Årsredovisning

för

Erik Selin Fastigheter Göteborg AB

556668-0103

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-22.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Erik Selin, Styrelseledamot
2023-05-24

Styrelsen för Erik Selin Fastigheter Göteborg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser och inflation som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader. I kombination med fortsatta effekter av pandemin finns det risk för högre priser eller brist på material vilket kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande fastighetsdrift. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar och därtill ingår bolaget i koncernen Erik Selin Fastigheter AB som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Under räkenskapsåret har bolaget bytt redovisningsprincip till K3, se not 1.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Balansomslutning	101 386	110 112	59 105	71 682
Resultat efter finansiella poster	27 990	44 702	-17 944	-22 978
Soliditet (%)	90,8	67,6	97,6	41,6

Jämförelsetalen har ej omräknats till K3.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	69 865 980
årets vinst	17 254 197
	87 120 177
disponeras så att	
i ny räkning överföres	87 120 177
	87 120 177

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-289	-216
Personalkostnader	2	-8 456	-7 416
		-8 745	**-7 632**
Rörelseresultat		**-8 745**	**-7 632**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	37 159	52 094
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		0	78
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	80	163
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-503	-1
		36 736	**52 334**
Resultat efter finansiella poster		**27 991**	**44 702**
Bokslutsdispositioner	6	-6 032	-38 000
Resultat före skatt		**21 959**	**6 702**
Skatt på årets resultat	7	-4 705	-3 644
Årets resultat		**17 254**	**3 058**

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8, 9	58 084	110 084
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	0	0
		58 084	**110 084**
Summa anläggningstillgångar		**58 084**	**110 084**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		43 244	0
Övriga fordringar		58	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	22
		43 302	**28**
Summa omsättningstillgångar		**43 302**	**28**
SUMMA TILLGÅNGAR		**101 386**	**110 112**

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	**120**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		69 866	66 808
Årets resultat		17 254	3 058
		87 120	**69 866**
Summa eget kapital		**87 240**	**69 986**
Obeskattade reserver	11	6 032	0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	5 381	4 404
Summa avsättningar		**5 381**	**4 404**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	43
Skulder till koncernföretag		0	32 144
Aktuella skatteskulder		1 347	2 587
Övriga skulder		1 072	660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		314	288
Summa kortfristiga skulder		**2 733**	**35 722**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**101 386**	**110 112**

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01 enligt fastställd årsredovisning	**100**	**20**	**29 686**	**40 556**	**70 362**
Justering uppskjuten skatt per 2021-01-01 vid övergång till BFNAR 2012:1			**-3 433**		**-3 433**
Ingående eget kapital 2021-01-01 enligt ny redovisningsprincip	**100**	**20**	**26 253**	**40 556**	**66 928**
Omföring av 2020 års resultat			40 556	-40 556	0
Årets resultat				3 058	3 058
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100**	**20**	**66 808**	**3 058**	**69 986**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**20**	**66 808**	**3 058**	**69 986**
Omföring av 2021 års resultat			3 058	-3 058	0
Årets resultat				17 254	17 254
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**20**	**69 866**	**17 254**	**87 240**

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

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

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

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

Nyckeltalsdefinitioner
Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	6	6

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultatandel kommanditbolag	38 259	52 094
Nedskrivningar	-1 100	0
	37 159	**52 094**

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter avseende koncernföretag	80	163
	80	**163**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader avseende koncernföretag	-473	0
	-473	**0**

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	0	-38 000
Avsättning till periodiseringsfonder	-6 032	0
	-6 032	**-38 000**

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 727	-275
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-977	-971
Skatt på grund utav ändrad taxering, avseende föregående år	0	-2 398
Totalt redovisad skatt	**-4 704**	**-3 644**

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		21 959		6 702
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 524	20,60	-1 381
Ej avdragsgilla kostnader	20,60	-233		0
Skattemässigt resultat HB/KB	20,60	1 110		1 002
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet		0	20,60	103
Överfört räntenetto koncernföretag	20,60	-81		0
Redovisad aktuell skatt på årets resultat	**16,97**	**-3 727**	**4,10**	**-275**

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 084	57 990
Uttag komplementär	-90 259	0
Försäljning andel KB Hjuviksvägen 200 kr	0	0
Aktieägartillskott	1 100	0
Nedskrivning	-1 100	0
Resultatandelar KB	38 259	52 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**58 084**	**110 084**
Utgående redovisat värde	**58 084**	**110 084**

Not 9 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
AB Malmogia	100%	100%	25 000	25 000
Erik Selin Projektutveckling Holding AB	100%	100%	50	50
Ändlyckan AB	100%	100%	350	350
KB Sofiagatan 10	99,5%	100%	122	7 122
KB Ögontröstgatan 4	99,5%	100%	680	4 680
KB Smörslottsgatan 2-22	99,5%	100%	-888	-36 888
KB Friggagatan 21	99,5%	100%	143	6 143
KB G-staden	99,5%	100%	880	17 880
KB Skaragatan 5	99,5%	100%	315	9 315
KB Lars Kaggsgatan 20	99,5%	100%	-466	-466
KB Vasagatan 34	99,5%	100%	615	4 615
KB Toleredsfastigheter	99,5%	100%	290	6 290
KB Timmerslätt Västergård	99,5%	100%	-132	-132
KB Örnehufvudet	99,5%	100%	398	3 398
KB Arvid Lindmansgatan 20	99,5%	100%	819	6 819
KB Övre Olskroksgatan 1	99,5%	100%	256	4 256
KB Övre Olskroksgatan 3	99,5%	100%	501	3 501
KB Malmogia Fastigheter nr 3	99,5%	100%	474	2 474
Surtebostäder nr 2 KB	99,5%	100%	630	10 630
KB Råspont	99,5%	100%	17 855	21 855
KB Kvillebäcken 52	99,5%	100%	4 230	5 230
Surtebostäder KB	99,5%	100%	5 962	7 962
			58 084	**110 084**

