom en senareläggning av rapporteringstidpunkten med två år, men detta har ännu inte implementerats i svensk lagstiftning. ESF omfattas av CSRD-reglerna enligt ursprungligt regelverk men följer utvecklingen av regeländringar då dessa innebär att det inte blir aktuellt med CSRD eftersom koncernen har mindre än 1000 anställda, enligt de nya gränsvärdena.

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 +/- 8,4 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 (exklusive belopp

ID:e1339550-24da-11f0-b45c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722045579

hänförlig till nyttjanderätt avseende arrendeavtal) är räntebaserade där kunden tar all risk och möjlighet i räntefluktuationer.

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 -/+ 2,0 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 176,2 Mkr. 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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt
Hyresintäkter	+/- 1 procentenhet	8,4 Mkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	176,2 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procentenhet	2,0 Mkr
Värdeförändring fastigheter	+/- 1 procentenhet	113,8 Mkr

20250722045800

Framtida utveckling

Den geopolitiska oron 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		2 510 820 657
Årets resultat		-145 115 343
	kronor	2 365 705 314

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		2 365 705 314
	kronor	2 365 705 314

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722045811
ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Koncernens rapport över totalresultat	**Not**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter		837 630	581 622
Fastighetskostnader	2	-201 620	-141 496
Driftsöverskott		636 010	440 126
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 4	-96 910	-80 480
Entreprenadintäkter		784 423	1 076 171
Entreprenadkostnader	4	-774 046	-1 101 384
Övriga intäkter	5	103 895	102 374
Övriga kostnader	5	-64 742	-64 063
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	6	-241 641	149 096
Rörelseresultat		346 989	521 840
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	323 291	342 217
Finansiella kostnader	8	-896 891	-614 721
Resultat före värdeförändringar		-226 611	249 336
Värdeförändringar			
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	9	298 401	-195 369
Värdeförändringar fastigheter, realiserade		14 370	24 535
Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter		128 065	-
Värdeförändringar aktier, orealiserade	10, 11	4 411 037	9 094 966
Värdeförändringar aktier, realiserade		-53 430	434 410
Värdeförändringar derivat		14 517	-271
Värdeförändringar totalt		4 812 960	9 358 271
Resultat före skatt		4 586 349	9 607 607
Skatt	12	-449 959	-27 918
Årets resultat		4 136 390	9 579 689
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		4 137 793	9 587 994
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 403	-8 305
		4 136 390	9 579 689

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2024	2023
Övrigt totalresultat			
Poster som ej kommer att klassificeras till resultaträkningen			
Andel av övrigt totalresultat från intressebolag		-4 400	15 800
Poster som kan komma att klassificeras till resultaträkningen			
Andel av övrigt totalresultat från intressebolag		8 626	12 900
Årets totalresultat		4 140 616	9 608 389
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		4 142 019	9 616 694
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 403	-8 305
		4 140 616	9 608 389
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	8 276	19 176
Förvaltningsresultat, tkr	14	234 062	114 454
Förvaltningsresultat per aktie, kr		468	229

20250722204582
ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204583

Koncernens rapport över finansiell ställning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderätter	15	38 632	34 862
Goodwill	16	-	7 482
Förvaltningsfastigheter	9	11 375 413	8 496 865
Finansiella leasingkontrakt	17, 22	1 537 516	1 565 901
Inventarier	18	5 771	23 224
Andelar i intressebolag/joint ventures	19	5 476 231	5 540 415
Finansiellt värdepappersinnehav	10, 22	30 186 883	28 111 534
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11, 22	16 599 144	12 347 529
Derivat	22, 31	14 517	-
Andra långfristiga fordringar	20, 22	363 106	138 120
Summa anläggningstillgångar		65 597 213	56 265 932
Omsättningstillgångar			
Varulager	21	-	3 446
Hyres- och kundfordringar	22, 23	39 933	202 041
Finansiella leasingkontrakt	17	33 074	34 070
Aktuell skattefordran		-	65 306
Övriga fordringar		637 245	171 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	86 765	115 765
Likvida medel	22	313 165	210 078
Summa omsättningstillgångar		1 110 182	802 036
Summa tillgångar		66 707 395	57 067 968

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a85a98e Status: Signerat av alla

20250722045984

Koncernens rapport över finansiell ställning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		39 443 465	39 443 465
Reserver		33 840	29 615
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 492 640	2 444 786
Summa eget kapital		46 019 945	41 967 866
Innehav utan bestämmande inflytande		100 721	100 516
Totalt eget kapital		46 120 666	42 068 382
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	2 319 029	1 916 454
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån	22, 26	7 330 215	5 262 887
Leasingskuld	26	165 316	88 010
Övriga långfristiga skulder	22, 26	13 925	17 646
Summa långfristiga skulder		9 828 485	7 284 997
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22, 26, 27	433 371	380 086
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån	22, 26	128 975	129 518
Skulder till kreditinstitut, övrigt	22, 26	9 731 242	6 499 388
Leverantörsskulder	22, 26	77 247	155 640
Aktuella skatteskulder		20 238	-
Övriga skulder	26	125 499	239 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	241 672	309 971
Summa kortfristiga skulder		10 758 244	7 714 589
Summa eget kapital och skulder		66 707 395	57 067 968

ID:e1339550-24da-11f0-b45c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722045855

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa Eget kapital
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*	*29 615*	*9 587 994*	***9 617 609***	*-8 305*	***9 609 304***
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-2 961	**-2 961**	2 961	-
Summa transaktioner med ägare	*0*	*0*	*0*	*-2 961*	***-2 961***	*2 961*	***0***
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50 000**	**39 443 465**	**29 615**	**2 444 786**	**41 967 866**	**100 516**	**42 068 382**
Ingående eget kapital 2024-01-01	50 000	39 443 465	29 615	2 444 786	**41 967 866**	100 516	**42 068 382**
Årets resultat	-	-	-	4 137 793	**4 137 793**	-1 403	**4 136 390**
Övrigt totalresultat	-	-	4 226	-	**4 226**	-	**4 226**
Summa totalresultat	*0*	*0*	*4 226*	*4 137 793*	***4 142 019***	*-1 403*	***4 140 616***
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-9 939	**-9 939**	9 939	-
Utdelning till moderbolagets ägare	-	-	-	-80 000	**-80 000**	-	**-80 000**
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	**-**	-8 331	**-8 331**
Summa transaktioner med ägare	*0*	*0*	*0*	*-89 939*	***-89 939***	*1 608*	***-88 331***
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50 000**	**39 443 465**	**33 840**	**6 492 640**	**46 019 945**	**100 721**	**46 120 666**

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722045865
ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Koncernens rapport över kassaflöden

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	346 989	521 840
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	13 525	12 127
Amortering leasing	33 381	35 000
Andelar i intresseföretags/joint ventures resultat	241 641	-149 096
Erhållen ränta	180 830	145 246
Betald ränta	-802 346	-614 722
Betald skatt	38 158	-449 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	52 178	-499 285
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-205 059	84 222
Förändring rörelseskulder	-326 484	1 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-479 365	-413 121
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 402 249	-3 896
Investering i befintliga fastigheter, projekt och finansiell lease	-476 915	-415 630
Försäljning av förvaltningsfastigheter	162 261	37 759
Försäljning av exploateringsfastigheter	335 808	-
Förvärv/försäljning av inventarier	-7 553	-5 016
Investering/försäljning av värdepapper	-1 938 472	16 197
Investeringar/försäljning i intressebolag/joint ventures	-262 181	-172 123
Förändring övriga långfristiga fordringar	-157 485	10 219
Erhållen utdelning värdepapper	142 462	141 509
Erhållen utdelning intressebolag	21 448	18 737
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 582 876	-372 244
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	5 257 380	466 239
Förändring av långfristiga skulder, övrigt	-3 720	2 049
Utbetald utdelning	-88 332	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 165 328	468 288
Årets kassaflöde	103 087	-317 077
Likvida medel vid årets början	210 078	527 155
Likvida medel vid årets slut	313 165	210 078

20250722045387

Resultaträkning för moderbolaget	**Not**	**2024**	**2023**
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter	5	45	7
		45	7
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 700	-1 684
Rörelseresultat		-1 655	-1 677
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	29	17 275	-2 949
Resultat från andelar i intresseföretag	6	10 187	-88 237
Resultat från övriga värdepapper		-67 471	99 975
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7, 30	394 999	401 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	8, 30	-539 613	-386 863
Värdeförändringar derivat	31	12 083	-
Resultat efter finansiella poster		-174 195	21 367
Bokslutsdispositioner	32	33 659	-22 799
Skatt på årets resultat	12	-4 579	-17 635
Årets resultat		-145 115	-19 067

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

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722045988

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	33	1 197 680	1 120 820
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19	2 043 738	1 811 057
Fordringar hos koncernföretag	22	3 169 019	2 914 831
Långfristiga värdepappersinnehav	11, 22	6 173 472	4 184 340
Derivat	31	12 083	-
Övriga långfristiga fordringar	20, 22	351 709	133 408
Summa anläggningstillgångar		12 947 701	10 164 456
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	22	426 943	462 408
Aktuella skattefordringar	22	7 676	82 379
Övriga kortfristiga fordringar	22	543 755	142 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	8 548	3 689
		986 922	691 153
Likvida medel	22	47 490	5 471
Summa omsättningstillgångar		1 034 412	696 624
Summa tillgångar		13 982 113	10 861 080

