

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Entita Fastigheter AB  
559301-6735

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Förändringar i koncernens eget kapital	6
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Förändringar i moderbolagets eget kapital	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 24 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 28 juli,

  
Henrik Olsson

Jag instygar att denna kopia  
stämmer med originalet

U

# ÅRSREDOVISNING

och

## KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Entita Fastigheter AB  
559301-6735

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Förändringar i koncernens eget kapital	6
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Förändringar i moderbolagets eget kapital	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR ENTITA FASTIGHETER AB

Styrelsen för Entita Fastigheter AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Entita Fastigheter AB är ett publikt aktiebolag som, genom dotterbolag, ska förvärva, förvalta och utveckla fastigheter men inriktning mot lättindustri samt lager- och logistikfastigheter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under året förvärvat en fastighet i Göteborg med tillträde 1 augusti 2024 samt avyttrat en fastighet i Gnosjö med frånträde 2 september 2024.

#### Omsättning, resultat och ställning (koncernen). Belopp i TSEK.

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	34 462	33 841	20 224
Förvaltningsresultat	10 394	13 731	6 323
Eget kapital	225 394	229 704	228 162
Balansomslutning	436 601	391 054	409 004
Soliditet	51,6%	58,7%	55,8%

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

2025072911237

#### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader.

#### Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändringar i verkligt värde till följd av förändringar i räntor, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk.

#### Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen.

#### Framtida utveckling

Koncernen avser att förvärva och förvalta fastigheter.

#### Händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har styrelsen beslutat att genomföra en nyemission med ett maximalt emissionsbelopp om 200 000 TSEK. Nyemissionen är planerad att genomföras under andra kvartalet 2025 och syftar till att stärka bolagets finansiella ställning samt skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt.

#### Förslag till vinstdisposition

##### Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i SEK)

Balanserat resultat	193 216 268
Årets resultat	-6 466 917
	<u>186 749 351</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>186 749 351</u>
	<u>186 749 351</u>



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

## KONCERNENS

### RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	3	34 462	33 841
Övriga rörelseintäkter		823	132
Fastighetskostnader		-7 818	-6 665
<b>Driftnetto</b>		<b>27 467</b>	<b>27 308</b>
Central administration	4, 5, 6	-6 251	-3 580
<b>Rörelseresultat</b>		<b>21 216</b>	<b>23 728</b>
Finansiella intäkter	7	508	133
Finansiella kostnader	8	-11 330	-10 130
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>10 394</b>	<b>13 731</b>
Värdförändring förvaltningsfastigheter	10	-9 059	-11 561
Värdförändring finansiella instrument	17	-2 327	1 369
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-992</b>	<b>3 539</b>
Skatt	9	-3 318	-1 982
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 310</b>	<b>1 557</b>

Årets resultat motsvarar årets totalresultat



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

## KONCERNENS

### BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	411 850	371 900
Derivatinstrument	11	-	1 369
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>411 850</b>	<b>373 269</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		1 129	728
Skattefordran		197	1 238
Övriga fordringar		305	1 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	937	617
Likvida medel	13	22 183	13 981
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 751</b>	<b>17 785</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>436 601</b>	<b>391 054</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	26	689	689
Övrigt tillskjutet kapital		182 338	182 338
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		42 367	46 677
<b>Summa eget kapital</b>		<b>225 394</b>	<b>229 704</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	13 082	11 965
Räntebärande skulder	15, 16	-	44 828
Derivatinstrument	17	957	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 039</b>	<b>56 793</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	15, 16	185 632	94 470
Leverantörsskulder		713	280
Skatteskulder		210	739
Övriga skulder		829	863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	9 784	8 205
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>197 168</b>	<b>104 557</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>436 601</b>	<b>391 054</b>



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	689	182 353	45 120	<b>228 162</b>
Emissionskostnader		-15		<b>-15</b>
Årets resultat			1 557	<b>1 557</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>689</b>	<b>182 338</b>	<b>46 677</b>	<b>229 704</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>689</b>	<b>182 338</b>	<b>46 677</b>	<b>229 704</b>
Årets resultat			-4 310	<b>-4 310</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>689</b>	<b>182 338</b>	<b>42 367</b>	<b>225 394</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet och ej registrerat aktiekapital. Antalet stamaktier uppgår till 500 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie. Antalet preferensaktier uppgår till 188 500 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