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

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 000
Försäljningar	0	-1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond RÅ 2022	6 032	0
	6 032	**0**

Not 12 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	4 404	3 433
Årets avsättningar	977	971
Belopp vid årets utgång	**5 381**	**4 404**

Not 13 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Komplementäransvar i kommanditbolag	137 504	133 525
	137 504	**133 525**

Not 14 Uppgifter om moderföretag

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

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

Göteborg 2023-05-15

Erik Selin
Erik Selin

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-16

Björn Börjesson
Björn Börjesson
Auktoriserad revisor

KONREV
KONSULTATION & REVISION AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Erik Selin Fastigheter Göteborg AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Erik Selin Fastigheter Göteborg ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Erik Selin Fastigheter Göteborg AB för räkenskapsåret 2022 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 Erik Selin Fastigheter Göteborg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Göteborg 2023-05-16

Björn Börjesson

_____

Björn Börjesson
Auktoriserad revisor

Ärende 9255815/2023

20230529022222

Erik Selin Fastigheter AB
Org nr 556572-5586

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- koncernens rapport över totalresultat 6
- koncernens rapport över finansiell ställning 8
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital 10
- koncernens rapport över kassaflöden 11
- resultaträkning för moderbolaget 12
- balansräkning för moderbolaget 13
- moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 15
- kassaflödesanalys för moderbolaget 16
- notupplysningar 17

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

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529002223

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Erik Selin Fastigheter AB, org.nr 556572-5586, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2022. Samtliga belopp är i Tkr om inget annat anges. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period förgående år.

Verksamheten

Koncernens verksamhet består i att förvärva, förvalta och avyttra fastigheter. Fastigheterna ägs i helägda eller delägda kommanditbolag och aktiebolag. Bolaget investerar även i noterade aktier samt onoterade rörelsedrivande bolag.

Koncernen 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 intressebolag är noterade Fastighets AB Balder där kapitalandelen uppgår till 34,1 % (35,1) och röstandelen till 47,8 % (48,8).

Koncernens egna fastigheter, vilka ägs via kommanditbolag och aktiebolag, är framför allt koncentrerade till Göteborgsregionen medan fastigheterna som ägs via Skandrenting AB och KunskapsPorten AB är spridda över Sverige.

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 röstkapitalet understiger 50 %.

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

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3 Status: Signerat av alla
12326f62a6

20230529022224

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I april förvärvades fastighetskoncernen Frenbo AB som äger och förvaltar fastigheter i Lidköping med omnejd. Bolaget förvärvades som ett joint venture mellan ES Fastigheter AB och Tommy Byggare AB och koncernens ägarandel uppgår till 90 %.

Under året har moderbolaget förvärvat 20 % av aktierna i Alektum Group AB, ett familjeägt inkassoföretag som förutom inkassotjänster även erbjuder tjänster inom kreditupplysning, finansiella lösningar samt rådgivnings- och informationstjänster. Förvärvet upp gick till 420 Mkr.

KunskapsPorten har under året förvärvat en skola, Kingelstad byskola, i Helsingborgs kommun.

Året som gått har också till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit kraftigt 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.

Koncernen påverkas naturligtvis av den pågående oron men har en stark balansräkning, god likviditet och en stabil kundstruktur.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a326f62a6 Status: Signerat av alla

Resultat och finansiell ställning

Koncernen
Hyresintäkterna uppgick till 488 Mkr (438), varav intäkter från rentingverksamheten uppgår till 78 Mkr (59).

Rörelseresultatet uppgick till 780 Mkr (381) vilket inkluerar intäkter och kostnader från KunskapsPortens rörelseverksamhet, entreprenadverksamheten samt andel i intressebolags resultat.

Finansnettot uppgick till -217 Mkr (0) varav utdelningar 201 Mkr (215) och valutakursdifferenser -237 Mkr (-113).

Totala värdeförändringar uppgick till -30 632 Mkr (23 059) och består nästan i sin helhet av negativa värdeförändringar från koncernens värdepappersinnehav.

Årets resultat efter skatt uppgick till -29 516 Mkr (22 398).

Värdepappersinnehaven uppgick till 30 945 Mkr (65 749) och fastighetsbeståndet uppgick till 9 880 Mkr (9 254) . Det egna kapitalet uppgick till 32 459 Mkr (61 975), vilket motsvarar en soliditet på 69 % (77).

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 903 Mkr (384) och består främst av vinster från aktieförsäljningar under året samt finansiella poster, så som utdelning, räntekostnader på lån samt valutakursdifferenser.

