

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Förändringar i koncernens eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Förändringar i moderbolagets eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Noter	15

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 30 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 juni 2025


Magnus Löfgren
Styrelseledamot

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR ELISBY FASTIGHETER AB

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Koncernens verksamhet består av att äga, förvalta, utveckla, uthyra, sälja och investera i bolag, mark och fastigheter.

Moderbolaget äger inga egna fastigheter. Moderbolaget har inte haft några anställda.

Information om koncernens fastighetsbestånd

Per bokslutsdatumet äger koncernen följande sex fastigheter:

- Telegrafan 15 som är belägen i Nynäshamn strax söder om Stockholm. Fastigheten är ett lokalt stadsdelscentrum som omfattar omkring 30 500 m² som till största delen består av butiker och kontor.
- Orminge 46:8 som är belägen i Orminge vilket är i utkanten av Nacka, Stockholm. Fastigheten har en ny detalplan antagen som innebär att det få byggas bostäder på fastigheten. Koncernen har startat etapp 1 av detta projekt, 27 hyresrätter för egen förvaltning samt ett parkeringsgarage om ca 350 parkeringsplatser. Etapp 1 färdigställdes under mars 2025 och samtliga 27 hyresrätter samt majoriteten av parkeringsplatserna är nu uthyrda.
- Orminge 46:2 som är belägen i Orminge vilket är i utkanten av Nacka, Stockholm. Fastigheten har en ny detaljplan antagen som innebär att det får byggas bostäder på fastigheten. Detta planerar koncernen att gå vidare med och påbörja bygget av ett flerbostadshus med 172 hyresrätter för egen förvaltning under våren 2025.
- Orminge 46:1 som är belägen i Orminge vilket är i utkanten av Nacka, Stockholm. Fastigheten är ett lokalt stadsdelscentrum som innehåller exempelvis en vårdcentral, affärer samt förskolor.
- Orminge 47:1 som är belägen i Orminge vilket är i utkanten av Nacka, Stockholm. Fastigheten uppgör Orminge Centrum som består av butiker.
- Kraftledningen 10 som är belägen i Västerås. På fastigheten finns ett nyligen uppfört aktivitetshus.



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under året

Sjötelegraf AB har under året signerat ett nytt hyresavtal med Rusta AB och kommer genomföra en större hyresgästanpassning under början av 2025.

Elisby Orminge Torg Bostad AB har under 2024 framskridit med byggnationen av etapp 1 av Bostadsprojektet och färdigställt etapp 1 under början av 2025. Samtliga hyresgäster har tillträtt sina lägenheter i etapp 1 under mars och april 2025.

K7 Västerås AB har under året färdigställt hyresgästanpassningen för Willys som tillträtt sina lokaler under september och öppnat sin butik i oktober 2024.

Väsentliga förvärv och försäljningar

Under året har bolaget genomfört en transaktion.

Bolaget har under året sålt samtliga aktier i Sjötelegraf Holding 1 AB, org nr 559352-7459.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	118 493	109 946	112 395	14 293
Resultat före skatt	-51 350	93 586	225 644	159 398
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	701 163	750 005	682 773	259 218
Balansomslutning	2 323 820	2 141 185	1 947 348	877 987
Soliditet	30,2%	35,0%	35,1%	29,5%
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2 115 000	1 934 444	1 771 971	830 000

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Risker och riskhantering

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

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Koncernens resultat. Med ränterisk avses i denna policy i första hand risken i Koncernens löpande räntekostnader.

Känslighetsanalys ränterisk

Värderingspåverkande faktorer	Resultateffekt före skatt i tkr
Förändring STIBOR + 0,5%	-5 963
Förändring STIBOR - 0,5%	+5 963

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses de risker som bolaget utsätts för om en kund inte betalar på utsatt datum eller ställer in betalningarna. Kreditrisker förekommer även i samband med att avtal tecknas med leverantörer. Risker hanteras främst genom noggrann granskning av nya kunder och leverantörer samt löpande kontroll. Motpartsrisk definieras som risken att drabbas av finansiella kostnader på grund av motparter inte uppfyller sina åtaganden. Risker hanteras främst genom att endast välrenommerade finansiella motparter används och att långsiktiga relationer eftersträvas med motparterna.