#### *Övrigt tillskjutet kapital*

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

#### *Balanserat resultat inklusive årets resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget.



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-992	3 539
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>			
Värdeförändringar fastigheter		9 059	11 561
Orealiserad värdeförändring derivat		2 327	-1 369
Upplupen ränta		239	-58
Betald skatt		-2 548	-1 290
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>8 085</b>	<b>12 383</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		917	836
Förändring av rörelseskulder		1 847	-649
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>10 849</b>	<b>12 570</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter		-63 560	-
Investeringar i fastigheter		-1 970	-4 761
Försäljning av fastigheter		16 660	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-48 870</b>	<b>-4 761</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	19		
Emissionskostnader		-	-15
Upptagna externa lån		102 290	-
Amortering av räntebärande skulder		-55 827	-19 476
Förändring av övriga långfristiga skulder		-240	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>46 223</b>	<b>-19 491</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 202</b>	<b>-11 682</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>13 981</b>	<b>25 663</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	13	<b>22 183</b>	<b>13 981</b>



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

**MODERBOLAGETS  
RESULTATRÄKNING**

Belopp i TSEK

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning		-	-
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Övriga intäkter		5 339	859
Central administration	4, 5, 6	-6 206	-2 541
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-867</b>	<b>-1 682</b>
Värdeförändring derivat	17	-2 327	1 369
Resultat från andelar i koncernföretag	21	-7 448	-
Ränteintäkter	7	4 306	3 009
Finansiella intäkter	7	-	7
Räntekostnader	8	-191	-328
Finansiella kostnader	8	-45	-24
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 572</b>	<b>2 351</b>
Bokslutsdispositioner	22	873	5 464
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 699</b>	<b>7 815</b>
Skatt på årets resultat	9	-768	-282
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 467</b>	<b>7 533</b>

Årets resultat motsvarar årets totalresultat



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

## MODERBOLAGETS

### BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	23	11 590	3 626
Fordringar hos koncernföretag	24	189 780	203 701
Derivatinstrument	11	-	1 369
Uppskjutna skattefordringar	14	197	1 238
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>201 567</b>	<b>209 934</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>201 567</b>	<b>209 934</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		5 967	6 369
Övriga fordringar		617	556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	667	595
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 251</b>	<b>7 520</b>
<b>Kassa och bank</b>	11	<b>409</b>	<b>1 063</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 660</b>	<b>8 583</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>209 227</b>	<b>218 517</b>



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i TSEK			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	26	689	689
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>689</b>	<b>689</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		182 338	182 338
Balanserat resultat		10 879	3 346
Årets resultat		-6 467	7 533
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>186 750</b>	<b>193 217</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>187 439</b>	<b>193 906</b>
Uppskjuten skatteskuld	14	-	282
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>282</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Derivatinstrument	17	957	-
Skulder till koncernföretag		11 282	20 346
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 239</b>	<b>20 346</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		8 741	3 932
Skatteskulder		10	-
Övriga skulder		-	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	798	21
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 549</b>	<b>3 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>209 227</b>	<b>218 517</b>

2025072911244



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>689</b>	<b>182 353</b>	<b>3 346</b>	<b>186 388</b>
Emissionskostnader		-15		-15
Årets resultat			7 533	7 533
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>689</b>	<b>182 338</b>	<b>10 879</b>	<b>193 906</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>689</b>	<b>182 338</b>	<b>10 879</b>	<b>193 906</b>
Årets resultat	-		-6 467	-6 467
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>689</b>	<b>182 338</b>	<b>4 412</b>	<b>187 439</b>

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet och ej registrerat aktiekapital. Antalet stamaktier uppgår till 500 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie. Antalet preferensaktier uppgår till 188 500 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

#### Överkursfond

Överkursfonden utgörs av det belopp som erhållits vid nyemission utöver aktiernas kvotvärde.

Fonden utgör en del av det fria egna kapitalet.