20230529022225

Flerårsjämförelse

		2022	2021	2020	2019	2018
Koncernen						
Hyresintäkter	tkr	487 954	438 438	404 432	420 397	405 584
Resultat efter finansiella poster	tkr	-30 069 525	23 439 233	3 918 098	16 289 589	2 212 436
Balansomslutning	tkr	47 393 808	80 199 185	51 851 257	46 868 397	29 198 034
Antal anställda	st	391	357	308	89	82
Soliditet inkl minoritetsintresse	%	68,5	77,3	76,4	77,4	70,6
Moderbolaget						
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 344 477	307 882	338 171	21 041	82 982
Soliditet	%	30	18	20	25	29

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Möjligheter och risker

Hyresinbetalningar
Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar. 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 koncernen att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

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 -/+ 1,5 Mkr.

Vi bedömning av fastigheternas framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknande 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.

Fastigheternas värde
Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Per bokslutsdagen har ES Fastigheter AB genomfört internvärderingar baserad på en kassaflödesmodell på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden.

20230529022226

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt
Hyresintäkter	+/- 1 procentenhet	4,8 Mkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	118,6 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procentenhet	1,5 Mkr
Värdeförändring fastigheter	+/- 1 procentenhet	82,8 Mkr

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -249 848 Tkr (-122 667) och en uppskjuten skattekostnad om 803 415 Tkr (-918 733). 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.

Framtida utveckling

Rysslands invasion av Ukraina och den geopolitiska oron i östra Europa ökar svårigheten i att bedöma konjunkturutvecklingen under 2023. 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.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		1 706 685 556
Årets resultat		903 202 163
	kronor	2 609 887 719

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		2 609 887 719
	kronor	2 609 887 719

20230529022227

Koncernens rapport över totalresultat	**Not**	**2022**	**2021**
Hyresintäkter		487 954	438 438
Fastighetskostnader	2	-152 288	-122 667
Driftsöverskott		335 666	315 771
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 4	-78 377	-71 627
Entreprenadintäkter	5	1 224 369	997 027
Entreprenadkostnader	4, 5	-1 224 965	-968 736
Övriga intäkter	5	96 838	86 980
Övriga kostnader	5	-60 968	-61 083
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	6	487 450	83 034
Rörelseresultat		780 013	381 366
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	307 696	276 905
Finansiella kostnader	8	-524 773	-277 750
Resultat före värdeförändringar		562 935	380 521
Värdeförändringar			
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	9	-70 314	349 722
Värdeförändringar fastigheter, realiserade		-193	66 822
Värdeförändringar aktier, orealiserade	10, 11	-32 925 794	21 986 381
Värdeförändringar aktier, realiserade	10, 11	2 363 515	653 480
Värdeförändringar derivat, orealiserade		325	2 307
Värdeförändringar totalt		-30 632 461	23 058 712
Resultat före skatt		-30 069 525	23 439 232
Skatt	12	553 567	-1 041 400
Årets resultat		-29 515 958	22 397 832

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022228

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2022	2021
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-29 518 872	22 378 624
Innehav utan bestämmande inflytande		2 914	19 209
		-29 515 958	22 397 833
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-29 518 872	22 378 624
Innehav utan bestämmande inflytande		2 914	19 209
		-29 515 958	22 397 833
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	-59 032	44 796
Förvaltningsresultat	14	160 212	206 458
Förvaltningsresultat per aktie, kr		3 204	4 129

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022929

Koncernens rapport över finansiell ställning	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderätter	15	32 263	28 064
Goodwill	16	12 764	18 045
Förvaltningsfastigheter	9	8 279 684	7 739 178
Finansiella leasingkontrakt	17	1 600 778	1 514 857
Inventarier	18	27 652	34 350
Andelar i intressebolag/joint ventures	19	5 245 015	4 342 927
Finansiellt värdepappersinnehav	10	19 071 192	42 699 241
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11 874 692	23 049 711
Derivat		271	-
Andra långfristiga fordringar	20	111 643	29 465
Summa anläggningstillgångar		46 255 954	79 455 838
Omsättningstillgångar			
Varulager	21	1 593	1 717
Hyres- och kundfordringar	22, 23	232 583	167 226
Övriga fordringar		200 688	120 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	175 835	104 289
Likvida medel	22	527 155	349 146
Summa omsättningstillgångar		1 137 854	743 347
Summa tillgångar		47 393 808	80 199 185

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a232306f62a6 Status: Signerat av alla 20230529022230

Koncernens rapport över finansiell ställning	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		39 443 465	39 443 465
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-7 140 247	22 378 624
Summa eget kapital		32 353 218	61 872 089
Innehav utan bestämmande inflytande		105 860	102 946
Totalt eget kapital		32 459 078	61 975 035
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	1 966 664	2 769 883
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån	22, 26	5 087 976	4 751 102
Derivat		-	54
Leasingskuld		83 149	89 226
Övriga långfristiga skulder	22, 26	15 595	21 245
Summa långfristiga skulder		7 153 384	7 631 510
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22, 26, 27	458 948	202 948
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån	22, 26	130 866	107 152
Skulder till kreditinstitut, övrigt	22, 26	6 183 313	9 639 426
Leverantörsskulder	22, 26	213 397	163 939
Aktuella skatteskulder		305 484	145 876
Övriga skulder	26	241 164	167 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	248 174	165 620
Summa kortfristiga skulder		7 781 346	10 592 640
Summa eget kapital och skulder		47 393 808	80 199 185