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204589

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
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		2 510 821	2 609 888
Årets resultat		-145 115	-19 067
		2 365 706	2 590 821
Summa eget kapital		2 592 018	2 817 133
Obeskattade reserver		457 077	457 077
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	2 489	-
Summa avsättningar		2 489	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, fastigheter	22, 26	805 040	818 071
Övriga långfristiga skulder	22, 26	13 925	13 718
Summa långfristiga skulder		818 965	831 789
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22, 26, 27	413 176	286 782
Skulder till kreditinstitut, fastigheter	22, 26	10 425	10 425
Skulder till kreditinstitut, övrigt	22, 26	7 950 919	4 791 713
Leverantörsskulder	22, 26	224	24
Skulder till koncernföretag	22	1 662 662	1 518 281
Övriga kortfristiga skulder	26	67 047	131 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	7 111	16 370
Summa kortfristiga skulder		10 111 564	6 755 081
Summa eget kapital och skulder		13 982 113	10 861 080

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Uppskrivn-ingsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
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**
Ingående eget kapital 2024-01-01	50 000	166 312	10 000	2 609 888	-19 067	**2 817 133**
Omföring av förgående års resultat	-	-	-	-19 067	19 067	-
Årets resultat	-	-	-	-	-145 115	-145 115
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-80 000	-	-80 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50 000**	**166 312**	**10 000**	**2 510 821**	**-145 115**	**2 592 018**

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722045911

Kassaflödesanalys för moderbolaget	**2024**	**2023**
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-174 195	21 367
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	119 708	8 701
Betald inkomstskatt	72 614	-311 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18 127	-281 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-370 472	49 260
Förändringar rörelseskulder	101 891	41 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-250 454	-190 095
Investeringsverksamheten		
Investeringar/försäljning av värdepapper	-2 063 220	-186 985
Investeringar i dotterföretag	-129 540	-36 765
Försäljning av dotterbolag	70 000	-
Investeringar i intressebolag/joint ventures	-307 944	-130 971
Försäljning av andelar i intressebolag/joint ventures	65 000	2 000
Förändring utlåning dotterföretag	-254 188	212 900
Förändring övrig utlåning	-211 685	-21 210
Erhållen utdelning från intressebolag/joint ventures	20 450	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 811 127	-161 031
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån, kreditinstitut	3 193 818	288 371
Amortering lån, kreditinstitut	-10 425	-10 425
Förändring övriga långfristiga skulder	207	204
Utbetald utdelning till aktieägare	-80 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 103 600	278 150
Årets kassaflöde	42 019	-72 976
Likvida medel vid årets början	5 471	78 447
Likvida medel vid årets slut	47 490	5 471

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204592

Notupplysningar

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information
De finansiella rapporterna för Erik Selin Fastigheter AB, per den 31 december 2024, har godkänts av styrelsen den 29 april 2025 och kommer att föreläggas årsstämma den 29 april 2025 för fastställande. Erik Selin Fastigheter AB med org.nr 556572-5586, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 33, 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 IFRS Redovisningsstandarder 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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för hållbarhets- och 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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722044593

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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e 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.

20250722045944

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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722045935

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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204595

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

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. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204537

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 som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204598

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 2024
Följande standarder och ändringar tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024:

- Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga och långfristiga skulder med covenanter - Ändringar av IAS 1
- Leasingskuld i en sale-and-lease-back-transaktion - Ändringar av IFRS 16
- Leverantörsfinansieringsupplägg - Ändringar av IAS 7 och IFRS 7

Ändringarna som anges ovan hade ingen väsentlig inverkan på beloppen som redovisades i jämförelseperioden och har inte haft någon väsentlig effekt på innevarande period.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722045939

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen
IFRS 18 Presentation och upplysning i finansiella rapporter är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och har ännu inte antagits av EU. IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, och införa nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. IFRS 18 inför bland annat nya krav på struktur i resultaträkningen samt upplysningar om vissa resultatmått. Även om IFRS 18 inte kommer att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, förväntas dess effekter på presentation och upplysningar vara omfattande, särskilt de som är relaterade till resultaträkningen och vad gäller av ledningen definierade resultatmått. Ledningen utvärderar för närvarande de exakta konsekvenserna av att tillämpa den nya standarden på koncernredovisningen.

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

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204500

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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204601

Not 2 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen 2024	2023
Driftskostnader	80 400	63 763
Underhållskostnader	33 307	15 543
Mediakostnader	61 040	41 379
Fastighetsskatt	25 909	19 758
Övrigt	964	1 053
Summa	201 620	141 496

Not 3 Ersättning till revisorerna

	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
PriceWaterhouseCoopers				
Revisionsuppdraget	715	500	-	-
Skatterådgivning	298	268	-	-
Konrev Revision				
Revisionsuppdraget	1 878	1 034	379	622
Övriga tjänster	217	110	85	85
BDO Revision				
Revisionsuppdraget	1 013	886	-	-
Skatterådgivning	-	73	-	-
Övriga tjänster	-	82	-	-
KPMG				
Revisionsuppdraget	-	50	-	-
Summa	4 121	3 003	464	707

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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a8 Status: Signerat av alla

20250722204502
6b942a86a98e Status: Signerat av alla
ID:e1339550-24da-11f0-b46c-

Not 4 Löner och ersättningar till anställda

	Koncernen 2024	2023
Medelantalet anställda *		
Kvinnor	39	64
Män	41	306
Totalt	80	370
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar - styrelse/VD	8 633	7 128
Löner och ersättningar - övriga	156 181	181 032
Pensionskostnader - styrelse/VD	1 238	931
Pensionskostnader - övriga	14 608	14 706
Sociala avgifter enligt lag och avtal	52 693	63 195
Totalt	233 353	266 992

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.

* Medelantalet anställda exkluderar anställda i T-Byggen Sverige AB som avyttrades 2024-12-30. Antal anställda vid årets slut i avyttrat bolag var 236 st (varav 16 kvinnor). Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader inkluderar T-Byggen Sverige AB för 2024.

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.

Specifikation av Övriga intäkter

	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Intäkter badverksamheten	99 406	96 455	-	-
Övriga rörelseintäkter	4 489	5 919	45	7
Summa	103 895	102 374	45	7

20250722204503

Not 6 Andel i resultat från intressebolag/joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Utdelningar	-	-	20 450	17 490
Resultatandel efter skatt	-241 641	149 096	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-105 727
Summa	-241 641	149 096	20 450	-88 237

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Utdelningar	142 462	141 509	41 307	43 514
Ränteintäkter, bank	46 414	28 210	34 303	17 172
Ränteintäkter, aktieutlåning	315	1 400	114	658
Ränteintäkter, CLO	127 343	108 972	127 343	108 972
Övriga finansiella intäkter	6 757	6 664	6 724	6 396
Valutakursdifferenser	-	55 462	-	54 969
Ränteintäkter, koncerninterna	-	-	185 208	169 437
Summa	323 291	342 217	394 999	401 118

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-712 847	-535 414	-354 495	-311 627
Räntekostnader, leasingverksamhet	-74 932	-71 507	-	-
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-4 152	-2 612	-	-
Valutakursdifferenser	-94 546	-	-91 782	-
Övriga finansiella kostnader	-10 414	-5 188	-9 487	-2 604
Räntekostnader, koncerninterna	-	-	-83 849	-72 632
Summa	-896 891	-614 721	-539 613	-386 863

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförbara till räntebärande skulder.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204604

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	8 408 855	8 196 535
Förvärv	2 402 249	3 897
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	471 918	415 506
Värdeförändringar, orealiserade	298 401	-195 369
Avyttringar	-371 325	-13 225
Omklassificering	-	1 511
	11 210 098	8 408 855
Värde tomtättsavtal	165 315	88 010
Utgående verkligt värde	11 375 413	8 496 865

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 +/- 1 138 Mkr, motsvarande 10 806 - 11 944 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

ID:e133950-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250122234605

individuella förutsättningar.

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.

Verifiera på https://penneo.com med ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Not 10 Finansiellt värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	28 111 534	19 071 192
Värdeförändring	2 075 349	9 040 342
Utgående värde	30 186 883	28 111 534

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

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	12 347 529	11 874 692	4 184 340	3 897 379
Försäljningar/förvärv	1 915 926	418 213	1 989 132	286 961
Värdeförändring	2 335 689	54 624	-	-
Utgående värde	16 599 144	12 347 529	6 173 472	4 184 340

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

20250722044605

Not 12 Skatter

	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Skattekostnad består av:				
Aktuell skatt	-47 386	-78 128	-2 090	-17 635
Uppskjuten skatt	-402 573	50 210	-2 489	-
Totalt redovisad skatt	**-449 959**	**-27 918**	**-4 579**	**-17 635**
Uppskjuten skatt är hänförlig till:				
Obeskattade reserver	-9 659	-17 751	-	-
Fastigheter	-92 205	13 847	-	-
Derivat	-2 990	56	-2 489	-
Värdepapper	-313 724	49 347	-	-
Underskott	1 254	-388	-	-
Övrigt	14 751	5 099	-	-
Summa	**-402 573**	**50 210**	**-2 489**	**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 2024-12-31			
Obeskattade reserver	-	-260 270	-260 270
Fastigheter	-	-917 227	-917 227
Värdepapper	-	-1 168 243	-1 168 243
Derivat	-	-2 990	-2 990
Skattemässiga underskott	247	-	247
Övrigt	29 454	-	29 454
Summa	**29 701**	**-2 348 730**	**-2 319 029**
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**

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204507

Moderbolaget	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt 2024-12-31			
Derivat	-	-2 489	-2 489
Summa	**0**	**-2 489**	**-2 489**

Not 13 Resultat efter skatt per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 4 137 793 Tkr (9 587 994), per aktie 8 276 kr (19 176).