#### Balanserat resultat inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget.



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

**MODERBOLAGETS  
KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i TSEK

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-867	-1 682
Erhållen ränta		4 306	3 016
Betald ränta		-236	-352
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>3 203</b>	<b>982</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-14 271	114 416
Förändring av rörelseskulder		5 557	398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-5 511</b>	<b>115 796</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utlåning till koncernföretag		-	-114 801
Amortering från koncernföretag		4 857	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>4 857</b>	<b>-114 801</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Emissionkostnader		-	-15
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-15</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-654</b>	<b>980</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 063</b>	<b>83</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	13	<b>409</b>	<b>1 063</b>



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

2025072911247

---

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om bolaget

Entita Fastigheter AB, org nr 559301-6735, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av deras elektroniska underskrift och kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställande.

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

#### Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp anges i TSEK, avrundade till närmaste hela tusental, om inte annat anges. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden.

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



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

2025072911248

### Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. 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, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

### Ersättning till anställda och styrelse

Ersättning till styrelsen utgörs av styrelsearvode. Koncernens VD:s arvode ingår i kostnaden för förvaltningen för dotterbolagen vilket ingår i fastighetskostnaderna. Storleken på arvodet för räkenskapsåret framgår av not 5.

Koncernen har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner ej har utbetalts.

Arvoden har utgått till styrelsen under räkenskapsåret.

### Skatter

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.





Entita Fastigheter AB  
559301-6735

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som koncernen, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Förvärvade fastigheter inkluderas i koncernen på tillträdesdagen.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

### Nedskrivningar

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

### Leasingavtal

Leasing där koncernen är leasegivare klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Entita Fastigheter AB  
559301-6735

2025072911250

### Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av under lånens löptid. Ej avskrivna lånekostnader netto redovisas som en minskning av den räntebärande skulden den är hänförlig till.

### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

### Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt upplupna räntekostnader. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av två undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Derivatinstrument värderas i moderbolagets redovisning och i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Följande derivatinstrument förekommer; ränteswappar.



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

2025072911251

### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska 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 ska göras i förhållande till IFRS.

### Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

### Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren; i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### Not 2 Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

### Not 3 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom ett år	5 711	3 745	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	22 184	11 782	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>27 895</b>	<b>15 527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

2025072911252

**Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag**

Fastighetskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Mediakostnader	-4 045	-3 139	-	-
Fastighetsskötsel	-1 051	-437	-	-
Fastighetsförvaltning	-1 135	-921	-	-
Fastighetsskatt	-767	-788	-	-
Övriga fastighetskostnader	-820	-1 380	-	-
<b>Summa</b>	<b>-7 818</b>	<b>-6 665</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Centraladministration	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förvaltningsarvode	-3 129	-2 229	-2 145	-891
Revisionskostnader	-617	-1 024	-274	-458
Konsultarvoden	-1 002	1 724	-683	-190
Personalkostnader	-268	-68	-268	-68
Ogenomförbara projekt	-	-312	-	-
Förgäveskostnader	-	-	-	-312
Transaktionskostnader	-	-	-1 817	-
Lämnade skadestånd	-	-	-	-350
Övrigt	-1 235	-1 671	-1 019	-272
<b>Summa</b>	<b>-6 251</b>	<b>-3 580</b>	<b>-6 206</b>	<b>-2 541</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Styrelsearvode	-204	-52	-204	-52
Sociala avgifter	-64	-16	-64	-16
<b>Summa</b>	<b>-268</b>	<b>-68</b>	<b>-268</b>	<b>-68</b>

Koncernen har inte haft några anställda innevarande år.

**Könsfördelning i styrelsen**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024		2024	
Män	2		2	
Kvinnor	1		1	

Entita Fastigheter AB  
559301-6735

2025072911253

**Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
PWC				
revisionsuppdrag	-606	-677	-274	-287
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-11	-199	-	-23
skatterådgivning	-	-140	-	-140
övriga uppdrag	-	-8	-	-
<b>Summa</b>	<b>-617</b>	<b>-1 024</b>	<b>-274</b>	<b>-450</b>

Revisionsuppdrag avser revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen, vilket innefattar granskning av årsredovisningen, koncernredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

**Not 7 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	121	126	25	12
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	3 894	2 997
Övriga finansiella intäkter	387	7	387	7
<b>Summa</b>	<b>508</b>	<b>133</b>	<b>4 306</b>	<b>3 016</b>

