

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Erik Selin Fastigheter AB

556572-5586

Räkenskapsåret

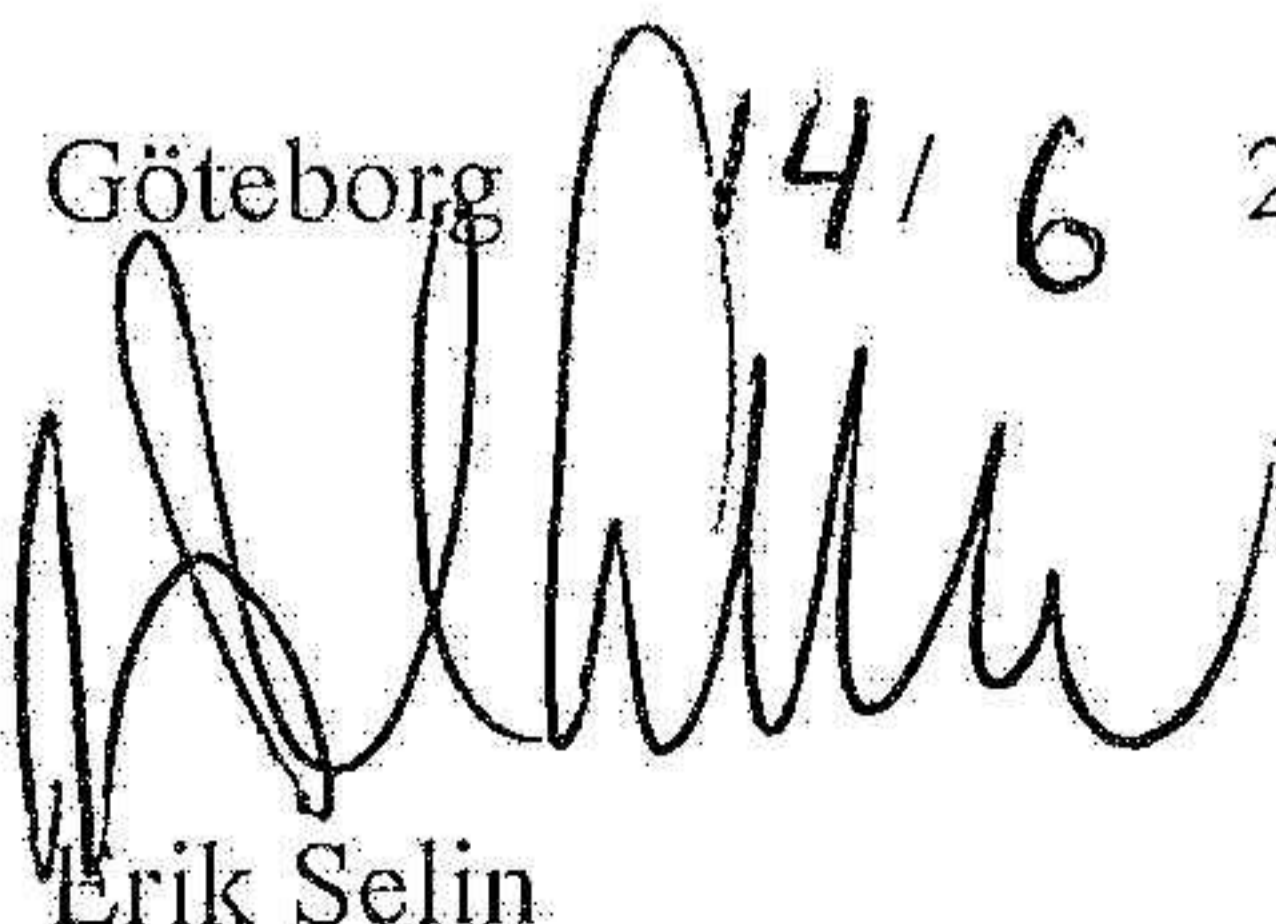
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Erik Selin Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma *29/4* 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg *14/6* 2024



Erik Selin

Erik Selin Fastigheter AB
Org nr 556572-5586

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

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

Verksamheten

Erik Selin Fastigheter AB-koncernens (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 samt ett entreprenadbolag. De största dotterbolagen är Skandrenting AB, som ägs till 100 %, Kunskapsporten AB som ägs till 90,1 % samt Tommy Byggare AB som ägs till 80 %. Största intressebolaget är noterade Fastighets AB Balder där kapitalandelen uppgår till 34,1 % (34,1) och röstandelen till 47,8 % (47,8).