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

Not 14 Förvaltningsresultat

	2024	2023
Hyresintäkter	837 630	581 623
Fastighetskostnader	-201 620	-141 496
Förvaltnings- och administrationskostnader	-63 689	-46 688
Övriga intäkter/kostnader	-427	5 919
Finansnetto	-337 832	-284 904
Förvaltningsresultat	**234 062**	**114 454**

Förvaltningsresultatet avser endast de fastighetsförvaltande bolagen.

Not 15 Nyttjanderätter

	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 863	34 064
Årets aktiverade utgifter, inköp	4 970	3 799
Utgående anskaffningsvärden	42 833	37 863
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 001	-1 801
Årets avskrivningar	-1 200	-1 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 201	-3 001
Utgående redovisat värde	38 632	34 862

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204608

Not 16 Goodwill

	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 815	52 815
Försäljningar och utrangeringar	-52 815	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	52 815
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 333	-40 051
Årets avskrivningar	-5 282	-5 282
Försäljningar och utrangeringar	50 615	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-45 333
Utgående redovisat värde	0	7 482

Not 17 Finansiella leasingkontrakt

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

	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	1 599 971	1 631 933
Investering	4 000	123
Amortering	-33 381	-32 085
Summa	1 570 590	1 599 971
varav långfristig fordran	1 537 516	1 565 901

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 686 (442) Mkr.

Förfallostruktur	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	33 074	34 070
1-5 år	186 616	274 651
> 5år	1 350 900	1 291 250
	1 570 590	1 599 971

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204609

Not 18 Inventarier

	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 020	79 821
Inköp	2 583	4 429
Försäljningar och utrangeringar	-58 684	-1 230
Omklassificeringar	-347	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 572	83 020
Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 796	-52 169
Försäljningar och utrangeringar	46 378	266
Årets avskrivningar	-7 043	-7 893
Omklassificeringar	-340	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 801	-59 796
Utgående redovisat värde	5 771	23 224

ID:e133550-24da-11f0-b46c-6b942a8 Status: Signerat av alla

Not 19 Andelar i intresseföretag/joint ventures

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapital-andel %	Röst-andel %	Bokfört värde 2024-12-31
Cryonite Holding AB	556737-8657	Stockholm	49,9	49,9	4 152
Selihof AB	559179-2915	Kävlinge	44,9	44,9	118 304
Hedin Mobility Group AB	556065-4070	Mölndal	25,0	18,5	3 977 750
CiMalti AB	559383-6645	Lund	23,0	23,0	2 472
Carlsson Norén Holding AB	556720-6551	Göteborg	49,5	49,5	6 342
JMG Projektutveckling AB	559206-2961	Malmö	35,0	35,0	10 373
Dignisia AB	559123-9727	Stockholm	20,0	20,0	-
Explainer AB	556948-5252	Lund	50,0	50,0	10 192
Credian Partners AB	559296-6369	Stockholm	50,0	50,0	1 675
Akustikbyggarna Sverige AB	556867-8170	Västerås	33,3	33,3	-
Scil AB	559345-6675	Göteborg	50,0	50,0	3 013
Ernströmsgruppen AB	556081-4245	Göteborg	20,0	10,5	610 158
Alektum Group AB	556331-1678	Göteborg	25,0	25,0	569 079
Croisette AB	559018-0617	Malmö	24,5	24,5	28 295
JME Invest AB	559271-8315	Göteborg	50,0	50,0	20 013
Sting Free AB	556922-7902	Lidingö	21,9	21,9	8 262
Rediem Capital AB	559310-4697	Stockholm	30,2	30,2	105 700
Övriga mindre innehav	-	-	-	-	451
					5 476 231

20250722045510

Moderbolaget	Org.nr	Säte	Kapital-andel %	Röst-andel %	Bokfört värde 2024-12-31
Fastighets AB Balder	556525-6905	Göteborg	33,0	46,9	756 725
CiMalti AB	559383-6645	Lund	23,0	23,0	2 472
Carlsson Norén Holding AB	556720-6551	Göteborg	49,5	49,5	5 700
JMG Projektutveckling AB	559206-2961	Malmö	35,0	35,0	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	33,3	33,3	-
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	585 998
Croisette AB	559018-0617	Malmö	24,5	24,5	28 295
JME Invest AB	559271-8315	Göteborg	50,0	50,0	20 013
Sting Free AB	556922-7902	Lidingö	21,9	21,9	8 262
Rediem Capital AB	559310-4697	Stockholm	30,2	30,2	105 700
Övriga mindre innehav	-	-	-	-	370
					2 043 738

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	5 540 415	5 245 015	1 811 057	1 824 509
Förvärv och tillskott	347 455	175 451	307 944	130 971
Avyttring	-85 276	-3 328	-75 263	-2 000
Andel i resultat efter skatt	-241 641	149 096	-	-
Övrigt totalresultat	4 226	29 614	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-105 727
Utdelning	-21 448	-18 737	-	-
Omklassificering/justering*	-67 500	-36 696	-	-36 696
Utgående balans	5 476 231	5 540 415	2 043 738	1 811 057

* Inkluderar intressebolag som omklassificerats till att vara dotterbolag eller andra långfristiga fordringar samt justering av ingående balans pga ändrad redovisningsprincip hos intressebolag

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

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204511

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos intresseföretag	186 965	93 509	183 665	90 208
Andelar i Brf	2 150	2 150	2 150	2 150
Övriga långfristiga fordringar	150 704	25 780	142 607	24 379
Övriga aktier och andelar	23 287	16 681	23 287	16 671
Summa	363 106	138 120	351 709	133 408
Ingående värde fordringar	138 120	111 643	133 408	95 527
Tillkommande fordringar	423 234	16 039	415 837	13 613
Avgående fordringar, amorteringar	-198 248	-6 243	-197 536	-6 148
Omklassificeringar	-	16 681	-	30 416
Utgående värde fordringar	363 106	138 120	351 709	133 408

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Not 21 Varulager

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Råvaror/material	-	3 446
Summa	0	3 446

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 aktieägare och nytta för andra intressenter.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet, till exempel vid

20230722204612

ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 313 165 Tkr (210 078).

Refinansieringsrisk
Med refinansieringsrisk avses risken att bolaget 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 anskaffnings-värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella skulder värderade tiill verkligt värde via resultat-räkningen	Summa
2024-12-31					
Finansiella leasingfordringar	1 570 590	-	-	-	1 570 590
Värdepappersinnehav	-	46 786 027	-	-	46 786 027
Derivat	-	14 517	-	-	14 517
Hyres- och kundfordringar	39 933	-	-	-	39 933
Övriga fordringar	363 106	-	-	-	363 106
Likvida medel	313 165	-	-	-	313 165
Summa fordringar	**2 286 794**	**46 800 544**	**0**	**0**	**49 087 338**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	7 344 140	-	7 344 140
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	10 293 588	-	10 293 588
Leverantörsskulder	-	-	77 247	-	77 247
Summa skulder	**0**	**0**	**17 714 975**	**0**	**17 714 975**
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
Derivat	-	-	-	-	-
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**	**12 533 175**	**0**	**12 533 175**

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204513

ID:e1339550-24da-11f0-b45c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Moderbolaget	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Summa
2024-12-31					
Värdepappersinnehav	3 595 962	-	-	-	3 595 962
Derivat	-	12 083	-	-	12 083
Fordringar hos koncernföretag	6 173 472	-	-	-	6 173 472
Övriga fordringar	351 709	-	-	-	351 709
Likvida medel	47 490	-	-	-	47 490
Summa tillgångar	**10 168 633**	**12 083**	**0**	**0**	**10 180 716**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	818 965	-	818 965
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	8 374 520	-	8 374 520
Leverantörsskulder	-	-	224	-	224
Skulder till koncernföretag	-	-	1 662 662	-	1 662 662
Summa skulder	**0**	**0**	**10 856 371**	**0**	**10 856 371**
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
Skulder till koncernföretag	-	-	1 472 510	-	1 472 510
Summa skulder	**0**	**0**	**8 911 524**	**0**	**8 911 524**

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald hyra	901	2 390	-	-
Upplupna intäkter	61 066	83 926	8 367	3 686
Övriga poster	24 798	29 449	181	3
Summa	86 765	115 765	8 548	3 689

20250722046l4

Not 25 Eget kapital

Aktiekapital
Per den 31 december 2024 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 ägare. 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 KunskapsPorten AB där ägarandelen uppgår till 90,1%.

Utdelning
Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning ska ske för verksamhetsåret 2024.

Vinstdisposition
Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 2 365 705 314 kr överförs i ny räkning.