20230529090231

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50 000	36 171 164	3 331 300	**39 552 464**	83 730	**39 636 194**
Årets resultat/totalresultat	-	3 272 301	19 106 323	**22 378 624**	19 209	**22 397 833**
Försäljning dotterbolag	-	-	-58 999	**-58 999**	7	**-58 992**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50 000**	**39 443 465**	**22 378 624**	**61 872 089**	**102 946**	**61 975 035**
Ingående eget kapital 2022-01-01	50 000	39 443 465	22 378 624	**61 872 089**	102 946	**61 975 035**
Årets resultat/totalresultat	-	-	-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**

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529002232

Koncernens rapport över kassaflöden	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	780 013	381 366
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	13 566	13 464
Amortering leasing	26 300	-
Andelar i intresseföretags/joint ventures resultat	-487 450	-83 034
Övrigt	-	32 109
Erhållen ränta	106 392	61 603
Betald ränta	-288 082	-155 713
Betald skatt	-90 240	-36 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	60 499	213 541
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-216 670	-116 002
Förändring rörelseskulder	205 806	4 780 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49 635	4 878 774
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-396 070	-73 318
Investering i befintliga fastigheter, projekt och finansiell lease	-357 933	-543 362
Försäljning av förvaltningsfastigheter	6 279	66 822
Förvärv/försäljning av inventarier	-5 787	-18 053
Investering/försäljning av värdepapper	4 282 851	-633 800
Investeringar i intressebolag/joint ventures	-438 723	-4 128 949
Förändring övriga långfristiga fordringar	-82 178	114 602
Erhållen utdelning värdepapper	201 304	215 302
Erhållen utdelning intressebolag	499	11 091
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 210 242	-4 989 665
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-3 076 215	254 953
Förändring av långfristiga skulder, övrigt	-5 653	413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 081 868	255 366
Årets kassaflöde	178 009	144 475
Likvida medel vid årets början	349 146	204 671
Likvida medel vid årets slut	527 155	349 146

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022333
ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Resultaträkning för moderbolaget	**Not**	**2022**	**2021**
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter	5	58	40
		58	40
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 319	-7 277
Rörelseresultat		-3 261	-7 237
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	29	-33 556	-
Resultat från andelar i intresseföretag	6	13 200	9 344
Resultat från övriga värdepapper		1 499 056	303 156
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7, 30	281 393	216 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	8, 30	-412 355	-213 512
Finansnetto		1 347 738	315 119
Resultat efter finansiella poster		1 344 477	307 882
Bokslutsdispositioner	31	-309 281	175 600
Skatt på årets resultat	12	-131 994	-99 557
Årets resultat		903 202	383 925

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

20230529022234

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	32	1 066 979	1 074 270
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19	1 824 509	1 397 758
Fordringar hos koncernföretag		3 127 731	2 979 964
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	3 897 379	5 502 419
Övriga långfristiga fordringar	20	95 527	29 250
Summa anläggningstillgångar		10 012 125	10 983 661
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	22	513 890	517 257
Övriga kortfristiga fordringar		132 568	17 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	11 577	351
		658 035	534 810
Likvida medel	22	78 447	5 993
Summa omsättningstillgångar		736 482	540 803
Summa tillgångar		10 748 607	11 524 464

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a32326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529002235
ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Balansräkning för moderbolaget	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	25	50 000	50 000
Reservfond		10 000	10 000
Uppskrivningsfond		166 312	166 312
		226 312	226 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 706 686	1 322 761
Årets resultat		903 202	383 925
		2 609 888	1 706 686
Summa eget kapital		2 836 200	1 932 998
Obeskattade reserver	33	438 251	223 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, fastigheter	22, 26	825 890	836 315
Övriga långfristiga skulder	22	13 514	13 316
Summa långfristiga skulder		839 404	849 631
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22, 26, 27	315 590	126 073
Skulder till kreditinstitut, fastigheter	22, 26	10 425	10 425
Skulder till kreditinstitut, övrigt	22, 26	4 474 534	6 980 421
Leverantörsskulder	22, 26	43	16
Skulder till koncernföretag	22	1 450 599	1 213 558
Aktuella skatteskulder		211 398	126 774
Övriga kortfristiga skulder	26	163 513	60 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	8 650	1 369
Summa kortfristiga skulder		6 634 752	8 518 835
Summa eget kapital och skulder		10 748 607	11 524 464

20230529002236

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Uppskrivn-ingsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50 000	166 312	10 000	1 157 507	165 254	**1 549 073**
Omföring av förgående års resultat	-	-	-	165 254	-165 254	-
Årets resultat	-	-	-	-	383 925	**383 925**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50 000**	**166 312**	**10 000**	**1 322 761**	**383 925**	**1 932 998**
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**

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022237

Kassaflödesanalys för moderbolaget	**2022**	**2021**
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 344 477	307 882
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 482 700	113 521
Betald inkomstskatt	-47 370	-38 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-185 593	382 484
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-87 645	-94 243
Förändringar rörelseskulder	222 053	2 963 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-51 185	3 251 611
Investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella tillgångar	2 450 236	-3 246 222
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 450 236	-3 246 222
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-2 326 597	-9 288
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 326 597	-9 288
Årets kassaflöde	72 454	-3 899
Likvida medel vid årets början	5 993	9 892
Likvida medel vid årets slut	78 447	5 993

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529002238

Notupplysningar

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information
De finansiella rapporterna för ES Fastigheter AB, per den 31 december 2022, har godkänts av styrelsen den 11 maj 2023 och kommer att föreläggas årsstämma den 11 maj 2023 för fastställande. ES Fastigheter AB med org.nr 556572-5586, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 32, Andelar i dotterföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är ES 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.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

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.