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

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

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

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

Resultat och finansiell ställning

Koncernen

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

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

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

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

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

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

Moderbolaget

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

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

Skatt

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

Flerårsjämförelse

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

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Miljö och hållbarhet

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

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

Möjligheter och risker

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

Hyror och kunder

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

Leasingkunder

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

Fastighetskostnader

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

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

Finansiering och ränta

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

Direktavkastningskrav

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

Fastigheternas värde

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

Känslighetsanalys

| | <u>Förändring</u> | <u>Resultateffekt</u> |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Hysesintäkter | +/- 1 procentenhet | 5,8 Mkr |
| Räntenivå för räntebärande skulder | +/- 1 procentenhet | 122,7 Mkr |
| Fastighetskostnader | +/- 1 procentenhet | 1,4 Mkr |
| Värdeförändring fastigheter | +/- 1 procentenhet | 85,0 Mkr |

Framtida utveckling

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

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

| | |
|------------------------|---------------|
| Balanserade vinstmedel | 2 609 887 719 |
| Årets resultat | -19 067 062 |
| | <hr/> |
| kronor | 2 590 820 657 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

| | |
|-----------------------|---------------|
| i ny räkning överförs | 2 590 820 657 |
| | <hr/> |
| kronor | 2 590 820 657 |

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

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

**Koncernens rapport över finansiell
ställning****Tillgångar***Anläggningstillgångar*

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Nyttjanderätter | 15 | 34 862 | 32 263 |
| Goodwill | 16 | 7 482 | 12 764 |
| Förvaltningsfastigheter | 9 | 8 496 865 | 8 279 684 |
| Finansiella leasingkontrakt | 17 | 1 565 901 | 1 600 778 |
| Inventarier | 18 | 23 224 | 27 652 |
| Andelar i intressebolag/joint ventures | 19 | 5 540 415 | 5 245 015 |
| Finansiellt värdepappersinnehav | 10 | 28 111 534 | 19 071 192 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 12 347 529 | 11 874 692 |
| Derivat | | - | 271 |
| Andra långfristiga fordringar | 20 | 138 120 | 111 643 |
| Summa anläggningstillgångar | | 56 265 932 | 46 255 954 |

Omsättningstillgångar

| | | | |
|--|--------|----------------|------------------|
| Varulager | 21 | 3 446 | 1 593 |
| Hyses- och kundfordringar | 22, 23 | 202 041 | 232 583 |
| Finansiella leasingkontrakt | 17 | 34 070 | 31 155 |
| Aktuell skattefordran | | 65 306 | - |
| Övriga fordringar | | 171 330 | 169 533 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 | 115 765 | 175 835 |
| Likvida medel | 22 | 210 078 | 527 155 |
| Summa omsättningstillgångar | | 802 036 | 1 137 854 |

Summa tillgångar**57 067 968** **47 393 808**

Koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och skulder

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

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

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

2024062026323

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

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

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

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

2024062026326

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

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

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

2024062026328

Erik Selin Fastigheter AB
556572-5586

17(45)

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

2024062026329

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

Notupplysningar

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

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

Redovisningsprinciper

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

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

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

Värdering

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

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

Klassificering

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

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 eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning.

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 företagens 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 hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, 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.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fördringar 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 köpeskillning 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.

Hysesintäkter

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

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 realiserats, 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.