Not 26 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 991 964	3 474 461	763 340	776 371
Summa	5 991 964	3 474 461	763 340	776 371

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 17 623 803 Tkr (12 271 879). 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.

ID:e133950-24da-11f0-b46c-6b942a98e Status: Signerat av alla

2025072204513

	0-3 år	4-5 år	6-7 år	≥ 8 år
Koncernen 2024-12-31				
Lån hos kreditinstitut	11 454 178	177 661	181 876	5 810 088
Leverantörsskulder	77 247	-	-	-
Övriga skulder	387 409	-	-	179 241
Summa	**11 918 834**	**177 661**	**181 876**	**5 989 329**
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**
Moderbolaget 2024-12-31				
Lån hos kreditinstitut	8 395 370	20 850	20 850	742 490
Leverantörsskulder	224	-	-	-
Övriga skulder	67 047	-	-	13 925
Summa	**8 462 641**	**20 850**	**20 850**	**756 415**
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**

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Not 27 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	555 000	675 000	500 000	500 000
Utnyttjad kredit	-433 371	-380 086	-413 176	-286 782
Outnyttjad del	121 629	294 914	86 824	213 218
Outnyttjade krediter för värdepapper	1 528 634	4 716 988	1 182 847	4 299 664

20250722045316

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	42 494	61 535	6 839	15 721
Förutbetalda hyresintäkter	123 145	109 472	21	21
Upplupna personalkostnader	5 233	47 922	-	-
Övriga poster	70 800	91 042	251	628
Summa	241 672	309 971	7 111	16 370

Not 29 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Realisationsresultat vid försäljning	17 375	-
Nedskrivningar	-100	-2 949
Summa	17 275	-2 949

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 185 208 Tkr (169 437). Räntor på lån från dotterbolag belastar resultatet med 83 849 Tkr (72 632).

Not 31 Derivatinstrumet

Koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna kommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som långfristig eller kortfristig tillgång eller skuld baserat på löptiden och värdet för derivatet, även om något belopp inte kommer att relgeras i kontanter.

Det totala nominella beloppet för derivaten vid periodens slut är 1 100 000 Tkr. Derivatet har ett positivt värde och förfaller år 2029-2034 och redovisas därmed som långfristig fordran.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204617

Not 32 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget 2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-	-18 826
Lämnade koncernbidrag	-	-3 973
Erhållna koncernbidrag	33 659	-
Summa	33 659	-22 799

Not 33 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	10 661
ES Fastigheter i Göteborg AB	556668-0103	Göteborg	1 000	100	100	100
Förvaltnings AB Färgax	556618-3009	Göteborg	1 000	100	100	43 146
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
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	27 225
Killingsbo AB	559329-9745	Göteborg	250	100	100	20 825
Erto Holding AB	559366-4971	Lidköping	250	100	100	40 025
Summa						**1 197 680**

	Moderbolaget 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 120 820	1 066 979
Förvärv	52 000	20 110
Lämnade aktieägartillskott	77 540	16 655
Försäljning	-52 580	-
Nedskrivningar	-100	-2 949
Omklassificering*	-	20 025
Utgående redovisat värde	1 197 680	1 120 820

* Dotterbolag som omklassificerats från intressebolag

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a8 Status: Signerat av alla

20250722045618

Not 34 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 018 390	5 183 774	-	-
Företagsinteckningar	2 000	158 230	-	-
Pant i noterade aktier	45 510 232	36 059 095	6 930 197	4 941 065
Pant i reversfordringar, koncernbolag	-	-	1 089 500	1 089 500
Övriga pantsatta tillgångar	703 698	744 155	-	-
Summa	53 234 320	42 145 254	8 019 697	6 030 565

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Garantiåtagande	6 016	4 505	500	-
Borgensåtaganden, dotterbolag	-	-	3 774 681	2 468 001
Borgensåtaganden, intressebolag	401 073	384 455	401 073	384 455
Borgensåtaganden, övriga bolag	617 586	374 698	617 586	374 698
Summa eventualförpliktelser	1 024 675	763 658	4 793 840	3 227 154

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 2024 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a8 Status: Signerat av alla

20250722204519

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 33, 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.

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.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250722204520

Not 39 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

EU-kommissionen presenterade den 26 februari 2025 förenklade regler för hållbarhetsrapportering genom ett Omnibus-paket, där syftet är att förenkla regelverken och minska den administrativa bördan för europeiska företag. Kommissionens förslag innebär bland annat höjda gränsvärden för CSRD och taxonomin samt förenklade ESRS-standarder. Europaparlamentet har även den 3 april 2025 röstat igenom en senareläggning av rapporteringstidpunkten med två år, men detta har ännu inte implementerats i svensk lagstiftning. ESF omfattas av CSRD-reglerna enligt ursprungligt regelverk men följer utvecklingen av regeländringar då dessa innebär att det inte blir aktuellt med CSRD eftersom koncernen har mindre än 1 000 anställda, enligt de nya gränsvärdena.

I slutet av mars 2025 fattade styrelsen i Fastighets AB Balder ett inriktningsbeslut om att föreslå en utdelning av hela aktieinnehavet i Norion Bank AB till Balders aktieägare. Balder äger ca 90,5 miljoner aktier i Norion Bank. Balders styrelse kommer att föreslå en bolagsstämma att dela ut aktierna vid en tidpunkt då Balders kreditnyckeltal och rating inte påverkas negativt.

För projekt Brf Björkkronan i östra Göteborg har försäljning av resterande osålda lägenheter efter årsskiftet fortsatt. Projektet omfattade totalt 65 lägenheter på mellan 1 och 4 rum, varav 52 var sålda vid periodens slut. Av resterande 13 lägengeter har 9 sålts efter balansdagen.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter balansdagen som påverkar de finansiella rapporterna.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2025-04-29 för fastställelse.

Göteborg 2025-04-29

Erik Selin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29.

Björn Börjesson
Auktoriserad revisor

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b94 Status: Signerat av alla 2a86a98e

20250722204523

Verifikat

Titel: Erik Selin Fastigheter AB - Årsredovisning 2024

ID: e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-29

Underskrifter

Erik Selin Fastigheter AB 556572-5586
Erik Selin
erik.selin@balder.se
Signerat: 2025-04-29 13:43 BankID ERIK SELIN

Konrev, Konsultation och Revision Aktiebolag 556247-0012
Björn Börjesson
bjorn@konrev.se
Signerat: 2025-04-29 14:34 BankID Björn Börjesson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Erik Selin Fastigheter AB_2024.pdf	556.9 kB	7bf2 9852 70c6 8f7c 433d ac0a a47d 19b3 9554 ee22 58b0 3167 be1d 9c51 34f6 c67d

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-29	11:28	Skapat | Beatrice Löfling, Fastighets AB Balder 5565256905. IP: 31.15.32.117
2025-04-29	13:43	Signerat | Erik Selin, Erik Selin Fastigheter AB Genomfört med: BankID av ERIK SELIN. IP: 31.15.32.117
2025-04-29	14:34	Signerat | Björn Börjesson, Konrev, Konsultation och Revision Aktiebolag Genomfört med: BankID av Björn Börjesson. IP: 217.213.137.10

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

20250722204622

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 2024.

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 2024 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: 02YL2-XK8Z6-KHLRW-2R3JC-MFSVZ-CZP8U

20250722204623

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 2024 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: 02YL2-XK8Z6-KHLRW-2R3JC-MFSVZ-CZP8U

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: 217.213.xxx.xxx
2025-04-29 12:37:35 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 02YL2-XK8Z6-KHLRW-2R3JC-MFSVZ-CZP8U

20250722043624

Detta dokument är undertecknat digitalt via Penneo.com. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, https://penneo.com/validator, eller andra valideringstjänster för digitala signaturer.

20250721111384

Erik Selin Fastigheter AB
Org nr 556572-5586

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Erik Selin Fastigheter AB, org.nr 556572-5586, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2024. Samtliga belopp är i Tkr om inget annat anges. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period förgående år.

Verksamheten

Erik Selin Fastigheter AB:s (vidare benämnd 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. De största dotterbolagen är Skandrenting AB, som ägs till 100 %, Kunskapsporten AB som ägs till 90,1% samt Erik Selin Holding AB som ägs till 100%. Största intressebolaget är noterade Fastighets AB Balder där kapitalandelen uppgår till 33,0 % (34,1) och röstandelen till 46,9 % (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. Bolaget ingått långa avtal med flera kommuner för att drifta friskvårdsanläggningarna.

Erik Selin Holding AB är ett nyförvärvat bolag som under året förvärvade 22 fastigheter från Oscar Properties. Fastigheterna är främst industri- och kommersiella fastigheter och belägna i och runt storstadsområden.

Fastighets AB Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. ESF:s 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, samt www.balder.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 22 industri- och kommersiella fastigheter belägna i och runt storstadsområden förvärvats från Oscar Properties till ett värde av 2,2 Mdkr. Förvärvet har finansierats med lån hos kreditinstitut. Arbete pågår med att lära känna hyresgäster, identifiera underhållsbehov samt framtida investeringsbehov.