**Not 8 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	-10 895	-9 915	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-191	-328
Övriga finansiella kostnader	-435	-215	-45	-24
<b>Summa</b>	<b>-11 330</b>	<b>-10 130</b>	<b>-236</b>	<b>-352</b>



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-1 287	-1 021	-	-
- uppskjuten skatt	-2 031	-961	-768	-282
<b>Summa</b>	<b>-3 318</b>	<b>-1 982</b>	<b>-768</b>	<b>-282</b>

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-992	3 539	-5 699	7 815
Nominell skatt enligt gällande skattesats	204	-729	1 174	-1 610
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-278	-330	-1 534	-5
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-1 322	-1 403	-	-
Skatteeffekt ej redovisade underskottsavdrag	-890	1 267	-1 238	784
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader för vilken ingen redovisad uppskjuten skattefordran redovisats	-962	-851	-	-
Skatteeffekt kvittning räntenetto	-	-	837	549
Skatteeffekt från tidigare år	-96	64	-9	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-3 318</b>	<b>-1 982</b>	<b>-768</b>	<b>-282</b>



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

### Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	371 900	378 700
Förvärv av fastigheter	63 698	3 714
Investeringar i fastigheter	1 971	1 047
Försäljningar av fastigheter	-17 100	-
Värdoförändringar	-8 619	-11 561
<b>Summa</b>	<b>411 850</b>	<b>371 900</b>

### Värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

### Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheterna vid en given tidpunkt. Värderingarna är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastigheternas marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Koncernens fastighetsvärde med +/- 20 593 TSEK.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

	Förändring +/-	Resultateffekt i TSEK
Direktavkastning	0,5%	+37 441/-31 681
Driftnetto	5,0%	-20 593/+20 593

Förändring avkastningskrav	Förändring driftnetto %				
	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-0,50%	14 976	26 209	37 441	48 673	59 905
-0,25%	-3 581	7 163	17 907	28 650	39 394
0,00%	-20 593	-10 296	0	10 296	20 593
0,25%	-36 243	-26 358	-16 474	-6 590	3 295
0,50%	-50 689	-41 185	-31 681	-22 177	-12 672

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2024 skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 20,6 MSEK uppåt respektive nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys (hyresintäkter 10 procent och driftskostnader minus 4 procent).

### Förändring av långsiktig vakans, 2024

Förändring långsiktig vakans %				
-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
391 258	401 554	411 850	422 146	432 443



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

2025072911256

**Not 11 Derivat**

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 369	-
Värdetändringar	-1 369	1 369
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 369</b>

Bolaget har räntesäkringar till ett värde av -957 (1 369) TSEK med en viktad ränta på 2,77%. Genomsnittlig löptid är 4 år. Totalt underliggande nominellt värde uppgår till 75 (35) MSEK.

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkring	379	294	379	287
Övriga poster	558	323	288	308
<b>Summa</b>	<b>937</b>	<b>617</b>	<b>667</b>	<b>595</b>

**Not 13 Likvida medel**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	22 183	13 981	409	1 063
<b>Summa</b>	<b>22 183</b>	<b>13 981</b>	<b>409</b>	<b>1 063</b>

**Not 14 Uppskjuten skatteskuld**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-	-	-1 238
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	12 135	11 343	-	-
- avseende finansiella derivat	-	282	-197	282
- avseende obeskattade reserver	947	340	-	-
<b>Summa</b>	<b>13 082</b>	<b>11 965</b>	<b>-197</b>	<b>-956</b>



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

2025072911257

### Not 15 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	-	44 828
Skulder till kreditinstitut som förfaller mer än fem år efter balansdagen	-	-
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	185 632	94 470
<b>Summa</b>	<b>185 632</b>	<b>139 298</b>

### Not 16 Finansiella risker och finanspolicy

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

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader.

#### Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändringar i verkligt värde till följd av förändringar i räntor, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk.

Bolaget har antagit en finanspolicy som innehåller riktlinjer för finansiering, likviditet och kredithantering. Koncernen använder derivatinstrument i form av ränteswappar, där rörlig ränta swappas till fast, för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt för att effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

#### Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen.