Arrendeavtal, tomträttsavtal och leasingavtal

Värdet av den beräknade nyttjanderätten, som ett arrende-/tomträttsavtal innebär, ingår i posten Förvaltningsfastigheter. Motsvarande post återfinns även som leasingskulld. 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 värdekontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens resultaträkning. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

Upplåning

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

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

Leverantörsskulder

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

Immateriella tillgångar

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

| | |
|------------|-------|
| Goodwill | 10 år |
| Varumärken | 5 år |

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga 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 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 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 skattefordringar och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk.

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

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

Eventualförpliktelser

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

Nya och ändrade standarder som tillämpas för första gången 2023

Standarder, tolkningar eller ändringar som trätt i kraft 1 januari 2023 har inte haft någon inverkan eller väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter, varken på jämförelseperioden eller innevarande period.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. Finansiella instrument värderas enligt IAS 39, verkligt värde.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

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

Anteciperade utdelningar

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

Finansiella garantier

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

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Definitioner

Soliditet

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

Not 2 Specifikation av fastighetskostnader

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

Not 3 Ersättning till revisorerna

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

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

Not 4 Löner och ersättningar till anställda

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

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen

På balansdagen fanns i koncernen ingen kvinnlig styrelseledamot.

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

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 hänförliga till driften av badanläggningarna särredovisats och ingår i posterna Övriga intäkter och Övriga kostnader.

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

Specifikation av Övriga intäkter

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

Not 6 Andel i resultat från intressebolag/joint ventures

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

Not 7 Finansiella intäkter

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

Not 8 Finansiella kostnader

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

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmissig vakans med hänsyn till objektets 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. Även om det varit en minskad aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter under året så kan det konstateras att både i ett historiskt och ett nordiskt perspektiv så visar fastighetsmarknaden på tillräcklig aktivitet för att definieras som en aktiv marknad, även om transaktionsvolymen har sjunkit under 2022 och 2023 jämfört med toppnoteringen under år 2021.

Not 10 Finansiellt värdepappersinnehav

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

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

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

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

Not 12 Skatter

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

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

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

Not 13 Resultat efter skatt per aktie

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

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

Not 14 Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultatet avser endast de fastighetsförvaltande bolagen.

Not 15 Nyttjanderätter

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

Not 16 Goodwill

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

Not 17 Finansiella leasingkontrakt

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

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

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

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

Not 18 Inventarier

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

Not 19 Andelar i intresseföretag/joint ventures

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

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

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

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

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

Not 20 Andra långfristiga fordringar

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

Not 21 Varulager

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

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer

Finanspolicy

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

Kapitalrisk

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

Likviditetsrisk

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

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

Refinansieringsrisk

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

Beräkning av verkligt värde

Nedan visas finansiella instrument värderade till verkligt värde.

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

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

Not 23 Hyres- och kundfordringar

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

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 25 Eget kapital

Aktiekapital

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

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

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

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Utdelning

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

Vinstdisposition

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

Not 26 Förfallostruktur skulder

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

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

| | <u>0-3 år</u> | <u>4-5 år</u> | <u>6-7 år</u> | <u>> 8 år</u> |
|--------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| <u>Koncernen 2023-12-31</u> | | | | |
| 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 |
| <u>Koncernen 2022-12-31</u> | | | | |
| Lån hos kreditinstitut | 8 833 741 | 276 359 | 159 768 | 2 591 235 |
| Leverantörsskulder | 213 397 | - | - | - |
| Övriga skulder | 546 648 | - | - | 98 744 |
| Summa | 9 593 786 | 276 359 | 159 768 | 2 689 979 |
| <u>Moderbolaget 2023-12-31</u> | | | | |
| 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 |
| <u>Moderbolaget 2022-12-31</u> | | | | |
| Lån hos kreditinstitut | 4 821 399 | 20 850 | 20 850 | 763 340 |
| Leverantörsskulder | 43 | - | - | - |
| Övriga skulder | 374 911 | - | - | 13 514 |
| Summa | 5 196 353 | 20 850 | 20 850 | 776 854 |

Not 27 Checkräkningskredit

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

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 29 Resultat från andelar i koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|----------------|---------------|----------------|
| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Utdelningar | - | 5 304 |
| Nedskrivningar | -2 949 | -38 860 |
| Summa | -2 949 | -33 556 |

Not 30 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget

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

Not 31 Bokslutsdispositioner

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

Not 32 Andelar i koncernföretag

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

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

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

* Dotterbolag som omklassificerats från intressebolag.