Byggnationen av den nya badanläggningen i Kalmar, Vattnets hus, fortlöper. Badhuset kommer bli en av Sveriges största badanläggningar med simhall, äventyrsbad och spa-avdelning. Kunskapsporten är ägare och framtida operatör. Själva byggnationen kommer vara klar i april 2025 då driftsättningsperiod börjar. Invigning och första dopp är planerat till oktober 2025. Badanläggningen är på ca 16 000 kvm och kommer

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111386

kunna ta emot ca 900 besökare dagligen. Total investering uppgår till ca 750 Mkr.

I slutet av året avyttrades koncernens entreprenadbolag T-Byggen Sverige AB (tidigare Tommy Byggare AB) till en närstående koncern. Försäljningsvärdet uppgick till 70 Mkr, vilket motsvarade värdet på bolaget vid försäljningstidpunkten.

Bolaget följer den rådande oron i omvärlden och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Koncernen har en stark balansräkning, god likviditet och en stabil kundstruktur.

Resultat och finansiell ställning

Koncernen
Hyresintäkterna uppgick till 838 Mkr (582), varav intäkter från rentingverksamheten uppgår till 143 Mkr (130).

Rörelseresultatet uppgick till 347 Mkr (522) vilket inkluderar intäkter och kostnader från Kunskapsportens rörelseverksamhet, entreprenadverksamheten samt andel i resultat från koncernens intressebolag och joint ventures.

Finansnettot uppgick till -574 Mkr (-273) varav utdelningar 142 Mkr (142) och valutakursdifferenser -95 Mkr (55).

Totala värdeförändringar uppgick till 4 813 Mkr (9 358) och består främst av värdeförändringar från koncernens värdepappersinnehav.

Årets resultat efter skatt uppgick till 4 136 Mkr (9 580).

Värdepappersinnehaven uppgick till 46 786 Mkr (40 459) och fastighetsbeståndet uppgick till 12 913 Mkr (10 063).

Det egna kapitalet uppgick till 46 121 Mkr (42 068), vilket motsvarar en soliditet på 69% (74).

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -145 Mkr (-19) och består främst av resultat från aktieförsäljningar, utdelningar, ränteposter samt nedskrivningar i intressebolag.

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -47 386 Tkr (-78 128) och en uppskjuten skattekostnad om -402 573 Tkr (50 210). Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent. Uppskjuten skatt uppstår framför allt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheter samt värdeförändringar på finansiella placeringar.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Flerårsjämförelse

		2024	2023	2022	2021	2020
Koncernen						
Hyresintäkter	tkr	837 630	581 622	487 954	438 438	404 432
Resultat före skatt	tkr	4 586 349	9 607 607	-30 069 525	23 439 233	3 918 098
Balansomslutning	tkr	66 707 395	57 067 968	47 393 808	80 199 185	51 851 257
Antal anställda	st	80	370	391	357	308
Soliditet inkl minoritetsintresse	%	69,1	73,7	68,5	77,3	76,4
Moderbolaget						
Resultat efter finansiella poster	tkr	-174 195	21 367	1 344 477	307 882	338 171
Soliditet	%	21,1	29,3	29,6	18,3	19,9

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

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 och projektutvecklingen.

EU-kommissionen presenterade den 26 februari 2025 förenklade regler för hållbarhetsrapportering genom ett Omnibus-paket, där syftet är att förenkla regelverken och minska den administrativa bördan för europeiska företag. Kommissionens förslag innebär bland annat höjda gränsvärden för CSRD och taxonomin samt förenklade ESRS-standarder. Europaparlamentet har även den 3 april 2025 röstat igenom en senareläggning av rapporteringstidpunkten med två år, men detta har ännu inte implementerats i svensk lagstiftning. ESF omfattas av CSRD-reglerna enligt ursprungligt regelverk men följer utvecklingen av regeländringar då dessa innebär att det inte blir aktuellt med CSRD eftersom koncernen har mindre än 1000 anställda, enligt de nya gränsvärdena.

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 +/- 8,4 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 (exklusive belopp

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111387

hänförlig till nyttjanderätt avseende arrendeavtal) är räntebaserade där kunden tar all risk och möjlighet i räntefluktuationer.

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 -/+ 2,0 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 176,2 Mkr. 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.

Status: Signerat av alla

ID:e133550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt
Hyresintäkter	+/- 1 procentenhet	8,4 Mkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	176,2 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procentenhet	2,0 Mkr
Värdeförändring fastigheter	+/- 1 procentenhet	113,8 Mkr

Framtida utveckling

Den geopolitiska oron 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		2 510 820 657
Årets resultat		-145 115 343
	kronor	2 365 705 314

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		2 365 705 314
	kronor	2 365 705 314

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a8Ga98e Status: Signerat av alla

20250721111388

Koncernens rapport över totalresultat	**Not**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter		837 630	581 622
Fastighetskostnader	2	-201 620	-141 496
Driftsöverskott		636 010	440 126
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 4	-96 910	-80 480
Entreprenadintäkter		784 423	1 076 171
Entreprenadkostnader	4	-774 046	-1 101 384
Övriga intäkter	5	103 895	102 374
Övriga kostnader	5	-64 742	-64 063
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	6	-241 641	149 096
Rörelseresultat		346 989	521 840
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	323 291	342 217
Finansiella kostnader	8	-896 891	-614 721
Resultat före värdeförändringar		-226 611	249 336
Värdeförändringar			
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	9	298 401	-195 369
Värdeförändringar fastigheter, realiserade		14 370	24 535
Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter		128 065	-
Värdeförändringar aktier, orealiserade	10, 11	4 411 037	9 094 966
Värdeförändringar aktier, realiserade		-53 430	434 410
Värdeförändringar derivat		14 517	-271
Värdeförändringar totalt		4 812 960	9 358 271
Resultat före skatt		4 586 349	9 607 607
Skatt	12	-449 959	-27 918
Årets resultat		4 136 390	9 579 689
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		4 137 793	9 587 994
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 403	-8 305
		4 136 390	9 579 689

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Koncernens rapport över totalresultat	**Not**	**2024**	**2023**
Övrigt totalresultat			
Poster som ej kommer att klassificeras till resultaträkningen			
Andel av övrigt totalresultat från intressebolag		-4 400	15 800
Poster som kan komma att klassificeras till resultaträkningen			
Andel av övrigt totalresultat från intressebolag		8 626	12 900
Årets totalresultat		4 140 616	9 608 389
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		4 142 019	9 616 694
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 403	-8 305
		4 140 616	9 608 389
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	8 276	19 176
Förvaltningsresultat, tkr	14	234 062	114 454
Förvaltningsresultat per aktie, kr		468	229

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111389

Koncernens rapport över finansiell ställning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderätter	15	38 632	34 862
Goodwill	16	-	7 482
Förvaltningsfastigheter	9	11 375 413	8 496 865
Finansiella leasingkontrakt	17, 22	1 537 516	1 565 901
Inventarier	18	5 771	23 224
Andelar i intressebolag/joint ventures	19	5 476 231	5 540 415
Finansiellt värdepappersinnehav	10, 22	30 186 883	28 111 534
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11, 22	16 599 144	12 347 529
Derivat	22, 31	14 517	-
Andra långfristiga fordringar	20, 22	363 106	138 120
Summa anläggningstillgångar		65 597 213	56 265 932
Omsättningstillgångar			
Varulager	21	-	3 446
Hyres- och kundfordringar	22, 23	39 933	202 041
Finansiella leasingkontrakt	17	33 074	34 070
Aktuell skattefordran		-	65 306
Övriga fordringar		637 245	171 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	86 765	115 765
Likvida medel	22	313 165	210 078
Summa omsättningstillgångar		1 110 182	802 036
Summa tillgångar		66 707 395	57 067 968

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6 b942a86a98e Status: Signerat av alla

Koncernens rapport över finansiell ställning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		39 443 465	39 443 465
Reserver		33 840	29 615
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 492 640	2 444 786
Summa eget kapital		46 019 945	41 967 866
Innehav utan bestämmande inflytande		100 721	100 516
Totalt eget kapital		46 120 666	42 068 382
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	2 319 029	1 916 454
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån	22, 26	7 330 215	5 262 887
Leasingskuld	26	165 316	88 010
Övriga långfristiga skulder	22, 26	13 925	17 646
Summa långfristiga skulder		9 828 485	7 284 997
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22, 26, 27	433 371	380 086
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån	22, 26	128 975	129 518
Skulder till kreditinstitut, övrigt	22, 26	9 731 242	6 499 388
Leverantörsskulder	22, 26	77 247	155 640
Aktuella skatteskulder		20 238	-
Övriga skulder	26	125 499	239 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	241 672	309 971
Summa kortfristiga skulder		10 758 244	7 714 589
Summa eget kapital och skulder		66 707 395	57 067 968