20230529002239

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

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

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

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

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

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

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

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

20230529022240

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 verksamhet ingår även driften av badanläggningar. Intäkter och kostnader från denna verksamhet redovisas som övriga intäkter och övriga kostnader.

Intresseföretag
Intresseföretag är alla de 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.

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.

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

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

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

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022411

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

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

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

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

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

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

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar
Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529002242

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 redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Planenliga avskrivningar har skett enligt följande:

Goodwill	10 år

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

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker 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.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529002243

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.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529002244

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

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

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

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

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

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

Nya och ändrade standarder som tillämpas för första gången 2022
Standarder, tolkningar eller ändringar som trätt i kraft 1 januari 2022 har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen
Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiell rapport. Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen.

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.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022245

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

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

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

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

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

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

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

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

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022246

Not 2 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen 2022	2021
Driftskostnader	53 010	42 671
Underhållskostnader	23 461	19 598
Mediakostnader	44 838	37 012
Fastighetsskatt	19 451	15 207
Övrigt	11 528	8 179
Summa	152 288	122 667

Not 3 Ersättning till revisorerna

	Koncernen 2022	2021	Moderbolaget 2022	2021
PriceWaterhouseCoopers				
Revisionsuppdraget	659	500	-	-
Övriga tjänster	20	-	-	-
Konrev Revision				
Revisionsuppdraget	1 123	1 181	446	731
Övriga tjänster	37	510	37	488
BDO Revision				
Revisionsuppdraget	353	290	-	-
Övriga tjänster	73	143	-	-
RevisionsPartner				
Revisionsuppdraget	-	110	-	-
KPMG				
Revisionsuppdraget	19	-	-	-
Summa	2 284	2 734	483	1 219

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

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022247

Not 4 Löner och ersättningar till anställda

	Koncernen 2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	71	67
Män	320	290
Totalt	391	357
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar - styrelsen	8 764	8 513
Löner och ersättningar - övriga	185 857	166 392
Pensionskostnader - styrelsen	1 046	1 266
Pensionskostnader - övriga	15 967	13 940
Sociala avgifter enligt lag och avtal	64 141	57 077
Totalt	275 775	247 188

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

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

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Not 5 Specifikation av andra intäkter och kostnader

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

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

Specifikation av Övriga intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter badverksamheten	87 833	85 037	-	-
Övriga rörelseintäkter	9 005	1 943	58	40
Summa	96 838	86 980	58	40

20230529002248

Not 6 Andel i resultat från intressebolag/joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Utdelningar	499	11 091	13 200	9 344
Resultatandel efter skatt	486 951	71 943	-	-
Summa	487 450	83 034	13 200	9 344

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Utdelningar	201 304	215 302	82 002	127 206
Ränteintäkter, bank	11 032	2 632	30 224	1 204
Ränteintäkter, aktieutlåning	1 005	908	712	908
Ränteintäkter, CLO	82 037	58 063	82 037	58 063
Övriga finansiella intäkter	12 318	-	16 318	-
Ränteintäkter, koncerninterna	-	-	70 100	28 750
Summa	307 696	276 905	281 393	216 131

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-282 934	-145 960	-147 502	-67 617
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-2 471	-2 059	-	-
Valutakursdifferenser	-236 691	-113 486	-223 037	-113 521
Övriga finansiella kostnader	-2 677	-16 245	-2 226	-14 904
Räntekostnader, koncerninterna	-	-	-39 590	-17 470
Summa	-524 773	-277 750	-412 355	-213 512

Räntekostnader och övriga finasiella kostnader är hänförbara till räntebärande skulder.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a32326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022249

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen 2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	7 649 952	7 108 269
Förvärv och investeringar i befintliga fastigheter och projekt	642 183	263 873
Avyttringar	-6 472	-73 025
Värdeförändringar, orealiserade	-70 314	349 722
Omklassificering	-18 814	1 113
	8 196 535	7 649 952
Värde tomtättsavtal	83 149	89 226
Utgående verkligt värde	8 279 684	7 739 178

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheternas verkliga värde baseras på interna 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.

Per bokslutsdagen har ES Fastigheter AB genomfört en intern värdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent.

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

Drifts- och underhållsutbetalningar
Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial

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.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529002250

Not 10 Finansiellt värdepappersinnehav

	Koncernen 2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	42 699 241	28 097 122
Årets värdeförändring	-23 628 049	14 602 119
Utgående värde	19 071 192	42 699 241

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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	23 049 711	14 378 150	5 502 419	4 651 002
Försäljningar/förvärv	-1 899 185	1 287 299	-1 605 040	851 417
Omklassificering	21 911	-	-	-
Värdeförändring	-9 297 745	7 384 262	-	-
Utgående värde	11 874 692	23 049 711	3 897 379	5 502 419

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

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Skattekostnad består av:				
Aktuell skatt	-249 848	-122 667	-131 994	-99 557
Uppskjuten skatt	803 415	-918 733	-	-
Totalt redovisad skatt	553 567	-1 041 400	-131 994	-99 557

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022511

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt är hänförlig till:				
Obeskattade reserver	-119 397	-40 494	-	-
Fastigheter	489	-98 116	-	-
Derivat	197	-561	-	-
Värdepapper	943 091	-801 517	-	-
Underskott	-20 965	21 955	-	-
Summa	803 415	-918 733	0	0