Not 33 Obeskattade reserver

| | Moderbolaget | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| Periodiseringsfonder | 457 077 | 438 251 |
| Summa | 457 077 | 438 251 |

Not 34 Ställda säkerheter

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

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

Not 35 Eventualförpliktelser

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

Not 36 Uppgifter om moderbolaget

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

Not 37 Närstående

Närstående relationer

Koncernen

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

Moderbolaget

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

Närståendetransaktioner

Koncernen

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

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

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

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.

Not 39 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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

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

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

Göteborg 2024-04-29

Erik Selin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29.

Björn Börjesson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Erik Selin Fastigheter AB - Årsredovisning 2023

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

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-29

Underskrifter

Erik Selin Fastigheter AB 556572-5586

Erik Selin

erik.selin@balder.se

Signerat: 2024-04-29 11:31 BankID ERIK SELIN

Björn Börjesson

bjorn@konrev.se

Signerat: 2024-04-29 13:43 BankID 195301264650, Björn

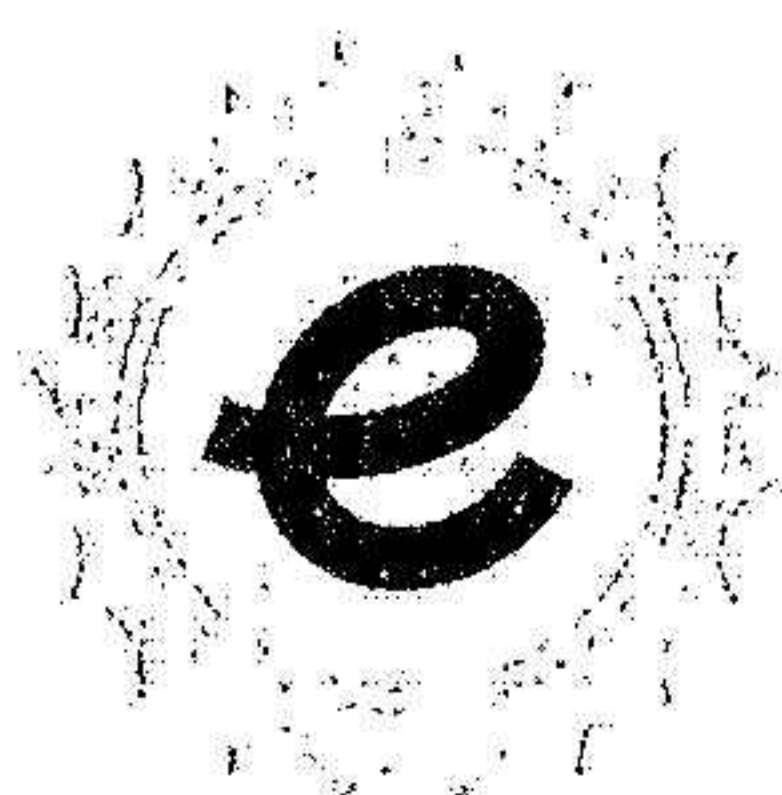
Börjesson

Filer

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

Händelser

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



Verifikat utfärdat av Agreement 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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i

Erik Selin Fastigheter AB

org.nr 556572-5586

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisorssed 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 revisorssed 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. Risker 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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den

Björn Börjesson

Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Björn Börjesson

Auktoriserad revisor

Serienummer: f10940c0c94c1c[...]b5492ba108d16

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-04-29 11:45:00 UTC



2024062026361

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

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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