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111390

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa Eget kapital
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*	*29 615*	*9 587 994*	***9 617 609***	*-8 305*	***9 609 304***
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-2 961	**-2 961**	2 961	-
Summa transaktioner med ägare	*0*	*0*	*0*	*-2 961*	***-2 961***	*2 961*	***0***
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50 000**	**39 443 465**	**29 615**	**2 444 786**	**41 967 866**	**100 516**	**42 068 382**
Ingående eget kapital 2024-01-01	50 000	39 443 465	29 615	2 444 786	**41 967 866**	100 516	**42 068 382**
Årets resultat	-	-	-	4 137 793	**4 137 793**	-1 403	**4 136 390**
Övrigt totalresultat	-	-	4 226	-	**4 226**	-	**4 226**
Summa totalresultat	*0*	*0*	*4 226*	*4 137 793*	***4 142 019***	*-1 403*	***4 140 616***
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-9 939	**-9 939**	9 939	-
Utdelning till moderbolagets ägare	-	-	-	-80 000	**-80 000**	-	**-80 000**
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-8 331	**-8 331**
Summa transaktioner med ägare	*0*	*0*	*0*	*-89 939*	***-89 939***	*1 608*	***-88 331***
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50 000**	**39 443 465**	**33 840**	**6 492 640**	**46 019 945**	**100 721**	**46 120 666**

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Koncernens rapport över kassaflöden	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	346 989	521 840
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	13 525	12 127
Amortering leasing	33 381	35 000
Andelar i intresseföretags/joint ventures resultat	241 641	-149 096
Erhållen ränta	180 830	145 246
Betald ränta	-802 346	-614 722
Betald skatt	38 158	-449 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	52 178	-499 285
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-205 059	84 222
Förändring rörelseskulder	-326 484	1 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-479 365	-413 121
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 402 249	-3 896
Investering i befintliga fastigheter, projekt och finansiell lease	-476 915	-415 630
Försäljning av förvaltningsfastigheter	162 261	37 759
Försäljning av exploateringsfastigheter	335 808	-
Förvärv/försäljning av inventarier	-7 553	-5 016
Investering/försäljning av värdepapper	-1 938 472	16 197
Investeringar/försäljning i intressebolag/joint ventures	-262 181	-172 123
Förändring övriga långfristiga fordringar	-157 485	10 219
Erhållen utdelning värdepapper	142 462	141 509
Erhållen utdelning intressebolag	21 448	18 737
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 582 876	-372 244
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	5 257 380	466 239
Förändring av långfristiga skulder, övrigt	-3 720	2 049
Utbetald utdelning	-88 332	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 165 328	468 288
Årets kassaflöde	103 087	-317 077
Likvida medel vid årets början	210 078	527 155
Likvida medel vid årets slut	313 165	210 078

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111391

Resultaträkning för moderbolaget

	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter	5	45	7
		45	7
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 700	-1 684
Rörelseresultat		-1 655	-1 677
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	29	17 275	-2 949
Resultat från andelar i intresseföretag	6	10 187	-88 237
Resultat från övriga värdepapper		-67 471	99 975
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7, 30	394 999	401 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	8, 30	-539 613	-386 863
Värdeförändringar derivat	31	12 083	-
Resultat efter finansiella poster		-174 195	21 367
Bokslutsdispositioner	32	33 659	-22 799
Skatt på årets resultat	12	-4 579	-17 635
Årets resultat		-145 115	-19 067

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

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	33	1 197 680	1 120 820
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19	2 043 738	1 811 057
Fordringar hos koncernföretag	22	3 169 019	2 914 831
Långfristiga värdepappersinnehav	11, 22	6 173 472	4 184 340
Derivat	31	12 083	-
Övriga långfristiga fordringar	20, 22	351 709	133 408
Summa anläggningstillgångar		12 947 701	10 164 456
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	22	426 943	462 408
Aktuella skattefordringar	22	7 676	82 379
Övriga kortfristiga fordringar	22	543 755	142 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	8 548	3 689
		986 922	691 153
Likvida medel	22	47 490	5 471
Summa omsättningstillgångar		1 034 412	696 624
Summa tillgångar		13 982 113	10 861 080

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111392

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
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		2 510 821	2 609 888
Årets resultat		-145 115	-19 067
		2 365 706	2 590 821
Summa eget kapital		2 592 018	2 817 133
Obeskattade reserver		457 077	457 077
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	2 489	-
Summa avsättningar		2 489	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, fastigheter	22, 26	805 040	818 071
Övriga långfristiga skulder	22, 26	13 925	13 718
Summa långfristiga skulder		818 965	831 789
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22, 26, 27	413 176	286 782
Skulder till kreditinstitut, fastigheter	22, 26	10 425	10 425
Skulder till kreditinstitut, övrigt	22, 26	7 950 919	4 791 713
Leverantörsskulder	22, 26	224	24
Skulder till koncernföretag	22	1 662 662	1 518 281
Övriga kortfristiga skulder	26	67 047	131 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	7 111	16 370
Summa kortfristiga skulder		10 111 564	6 755 081
Summa eget kapital och skulder		13 982 113	10 861 080

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Uppskrivn-ingsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
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**
Ingående eget kapital 2024-01-01	50 000	166 312	10 000	2 609 888	-19 067	**2 817 133**
Omföring av förgående års resultat	-	-	-	-19 067	19 067	-
Årets resultat	-	-	-	-	-145 115	**-145 115**
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-80 000	-	**-80 000**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50 000**	**166 312**	**10 000**	**2 510 821**	**-145 115**	**2 592 018**

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111393

Kassaflödesanalys för moderbolaget	**2024**	**2023**
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-174 195	21 367
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	119 708	8 701
Betald inkomstskatt	72 614	-311 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18 127	-281 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-370 472	49 260
Förändringar rörelseskulder	101 891	41 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-250 454	-190 095
Investeringsverksamheten		
Investeringar/försäljning av värdepapper	-2 063 220	-186 985
Investeringar i dotterföretag	-129 540	-36 765
Försäljning av dotterbolag	70 000	-
Investeringar i intressebolag/joint ventures	-307 944	-130 971
Försäljning av andelar i intressebolag/joint ventures	65 000	2 000
Förändring utlåning dotterföretag	-254 188	212 900
Förändring övrig utlåning	-211 685	-21 210
Erhållen utdelning från intressebolag/joint ventures	20 450	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 811 127	-161 031
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån, kreditinstitut	3 193 818	288 371
Amortering lån, kreditinstitut	-10 425	-10 425
Förändring övriga långfristiga skulder	207	204
Utbetald utdelning till aktieägare	-80 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 103 600	278 150
Årets kassaflöde	42 019	-72 976
Likvida medel vid årets början	5 471	78 447
Likvida medel vid årets slut	47 490	5 471

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Notupplysningar

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information
De finansiella rapporterna för Erik Selin Fastigheter AB, per den 31 december 2024, har godkänts av styrelsen den 29 april 2025 och kommer att föreläggas årsstämma den 29 april 2025 för fastställande. Erik Selin Fastigheter AB med org.nr 556572-5586, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 33, 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 IFRS Redovisningsstandarder 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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för hållbarhets- och 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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111394

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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e 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.

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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111395

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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

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

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. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker

ID:e133950-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111396

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 som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-b942a86a98e Status: Signerat av alla

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 2024
Följande standarder och ändringar tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024:

- Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga och långfristiga skulder med covenanter - Ändringar av IAS 1
- Leasingskuld i en sale-and-lease-back-transaktion - Ändringar av IFRS 16
- Leverantörsfinansieringsupplägg - Ändringar av IAS 7 och IFRS 7

Ändringarna som anges ovan hade ingen väsentlig inverkan på beloppen som redovisades i jämförelseperioden och har inte haft någon väsentlig effekt på innevarande period.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111397

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen
IFRS 18 Presentation och upplysning i finansiella rapporter är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och har ännu inte antagits av EU. IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, och införa nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. IFRS 18 inför bland annat nya krav på struktur i resultaträkningen samt upplysningar om vissa resultatmått. Även om IFRS 18 inte kommer att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, förväntas dess effekter på presentation och upplysningar vara omfattande, särskilt de som är relaterade till resultaträkningen och vad gäller av ledningen definierade resultatmått. Ledningen utvärderar för närvarande de exakta konsekvenserna av att tillämpa den nya standarden på koncernredovisningen.

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

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111398

Not 2 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen 2024	2023
Driftskostnader	80 400	63 763
Underhållskostnader	33 307	15 543
Mediakostnader	61 040	41 379
Fastighetsskatt	25 909	19 758
Övrigt	964	1 053
Summa	201 620	141 496

Not 3 Ersättning till revisorerna

	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
PriceWaterhouseCoopers				
Revisionsuppdraget	715	500	-	-
Skatterådgivning	298	268	-	-
Konrev Revision				
Revisionsuppdraget	1 878	1 034	379	622
Övriga tjänster	217	110	85	85
BDO Revision				
Revisionsuppdraget	1 013	886	-	-
Skatterådgivning	-	73	-	-
Övriga tjänster	-	82	-	-
KPMG				
Revisionsuppdraget	-	50	-	-
Summa	4 121	3 003	464	707

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:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Not 4 Löner och ersättningar till anställda

	Koncernen 2024	2023
Medelantalet anställda *		
Kvinnor	39	64
Män	41	306
Totalt	80	370
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar - styrelse/VD	8 633	7 128
Löner och ersättningar - övriga	156 181	181 032
Pensionskostnader - styrelse/VD	1 238	931
Pensionskostnader - övriga	14 608	14 706
Sociala avgifter enligt lag och avtal	52 693	63 195
Totalt	233 353	266 992

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.

* Medelantalet anställda exkluderar anställda i T-Byggen Sverige AB som avyttrades 2024-12-30. Antal anställda vid årets slut i avyttrat bolag var 236 st (varav 16 kvinnor). Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader inkluderar T-Byggen Sverige AB för 2024.