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

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskuten skatteskuld	Netto
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**
Uppskjuten skatt 2021-12-31			
Obeskattade reserver	-	-126 293	-126 293
Fastigheter	-	-822 639	-822 639
Derivat	246	-	246
Värdepapper	-	-1 843 152	-1 843 152
Skattemässiga underskott	21 955	-	21 955
Summa	**22 201**	**-2 792 084**	**-2 769 883**

Not 13 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till -29 518 872 Tkr (22 378 624), per aktie -59 032 kr (44 796).
Antalet aktier uppgår till 500 000 st (500 000). Någon utspädning har ej skett under året.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529002252

Not 14 Förvaltningsresultat

	2022	2021
Hyresintäkter	487 954	438 438
Fastighetskostnader	-152 288	-122 667
Förvaltnings- och administrationskostnader	-47 865	-47 491
Andel i intressebolags förvaltningsresultat	-	-
Övriga intäkter/kostnader	6 253	1 943
Finansnetto	-133 842	-63 765
Förvaltningsresultat	**160 212**	**206 458**

Förvaltningsresultatet avser endast de fastighetsförvaltande bolagen.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Not 15 Nyttjanderätter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	28 064	28 064
Omklassificeringar	6 000	-
Utgående anskaffningsvärden	34 064	28 064
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-1 201	-
Omklassificeringar	-600	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 801	0
Utgående redovisat värde	32 263	28 064

20230529022533

Not 16 Goodwill

	Koncernen 2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 815	52 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 815	52 815
Ingående avskrivningar	-34 770	-29 488
Årets avskrivningar	-5 281	-5 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 051	-34 770
Utgående redovisat värde	12 764	18 045

Not 17 Finansiella leasingkontrakt

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

	Koncernen 2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	1 556 538	1 380 080
Investering	112 221	211 050
Amortering	-36 826	-34 592
Summa	1 631 933	1 556 538
varav långfristig fordran	1 600 778	1 514 857

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 342 (391) Mkr.

Förfallostruktur	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	31 155	41 681
1-5 år	265 400	242 950
> 5år	1 335 378	1 271 907
	1 631 933	1 556 538

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529002254

Not 18 Inventarier

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 780	60 727
Inköp/fsg	7 595	18 053
Försäljningar och utrangeringar	-554	-
Omklassificeringar	-6 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 821	78 780
Ingående avskrivningar	-44 430	-32 969
Försäljningar och utrangeringar	163	-2
Genom förvärv av dotterbolag	-	-3 277
Årets avskrivningar	-8 502	-8 182
Omklassificeringar	600	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 169	-44 430
Utgående redovisat värde	27 652	34 350

Verifikat-ID: 326f62a6 Status: Signerat av alla

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2

Not 19 Andelar i intresseföretag

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapital-andel %	Röst-värde %	Bokfört värde 2022-12-31
Cryonite Holding AB	556737-8657	Stockholm	49,9 %	49,9 %	4 455
Snellman Properties Oy	2412475-3	Helsingfors	50 %	50 %	11
Selihof AB	559179-2915	Kävlinge	44,9 %	44,9 %	39 128
Hedin Mobility Group AB	556065-4070	Mölndal	25 %	18,5 %	4 072 401
CIMalgo AB	556845-5843	Lund	22 %	22 %	25 318
Carlsson Norén Holding AB	556720-6551	Göteborg	49,5 %	49,5 %	5 798
JMG Projektutveckling AB	559206-2961	Malmö	45 %	45 %	10 373
NIO Fondmaeglerselskab A/S	39 785 595	Köpenhamn	1,6 %	1,6 %	2 039
Dignisia AB	559123-9727	Stockholm	20 %	20 %	44 999
STS Education Group AB	559251-3112	Göteborg	17,3 %	17,3 %	4 632
Explainer AB	556948-5252	Lund	50 %	50 %	12 692
Credian Partners AB	559296-6369	Stockholm	50 %	50 %	6 125
Akustikbyggarna Sverige AB	556867-8170	Västerås	32,7 %	32,7 %	24 000
Multi4 AB	559112-2840	Jönköping	11 %	11 %	10 000
Scil AB	559345-6675	Göteborg	45 %	45 %	2 810
Ernströmsgruppen AB	556081-4245	Göteborg	20 %	10,5 %	554 011
Alektum Group AB	556331-1678	Göteborg	20 %	20 %	425 800
Övriga mindre innehav					423
					5 245 015

20230529002255

Moderbolaget	Org.nr	Säte	Kapital-andel %	Röst-värde %	Bokfört värde 2022-12-31
Fastighets AB Balder	556525-6905	Göteborg	34,1%	47,8%	756 725
CI Malgo AB	556845-5843	Lund	32%	32%	25 318
Carlsson Norén Holding AB	556720-6551	Göteborg	49,5%	49,5%	5 700
JMG Projektutveckling AB	559206-2961	Malmö	45%	45%	10 373
NIO Fondmaeglerselskab A/S	39 785 595	Köpenhamn	1,6 %	1,6 %	2 039
Dignisia AB	559123-9727	Stockholm	20%	20%	44 999
STS Education Group AB	559251-3112	Göteborg	17,3%	17,3%	4 632
Explainer AB	556948-5252	Lund	50%	50%	12 692
Credian Partners AB	559296-6369	Stockholm	25%	25%	6 125
Akustikbyggarna Sverige AB	556867-8170	Västerås	32,7%	32,7%	24 000
Multi4 AB	559112-2840	Jönköping	11%	11%	10 000
Scil AB	559345-6675	Göteborg	25%	25%	1 506
Ernströmsgruppen AB	556081-4245	Göteborg	20%	10,5%	500 000
Alektum Group	556331-1678	Göteborg	20%	20%	420 000
Övriga mindre innehav					400
					1 824 509