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

2025072911258

## Finansiella instrument per kategori

	2024	
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet
<b>Koncernen</b>		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Kundfordringar	1 129	-
Övriga fordringar	305	-
Likvida medel	22 183	-
<b>Summa</b>	<b>23 617</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder	185 632	-
Derivat	-	957
Leverantörsskulder	713	-
Övriga skulder	829	-
<b>Summa</b>	<b>187 174</b>	<b>957</b>

## Finansiella instrument per kategori

	2024	
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet
<b>Moderbolaget</b>		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Övriga fordringar	617	-
Likvida medel	409	-
<b>Summa</b>	<b>1 026</b>	<b>0</b>



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

2025072911259

2023

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet
<b>Koncernen</b>		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Kundfordringar	728	-
Likvida medel	13 981	-
<b>Summa</b>	<b>14 709</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	44 828	-
Kortfristiga räntebärande skulder	94 470	-
Leverantörsskulder	280	-
Övriga skulder	863	-
<b>Summa</b>	<b>140 441</b>	<b>0</b>

Det föreligger inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden avseende koncernens finansiella instrument.

**Not 17 Derivat, skulder**

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	-	-
Värdeförändringar	957	-
<b>Summa</b>	<b>957</b>	<b>0</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	7 451	7 277	-	-
Upplupna räntekostnader	334	203	-	-
Övriga poster	1 999	725	798	21
<b>Summa</b>	<b>9 784</b>	<b>8 205</b>	<b>798</b>	<b>21</b>



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

2025072911260

**Not 19 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>				
Ingående redovisat värde	44 828	93 215	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-	-19 491	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Omklassificeringar	-44 828	-28 896	-	-
<b>Utgående redovisat värde långfristiga</b>	<b>0</b>	<b>44 828</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>				
Ingående redovisat värde	94 470	65 559	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	46 334	15	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Omklassificeringar	44 828	28 896	-	-
<b>Utgående redovisat värde kortfristiga</b>	<b>185 632</b>	<b>94 470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Derivat</b>				
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-	-	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Värdeförändringar	957	-	-	-
<b>Utgående redovisat värde derivat</b>	<b>957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	238 700	193 304	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	-	-	238 700	193 304
<b>Summa</b>	<b>238 700</b>	<b>193 304</b>	<b>238 700</b>	<b>193 304</b>

**Not 21 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2024	2023
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-7 448	-
<b>Summa</b>	<b>-7 448</b>	<b>0</b>

**Not 22 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	873	5 464
<b>Summa</b>	<b>873</b>	<b>5 464</b>



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

Not 23 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 626	275
Ovillkorade aktieägartillskott	15 412	3 351
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 038</b>	<b>3 626</b>
Årets nedskrivningar	-7 448	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 448</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 590</b>	<b>3 626</b>

Dotterbolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
Gamma Holding 1 AB	559317-5267	Stockholm	100,0%	2 364
Gamma Holding 2 AB	559342-5845	Stockholm	100,0%	9 052
Gamma Holding 3 AB	559368-3492	Stockholm	100,0%	174
				<b>11 590</b>

Indirekt ägda bolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Antal aktier
Stenungsundslokaler AB	556724-4305	Stockholm	100,0%	1 000
Värnamo Rapsen 4 AB	556342-8464	Stockholm	100,0%	1 000
Hornabo 1:40 AB	556351-7951	Stockholm	100,0%	2 000
Gamma Holding 1.1.1 AB	559334-6710	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 1.2.2 AB	559334-6702	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 1.3.3 AB	559334-6694	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 1.4.4 AB	559342-5860	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 1.5.5 AB	559342-5852	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 2.1.1 AB	559345-9166	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 2.2.2 AB	559345-9174	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 2.3.3 AB	559345-9182	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 3.1.1 AB	559364-1441	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 3.2.2 AB	559364-1458	Stockholm	100,0%	25 000
Lexebacken AB	556733-8867	Stockholm	100,0%	1 000
Änkebacken AB	556704-0547	Stockholm	100,0%	1 000
Entita Slätthult AB	559320-5247	Stockholm	100,0%	250
Vassbacka Förvaltning AB	556542-6136	Stockholm	100,0%	1 000
Entita Götene AB	556697-4456	Stockholm	100,0%	1 000
Fastighetsaktiebolaget Båramo 1:13	556463-9291	Stockholm	100,0%	3 000
Gamma Holding 3.3.3 AB	559369-0182	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 3.5.5 AB	559369-0208	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 3.6.6 AB	559369-0216	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 3.7.7 AB	559369-0224	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 7.5 AB	559368-3484	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 3.4.4 AB	559369-0190	Stockholm	100,0%	25 000
Gamma Holding 3.7 AB	559369-0273	Stockholm	100,0%	25 000
Nässjö Batteriet 1 AB	559307-6903	Stockholm	100,0%	250
Entita Industrifastigheter i Vetlanda AB	559397-4644	Stockholm	100,0%	250
Entita Industrifastigheter i Jönköping AB	559397-4685	Stockholm	100,0%	250
Entita Fastigheter Gamlestaden 46:10 AB	559189-0750	Stockholm	100,0%	50 000

\* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

2025072911262

#### Not 24 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	203 701	154 269
Tillkommande poster	36 053	150 289
Avgående poster	-49 974	-100 857
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>189 780</b>	<b>203 701</b>

#### Not 25 Transaktioner med närstående

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Coeli Investment Management AB	2 536	1 001	1 369	1 001
<b>Summa</b>	<b>2 536</b>	<b>1 001</b>	<b>1 369</b>	<b>1 001</b>

#### Not 26 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel Röster	Röster totalt	Röstandel
Stamaktier	500 000	73% 10	5 000 000	96,37%
Preferensaktier	188 500	27% 1	188 500	3,63%
<b>Summa</b>	<b>688 500</b>	<b>100%</b>	<b>5 188 500</b>	<b>100%</b>

#### Not 27 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har styrelsen beslutat att genomföra en nyemission med ett maximalt emissionsbelopp om 200 000 TSEK. Nyemissionen är planerad att genomföras under andra kvartalet 2025 och syftar till att stärka bolagets finansiella ställning samt skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt.



Entita Fastigheter AB  
559301-6735

**Not 28 Förslag till vinstdisposition**

**Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (i SEK)**

Balanserat resultat	193 216 268
Årets resultat	-6 466 917
	<u>186 749 351</u>

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning balanseras

186 749 351
<u>186 749 351</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

*Filippa Kelo*



Filippa Kelo  
Styrelseordförande

Jonny Göthberg  
Styrelseledamot

*Hendrik Versteegh*

Hendrik Versteegh  
VD och styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



*Herman Mattsson*

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Herman Mattsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557548380203

## Dokument

### Entita Fastigheter AB 2024

Huvuddokument

29 sidor

Startades 2025-06-02 13:35:55 CEST (+0200) av Filip

Kvillerud (FK1)

Färdigställt 2025-06-03 12:56:46 CEST (+0200)

## Initierare

### Filip Kvillerud (FK1)

Coeli Real Estate

filip.kvillerud@coeli.se

+46724020875

## Signerare

### Hendrik Versteegh (HV)

Personnummer 9108120453

hendrik.versteegh@coeli.se



*Hendrik Versteegh*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Hendrik Johan Jacob Versteegh"

Signerade 2025-06-02 15:21:56 CEST (+0200)

### Filippa Kelo (FK2)

Personnummer 9103105624

filippa.kelo@coeli.se



*Filippa Kelo*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Filippa Kelo"

Signerade 2025-06-02 15:36:25 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557548380203

2025072911265

**Jonny Göthberg (JG)**  
Personnummer 6201285951  
jonny.gothberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONNY GÖTHBERG"  
Signerade 2025-06-03 09:05:19 CEST (+0200)

**Herman Mattsson (HM)**  
Personnummer 199203201398  
herman.mattsson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Johan Herman Mattsson"  
Signerade 2025-06-03 12:56:46 CEST (+0200)

**Daniel Algotsson (DA)**  
Personnummer 198204075959  
daniel.algotsson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Daniel Kenny Martin Algotsson"  
Signerade 2025-06-03 12:54:30 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557548380203

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Entita Fastigheter AB, org.nr 559301-6735

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Entita Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Entita Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Herman Mattsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

2025072911269

## Signerat med Svenskt BankID

2025-06-03 11:03:21 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Kenny Martin  
Algotsson

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-06-03 10:56:02 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Johan Herman Mattsson

Herman Mattsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post