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.

Specifikation av Övriga intäkter

	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Intäkter badverksamheten	99 406	96 455	-	-
Övriga rörelseintäkter	4 489	5 919	45	7
Summa	103 895	102 374	45	7

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111399

Not 6 Andel i resultat från intressebolag/joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Utdelningar	-	-	20 450	17 490
Resultatandel efter skatt	-241 641	149 096	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-105 727
Summa	-241 641	149 096	20 450	-88 237

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Utdelningar	142 462	141 509	41 307	43 514
Ränteintäkter, bank	46 414	28 210	34 303	17 172
Ränteintäkter, aktieutlåning	315	1 400	114	658
Ränteintäkter, CLO	127 343	108 972	127 343	108 972
Övriga finansiella intäkter	6 757	6 664	6 724	6 396
Valutakursdifferenser	-	55 462	-	54 969
Ränteintäkter, koncerninterna	-	-	185 208	169 437
Summa	323 291	342 217	394 999	401 118

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-712 847	-535 414	-354 495	-311 627
Räntekostnader, leasingverksamhet	-74 932	-71 507	-	-
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-4 152	-2 612	-	-
Valutakursdifferenser	-94 546	-	-91 782	-
Övriga finansiella kostnader	-10 414	-5 188	-9 487	-2 604
Räntekostnader, koncerninterna	-	-	-83 849	-72 632
Summa	-896 891	-614 721	-539 613	-386 863

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförbara till räntebärande skulder.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	8 408 855	8 196 535
Förvärv	2 402 249	3 897
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	471 918	415 506
Värdeförändringar, orealiserade	298 401	-195 369
Avyttringar	-371 325	-13 225
Omklassificering	-	1 511
	11 210 098	8 408 855
Värde tomtättsavtal	165 315	88 010
Utgående verkligt värde	11 375 413	8 496 865

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 +/- 1 138 Mkr, motsvarande 10 806 - 11 944 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

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111400

individuella förutsättningar.

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.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Not 10 Finansiellt värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	28 111 534	19 071 192
Värdeförändring	2 075 349	9 040 342
Utgående värde	30 186 883	28 111 534

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

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	12 347 529	11 874 692	4 184 340	3 897 379
Försäljningar/förvärv	1 915 926	418 213	1 989 132	286 961
Värdeförändring	2 335 689	54 624	-	-
Utgående värde	16 599 144	12 347 529	6 173 472	4 184 340

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

Not 12 Skatter

	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
Skattekostnad består av:				
Aktuell skatt	-47 386	-78 128	-2 090	-17 635
Uppskjuten skatt	-402 573	50 210	-2 489	-
Totalt redovisad skatt	-449 959	-27 918	-4 579	-17 635
Uppskjuten skatt är hänförlig till:				
Obeskattade reserver	-9 659	-17 751	-	-
Fastigheter	-92 205	13 847	-	-
Derivat	-2 990	56	-2 489	-
Värdepapper	-313 724	49 347	-	-
Underskott	1 254	-388	-	-
Övrigt	14 751	5 099	-	-
Summa	-402 573	50 210	-2 489	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 2024-12-31			
Obeskattade reserver	-	-260 270	-260 270
Fastigheter	-	-917 227	-917 227
Värdepapper	-	-1 168 243	-1 168 243
Derivat	-	-2 990	-2 990
Skattemässiga underskott	247	-	247
Övrigt	29 454	-	29 454
Summa	**29 701**	**-2 348 730**	**-2 319 029**
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**

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111401

Moderbolaget	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatt 2024-12-31			
Derivat	-	-2 489	-2 489
Summa	**0**	**-2 489**	**-2 489**

Not 13 Resultat efter skatt per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 4 137 793 Tkr (9 587 994), per aktie 8 276 kr (19 176).

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

Not 14 Förvaltningsresultat

	2024	2023
Hyresintäkter	837 630	581 623
Fastighetskostnader	-201 620	-141 496
Förvaltnings- och administrationskostnader	-63 689	-46 688
Övriga intäkter/kostnader	-427	5 919
Finansnetto	-337 832	-284 904
Förvaltningsresultat	**234 062**	**114 454**

Förvaltningsresultatet avser endast de fastighetsförvaltande bolagen.

Not 15 Nyttjanderätter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 863	34 064
Årets aktiverade utgifter, inköp	4 970	3 799
Utgående anskaffningsvärden	42 833	37 863
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 001	-1 801
Årets avskrivningar	-1 200	-1 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 201	-3 001
Utgående redovisat värde	38 632	34 862

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Not 16 Goodwill

	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 815	52 815
Försäljningar och utrangeringar	-52 815	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	52 815
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 333	-40 051
Årets avskrivningar	-5 282	-5 282
Försäljningar och utrangeringar	50 615	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-45 333
Utgående redovisat värde	0	7 482

Not 17 Finansiella leasingkontrakt

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

	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	1 599 971	1 631 933
Investering	4 000	123
Amortering	-33 381	-32 085
Summa	1 570 590	1 599 971
varav långfristig fordran	1 537 516	1 565 901

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 686 (442) Mkr.

Förfallostruktur	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	33 074	34 070
1-5 år	186 616	274 651
> 5år	1 350 900	1 291 250
	1 570 590	1 599 971

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111402

Not 18 Inventarier

	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 020	79 821
Inköp	2 583	4 429
Försäljningar och utrangeringar	-58 684	-1 230
Omklassificeringar	-347	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 572	83 020
Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 796	-52 169
Försäljningar och utrangeringar	46 378	266
Årets avskrivningar	-7 043	-7 893
Omklassificeringar	-340	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 801	-59 796
Utgående redovisat värde	5 771	23 224

Not 19 Andelar i intresseföretag/joint ventures

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapital-andel %	Röst-andel %	Bokfört värde 2024-12-31
Cryonite Holding AB	556737-8657	Stockholm	49,9	49,9	4 152
Selihof AB	559179-2915	Kävlinge	44,9	44,9	118 304
Hedin Mobility Group AB	556065-4070	Mölndal	25,0	18,5	3 977 750
CiMalti AB	559383-6645	Lund	23,0	23,0	2 472
Carlsson Norén Holding AB	556720-6551	Göteborg	49,5	49,5	6 342
JMG Projektutveckling AB	559206-2961	Malmö	35,0	35,0	10 373
Dignisia AB	559123-9727	Stockholm	20,0	20,0	-
Explainer AB	556948-5252	Lund	50,0	50,0	10 192
Credian Partners AB	559296-6369	Stockholm	50,0	50,0	1 675
Akustikbyggarna Sverige AB	556867-8170	Västerås	33,3	33,3	-
Scil AB	559345-6675	Göteborg	50,0	50,0	3 013
Ernströmsgruppen AB	556081-4245	Göteborg	20,0	10,5	610 158
Alektum Group AB	556331-1678	Göteborg	25,0	25,0	569 079
Croisette AB	559018-0617	Malmö	24,5	24,5	28 295
JME Invest AB	559271-8315	Göteborg	50,0	50,0	20 013
Sting Free AB	556922-7902	Lidingö	21,9	21,9	8 262
Rediem Capital AB	559310-4697	Stockholm	30,2	30,2	105 700
Övriga mindre innehav	-	-	-	-	451
					5 476 231

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Moderbolaget	Org.nr	Säte	Kapital-andel %	Röst-andel %	Bokfört värde 2024-12-31
Fastighets AB Balder	556525-6905	Göteborg	33,0	46,9	756 725
CiMalti AB	559383-6645	Lund	23,0	23,0	2 472
Carlsson Norén Holding AB	556720-6551	Göteborg	49,5	49,5	5 700
JMG Projektutveckling AB	559206-2961	Malmö	35,0	35,0	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	33,3	33,3	-
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	585 998
Croisette AB	559018-0617	Malmö	24,5	24,5	28 295
JME Invest AB	559271-8315	Göteborg	50,0	50,0	20 013
Sting Free AB	556922-7902	Lidingö	21,9	21,9	8 262
Rediem Capital AB	559310-4697	Stockholm	30,2	30,2	105 700
Övriga mindre innehav	-	-	-	-	370
					2 043 738

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	5 540 415	5 245 015	1 811 057	1 824 509
Förvärv och tillskott	347 455	175 451	307 944	130 971
Avyttring	-85 276	-3 328	-75 263	-2 000
Andel i resultat efter skatt	-241 641	149 096	-	-
Övrigt totalresultat	4 226	29 614	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-105 727
Utdelning	-21 448	-18 737	-	-
Omklassificering/justering*	-67 500	-36 696	-	-36 696
Utgående balans	5 476 231	5 540 415	2 043 738	1 811 057

* Inkluderar intressebolag som omklassificerats till att vara dotterbolag eller andra långfristiga fordringar samt justering av ingående balans pga ändrad redovisningsprincip hos intressebolag

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

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721114403

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos intresseföretag	186 965	93 509	183 665	90 208
Andelar i Brf	2 150	2 150	2 150	2 150
Övriga långfristiga fordringar	150 704	25 780	142 607	24 379
Övriga aktier och andelar	23 287	16 681	23 287	16 671
Summa	363 106	138 120	351 709	133 408
Ingående värde fordringar	138 120	111 643	133 408	95 527
Tillkommande fordringar	423 234	16 039	415 837	13 613
Avgående fordringar, amorteringar	-198 248	-6 243	-197 536	-6 148
Omklassificeringar	-	16 681	-	30 416
Utgående värde fordringar	363 106	138 120	351 709	133 408

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6942a86a98e Status: Signerat av alla

Not 21 Varulager

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Råvaror/material	-	3 446
Summa	0	3 446

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 aktieägare och nytta för andra intressenter.