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	4 342 927	130 944	1 397 758	856 214
Omklassificering	-3 500	-	-	-
Förvärv/avyttring	418 637	4 128 949	426 751	532 200
Utdelning	-499	-	-	-
Andel i resultat	487 450	83 034	-	9 344
Utgående balans	5 245 015	4 342 927	1 824 509	1 397 758

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

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a232f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022256

Not 20 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos intresseföretag	85 869	12 300	62 568	12 300
Övriga långfristiga fordringar	23 624	15 015	30 809	14 800
Andelar i Brf	2 150	2 150	2 150	2 150
Summa	111 643	29 465	95 527	29 250
Ingående värde fordringar	29 465	144 067	29 250	16 477
Tillkommande fordringar	83 632	32 850	78 262	32 850
Avgående fordringar, amorteringar	-1 463	-147 452	-11 985	-20 077
Utgående värde fordringar	111 634	29 465	95 527	29 250

Not 21 Varulager

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Råvaror	1 055	1 179
Mark	538	538
Summa	1 593	1 717

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer

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

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

Likviditetsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets 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 527 155 Tkr (349 146).

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022257

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

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

Koncernen	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	Summa
2022-12-31					
Hyres- och kundfordringar	232 583	-	-	-	232 583
Likvida medel	527 155	-	-	-	527 155
Summa fordringar	**759 738**	**0**	**0**	**0**	**759 738**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	5 186 720	5 186 720
Derivatinstrument	-	271	-	-	271
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	6 773 127	6 773 127
Leverantörsskulder	-	-	-	213 397	213 397
Summa skulder	**0**	**271**	**0**	**12 173 244**	**12 173 515**
2021-12-31					
Hyres- och kundfordringar	167 226	-	-	-	167 226
Likvida medel	349 146	-	-	-	349 146
Summa fordringar	**516 372**	**0**	**0**	**0**	**516 372**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	4 861 573	4 861 573
Derivatinstrumnet	-	-	54	-	54
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	9 949 526	9 949 526
Leverantörsskulder	-	-	-	163 939	163 939
Summa skulder	**0**	**0**	**54**	**14 975 038**	**14 975 092**

ID: 73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Moderbolaget	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnings-värde	Summa
2022-12-31					
Fordran koncernföretag	513 890	-	-	-	513 890
Likvida medel	78 447	-	-	-	78 447
Summa tillgångar	**592 337**	**0**	**0**	**0**	**592 337**
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**
2021-12-31					
Fordran koncernföretag	517 257	-	-	-	517 257
Likvida medel	5 993	-	-	-	5 993
Summa tillgångar	**523 250**	**0**	**0**	**0**	**523 250**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	849 631	849 631
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	8 330 477	8 330 477
Leverantörsskulder	-	-	-	16	16
Summa skulder	**0**	**0**	**0**	**9 180 124**	**9 180 124**

20230529002258
326f62a6 Status: Signerat av alla
ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2

20230529022559

Not 23 Hyres- och kundfordringar

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

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald hyra	2 113	749	-	-
Upplupna intäkter	139 812	82 893	-	-
Övriga poster	33 910	20 647	11 577	351
Summa	175 835	104 289	11 577	351

Not 25 Eget kapital

Aktiekapital
Per den 31 december 2022 omfattade aktiekapitalet 500 000 st aktier med kvotvärde 100 kr. Aktiena är fullbetalda.

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

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

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

Utdelning
Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning ska ske för verksamhetsåret 2022.

Vinstdisposition
Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 2 609 887 719 kr överförs i ny räkning.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022603

Not 26 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotider				
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2 751 003	2 884 204	784 190	794 615
Summa	2 751 003	2 884 204	784 190	794 615

Upplåning, förfallostruktur och räntor
Vid årets utgång hade ES Fastigheter koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 11 861 103 Tkr (14 700 628). 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.

	0-3 år	4-5 år	6-7 år	> 8 år
Koncernen 2022-12-31				
Förfallostruktur lån	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**
Koncernen 2021-12-31				
Förfallostruktur lån	11 541 332	275 092	158 128	2 726 076
Leverantörsskulder	163 939	-	-	-
Övriga skulder	313 555	-	-	110 471
Summa	**12 018 826**	**275 092**	**158 128**	**2 836 547**
Moderbolaget 2022-12-31				
Förfallostruktur lån	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**
Moderbolaget 2021-12-31				
Förfallostruktur lån	7 137 769	20 850	20 850	773 865
Leverantörsskulder	16	-	-	-
Övriga skulder	186 973	-	-	13 316
Summa	**7 324 758**	**20 850**	**20 850**	**787 181**

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022611

Not 27 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	670 000	507 000	500 000	350 000
Utnyttjad kredit	-458 948	-202 948	-315 590	-126 073
Outnyttjad del	211 052	304 052	184 410	223 927
Outnyttjade krediter för värdepapper	4 123 706	1 096 502	3 702 964	1 060 070

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	34 589	13 788	8 069	1 219
Förutbetalda hyresintäkter	100 737	82 111	-	-
Upplupna personalkostnader	50 621	45 860	-	-
Övriga poster	62 227	23 861	581	150
Summa	248 174	165 620	8 650	1 369

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Not 29 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022	2021
Utdelningar	5 304	-
Nedskrivningar	-38 860	-
Summa	-33 556	0

Not 30 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget
Inga inköp eller försäljningar har skett mellan koncern och dotterbolag. Räntor på lån till dotterbolag ingår i resultatet med 70 100 Tkr (28 750). Räntor på lån från dotterbolag belastar resultatet med 39 590 Tkr (17 470).