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets 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 313 165 Tkr (210 078).

Refinansieringsrisk
Med refinansieringsrisk avses risken att bolaget 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 anskaffnings-värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella skulder värderade tiill verkligt värde via resultat-räkningen	Summa
2024-12-31					
Finansiella leasingfordringar	1 570 590	-	-	-	1 570 590
Värdepappersinnehav	-	46 786 027	-	-	46 786 027
Derivat	-	14 517	-	-	14 517
Hyres- och kundfordringar	39 933	-	-	-	39 933
Övriga fordringar	363 106	-	-	-	363 106
Likvida medel	313 165	-	-	-	313 165
Summa fordringar	**2 286 794**	**46 800 544**	**0**	**0**	**49 087 338**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	7 344 140	-	7 344 140
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	10 293 588	-	10 293 588
Leverantörsskulder	-	-	77 247	-	77 247
Summa skulder	**0**	**0**	**17 714 975**	**0**	**17 714 975**
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
Derivat	-	-	-	-	-
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**	**12 533 175**	**0**	**12 533 175**

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721113404

Moderbolaget	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Summa
2024-12-31					
Värdepappersinnehav	3 595 962	-	-	-	3 595 962
Derivat	-	12 083	-	-	12 083
Fordringar hos koncernföretag	6 173 472	-	-	-	6 173 472
Övriga fordringar	351 709	-	-	-	351 709
Likvida medel	47 490	-	-	-	47 490
Summa tillgångar	**10 168 633**	**12 083**	**0**	**0**	**10 180 716**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	818 965	-	818 965
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	8 374 520	-	8 374 520
Leverantörsskulder	-	-	224	-	224
Skulder till koncernföretag	-	-	1 662 662	-	1 662 662
Summa skulder	**0**	**0**	**10 856 371**	**0**	**10 856 371**
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
Skulder till koncernföretag	-	-	1 472 510	-	1 472 510
Summa skulder	**0**	**0**	**8 911 524**	**0**	**8 911 524**

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b94 Status: Signerat av alla

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald hyra	901	2 390	-	-
Upplupna intäkter	61 066	83 926	8 367	3 686
Övriga poster	24 798	29 449	181	3
Summa	86 765	115 765	8 548	3 689

Not 25 Eget kapital

Aktiekapital
Per den 31 december 2024 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 ägare. 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 KunskapsPorten AB där ägarandelen uppgår till 90,1%.

Utdelning
Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning ska ske för verksamhetsåret 2024.

Vinstdisposition
Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 2 365 705 314 kr överförs i ny räkning.

Not 26 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 991 964	3 474 461	763 340	776 371
Summa	5 991 964	3 474 461	763 340	776 371

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 17 623 803 Tkr (12 271 879). 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.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111405

	0-3 år	4-5 år	6-7 år	> 8 år
Koncernen 2024-12-31				
Lån hos kreditinstitut	11 454 178	177 661	181 876	5 810 088
Leverantörsskulder	77 247	-	-	-
Övriga skulder	387 409	-	-	179 241
Summa	**11 918 834**	**177 661**	**181 876**	**5 989 329**
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**
Moderbolaget 2024-12-31				
Lån hos kreditinstitut	8 395 370	20 850	20 850	742 490
Leverantörsskulder	224	-	-	-
Övriga skulder	67 047	-	-	13 925
Summa	**8 462 641**	**20 850**	**20 850**	**756 415**
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**

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Not 27 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	555 000	675 000	500 000	500 000
Utnyttjad kredit	-433 371	-380 086	-413 176	-286 782
Outnyttjad del	121 629	294 914	86 824	213 218
Outnyttjade krediter för värdepapper	1 528 634	4 716 988	1 182 847	4 299 664

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	42 494	61 535	6 839	15 721
Förutbetalda hyresintäkter	123 145	109 472	21	21
Upplupna personalkostnader	5 233	47 922	-	-
Övriga poster	70 800	91 042	251	628
Summa	241 672	309 971	7 111	16 370

Not 29 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Realisationsresultat vid försäljning	17 375	-
Nedskrivningar	-100	-2 949
Summa	17 275	-2 949

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 185 208 Tkr (169 437). Räntor på lån från dotterbolag belastar resultatet med 83 849 Tkr (72 632).

Not 31 Derivatinstrumet

Koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna kommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som långfristig eller kortfristig tillgång eller skuld baserat på löptiden och värdet för derivatet, även om något belopp inte kommer att relgeras i kontanter.

Det totala nominella beloppet för derivaten vid periodens slut är 1 100 000 Tkr. Derivatet har ett positivt värde och förfaller år 2029-2034 och redovisas därmed som långfristig fordran.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111406

Not 32 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget 2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-	-18 826
Lämnade koncernbidrag	-	-3 973
Erhållna koncernbidrag	33 659	-
Summa	33 659	-22 799

Not 33 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	10 661
ES Fastigheter i Göteborg AB	556668-0103	Göteborg	1 000	100	100	100
Förvaltnings AB Färgax	556618-3009	Göteborg	1 000	100	100	43 146
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
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	27 225
Killingsbo AB	559329-9745	Göteborg	250	100	100	20 825
Erto Holding AB	559366-4971	Lidköping	250	100	100	40 025
Summa						**1 197 680**

	Moderbolaget 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 120 820	1 066 979
Förvärv	52 000	20 110
Lämnade aktieägartillskott	77 540	16 655
Försäljning	-52 580	-
Nedskrivningar	-100	-2 949
Omklassificering*	-	20 025
Utgående redovisat värde	1 197 680	1 120 820

* Dotterbolag som omklassificerats från intressebolag

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Not 34 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 018 390	5 183 774	-	-
Företagsinteckningar	2 000	158 230	-	-
Pant i noterade aktier	45 510 232	36 059 095	6 930 197	4 941 065
Pant i reversfordringar, koncernbolag	-	-	1 089 500	1 089 500
Övriga pantsatta tillgångar	703 698	744 155	-	-
Summa	53 234 320	42 145 254	8 019 697	6 030 565

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Garantiåtagande	6 016	4 505	500	-
Borgensåtaganden, dotterbolag	-	-	3 774 681	2 468 001
Borgensåtaganden, intressebolag	401 073	384 455	401 073	384 455
Borgensåtaganden, övriga bolag	617 586	374 698	617 586	374 698
Summa eventualförpliktelser	1 024 675	763 658	4 793 840	3 227 154

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 2024 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111407

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 33, 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.

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.

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

Not 39 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

EU-kommissionen presenterade den 26 februari 2025 förenklade regler för hållbarhetsrapportering genom ett Omnibus-paket, där syftet är att förenkla regelverken och minska den administrativa bördan för europeiska företag. Kommissionens förslag innebär bland annat höjda gränsvärden för CSRD och taxonomin samt förenklade ESRS-standarder. Europaparlamentet har även den 3 april 2025 röstat igenom en senareläggning av rapporteringstidpunkten med två år, men detta har ännu inte implementerats i svensk lagstiftning. ESF omfattas av CSRD-reglerna enligt ursprungligt regelverk men följer utvecklingen av regeländringar då dessa innebär att det inte blir aktuellt med CSRD eftersom koncernen har mindre än 1 000 anställda, enligt de nya gränsvärdena.

I slutet av mars 2025 fattade styrelsen i Fastighets AB Balder ett inriktningsbeslut om att föreslå en utdelning av hela aktieinnehavet i Norion Bank AB till Balders aktieägare. Balder äger ca 90,5 miljoner aktier i Norion Bank. Balders styrelse kommer att föreslå en bolagsstämma att dela ut aktierna vid en tidpunkt då Balders kreditnyckeltal och rating inte påverkas negativt.

För projekt Brf Björkkronan i östra Göteborg har försäljning av resterande osålda lägenheter efter årsskiftet fortsatt. Projektet omfattade totalt 65 lägenheter på mellan 1 och 4 rum, varav 52 var sålda vid periodens slut. Av resterande 13 lägengeter har 9 sålts efter balansdagen.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter balansdagen som påverkar de finansiella rapporterna.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2025-04-29 för fastställelse.

Göteborg 2025-04-29

Erik Selin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29.

Björn Börjesson
Auktoriserad revisor

ID:e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98e Status: Signerat av alla

20250721111408

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 2024.

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 2024 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: 02YL2-XK8Z6-KHLRW-2R3JC-MFSVZ-CZP8U

20250721113409

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 2024 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: 02YL2-XK8Z6-KHLRW-2R3JC-MFSVZ-CZP8U

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."

20250721111410

Björn Börjesson
Auktoriserad revisor
Serienummer: f10940c0c94c1c[…]b5492ba108d16
IP: 217.213.xxx.xxx
2025-04-29 12:37:35 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 02YL2-XK8Z6-KHLRW-2R3JC-MFSVZ-CZP8U

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.