20230529002262

Not 31 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget 2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-219 251	-158 000
Lämnade koncernbidrag	-125 610	-6 400
Erhållna koncernbidrag	35 580	340 000
Summa	-309 281	175 600

Not 32 Andelar i dotterföretag

Dotterföretag	Org.nr	Säte	Antal aktier	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Bokfört värde 2022-12-31
Skandrenting AB	556089-8305	Stockholm	2 132 068	100 %	100 %	821 302
O Bohlin Gamlestaden AB	556634-1599	Göteborg	1 000	100 %	100 %	10 561
ES Fastigheter i Göteborg AB	556668-0103	Göteborg	1 000	100 %	100 %	100
Förvaltnings AB Färgax	556618-3009	Göteborg	1 000	100 %	100 %	100
KunskapsPorten AB	556420-7826	Malmö	129 744	90,1 %	90,1 %	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	80 %	80 %	100
Selin & Samuelsson AB	559008-5907	Göteborg	800	100 %	100 %	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	452	86,1 %	86,1 %	1 814
Killingsstrand AB	559329-9737	Göteborg	250	100 %	100 %	25
Killingsbo AB	559329-9745	Göteborg	250	100 %	100 %	25
Summa						**1 066 979**

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

	Moderbolaget 2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 074 270	1 072 450
Förvärv	44	1 820
Försäljning	-25	-
Nedskrivningar	-7 310	-
Utgående redovisat värde	1 066 979	1 074 270

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022263

Not 33 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder	438 251	223 000
Summa	438 251	223 000

Not 34 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 695 612	4 070 766	-	-
Företagsinteckningar	156 230	99 730	-	-
Aktier i koncernbolag	30 273 018	63 351 533	4 654 104	5 803 318
Pant i reversfordringar, koncernbolag	-	-	1 089 500	263 000
Övriga pantsatta tillgångar	686 489	593 064	-	-
Summa	35 811 349	68 115 093	5 743 604	6 066 318

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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Garantiåtagande	4 505	5 800	-	-
Borgensåtaganden, dotterbolag	-	-	2 156 815	1 999 544
Borgensåtaganden, intressebolag	354 044	470 081	354 044	470 081
Borgensåtaganden, övriga bolag	372 268	24 750	372 268	24 750
Summa eventualförpliktelser	730 817	500 631	2 883 127	2 494 375

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

20230529022264

Not 36 Uppgifter om moderbolaget

ES 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 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 37 Närståenderelationer

Närståenderelationer

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

Moderbolaget
Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 32.

Närståendetransaktioner

Koncernen
Både räntebärande fordringar och skulder finns mellan koncernbolagen, vilka elimineras i koncernen. Moderbolagets erhållna och betalda räntor framgår av not 29.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledarmot har ej erhållit något styrelsarvode. Lön och andra ersättningar från dotterbolag ingår i förvaltnings- och administrationskostnader enligt not 4.

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Not 38 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 9, Förvaltningsfastigheter. Erik Selin Fastigheter AB 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

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen som påverkar dessa finansiella rapporter.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2023-05-11 för fastställelse.

Göteborg 2023-05-11

Erik Selin

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11.

Björn Börjesson
Auktoriserad revisor

20230529022655

ID:73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: 556572-5586 Erik Selin Fastigheter AB ÅR2022

ID: 73761e30-efc5-11ed-b5b1-a3a2326f62a6

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-05-11

20230529022086

Underskrifter

Erik Selin
Erik.Selin@balder.se
Signerat: 2023-05-11 11:54 BankID 196708055071, ERIK SELIN

Björn Börjesson
bjorn@konrev.se
Signerat: 2023-05-11 12:01 BankID 195301264650, Björn Börjesson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning - Erik Selin Fastigheter AB 2022.pdf	520.7 kB	dfaa 2b8a 1240 4543 685a 23ed a671 2c44 b0cd 3078 b2d6 77ee 6466 0611 5096 5229

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-05-11	08:35	Skapat | RPA Konto, Fastighets AB Balder 5565256905. IP: 82.197.229.140
2023-05-11	11:54	Signerat | Erik Selin Genomfört med: BankID av ERIK SELIN, 196708055071. IP: 31.15.32.117
2023-05-11	12:01	Signerat | Björn Börjesson Genomfört med: BankID av Björn Börjesson, 195301264650. IP: 194.16.89.114

Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.17

Ärende 9255815/2023

KONREV
KONSULTATION & REVISION AB

20230529022267

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 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: IQLZU-2CG33-CFBSZ-2Z7P6-7OI3E-2ESCG

20230529092768

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 2022 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 / 2023

Björn Börjesson

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: IQIZU-2CG33-CFBSZ-2Z7P6-7OI3E-2ESCG

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."

20230529002269

Björn Börjesson
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19530126xxxx
IP: 194.16.xxx.xxx
2023-05-11 10:02:53 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: IQZU-2CG33-CFBSZ-2Z7P6-7OI3E-2ESCG

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**