För att minimera koncernens motpartsrisk ska ett flertal motparter användas. Kravet är att samtliga finansiella motparter ska ha lägst kreditbetyget A3 hos Moodys och/eller lägst kreditbetyget A- hos Standard & Poor's avseende lång kreditvärdighet.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken i bolaget avser risken att bolaget ej har tillräckliga likvida medel för att uppfylla oförutsedda eller planerade betalningsförpliktelser. Likviditetsrisk uppstår genom att in- och utbetalningar infaller vid olika tidpunkter. De likvida medlen i bolaget bör dimensioneras beroende på förväntade svängningar i bolagets nettokassaflöden. Risker hanteras främst genom god kontroll av likvida medel.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att inte finansiering finns tillgänglig eller att finansieringsvillkoren är oförmånliga vid en viss tidpunkt så att kapitalbehov, både avseende upptagande av nya krediter samt förlängning av befintliga lån, riskeras. Risken hanteras främst genom god soliditet och långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker.

Per bokslutsdatum finns flertal covenant mot de kreditinstitut där koncernen har lån. Samtliga är infriade per balansdagen samt per dagen då årsredovisningen undertecknas.

Ägarförhållanden

Elisby Fastigheter AB ägs till 100 % av CAM Holding AB, org nr 556681-9636.

Framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning. Styrelsen arbetar för att koncernen ska fortsätta utvecklas i positiv riktning och att fastigheterna ska fortsätta generera en god avkastning.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	88 207 888
Årets resultat	-29 171 556
	<u>59 036 332</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>59 036 332</u>
	<u>59 036 332</u>



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	3, 4	118 493	109 946
Övriga intäkter	3	5 664	8 539
		124 157	118 485
Fastighetskostnader	5	-40 207	-65 011
Driftnetto		83 950	53 474
Central administration	5, 6	-15 381	-16 696
Finansiella intäkter	7	215	248
Finansiella kostnader	8	-71 793	-49 346
Förvaltningsresultat		-3 009	-12 320
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	9	-48 341	105 906
Värdoförändringar		-48 341	105 906
Resultat före skatt		-51 350	93 586
Aktuell skatt	10	-2 367	-4
Uppskjuten skatt	10	3 698	-26 291
ÅRETS RESULTAT		-50 019	67 291
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-50 019	67 291
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		-50 019	67 291
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-50 019	67 291



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	2 115 000	1 934 444
Maskiner och inventarier	12	-	80
Summa materiella anläggningstillgångar		2 115 000	1 934 524
Andelar i bostadsrättsförening		-	9 344
Summa anläggningstillgångar		2 115 000	1 943 868
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	13	1 828	2 437
Fordringar hos koncernföretag		185 468	162 418
Övriga fordringar	14	7 864	12 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11 087	7 214
Likvida medel	16	2 573	12 748
Summa omsättningstillgångar		208 820	197 317
SUMMA TILLGÅNGAR		2 323 820	2 141 185

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		150 842	150 842
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		550 271	599 113
Summa eget kapital		701 163	750 005
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	17	162 603	166 301
Räntebärande skulder	18	442 352	952 373
Skulder till koncernföretag	19	85 281	85 281
Övriga långfristiga skulder	20	122 000	113 000
Summa långfristiga skulder		812 236	1 316 955
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18	750 319	12 346
Leverantörsskulder		13 933	10 345
Skatteskulder		2 623	3 292
Skulder till koncernföretag		152	-
Övriga kortfristiga skulder		16 780	13 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	26 614	34 520
Summa kortfristiga skulder		810 421	74 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 323 820	2 141 185

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-	150 842	531 881	-	682 773
Lämnat koncernbidrag				-59		-59
Årets resultat				67 291	-	67 291
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	150 842	599 113	0	750 005
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	-	150 842	599 114	-	750 006
Lämnade/mottagna koncernbidrag				1 176		1 176
Årets resultat				-50 019	-	-50 019
Övrigt totalresultat					-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	0	150 842	550 271	0	701 163

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond samt utdelningar.



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Löpande verksamheten

Resultat före skatt	-51 350	93 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar	19	7
Resultat från fastighetsförsäljningar	150	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	48 341	-105 906
	-2 840	-12 313
Skillnad mellan kostnadsförd och betald ränta	4 987	719
Betald inkomstskatt	-3 036	-282

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-889 **-11 876**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-18 480	-14 958
Förändring av rörelseskulder	4 829	2 634

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-14 540 **-24 200**

Investeringsverksamheten

Investeringar i förvaltningsfastigheter	-228 897	-56 567
Förvärv av maskiner och inventarier	-11	-87
Försäljning av dotterföretag	-26	-
Förvärv/ försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar	-	-9 344
Försäljning av intresseföretag	-	13

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-228 934 **-65 985**

Finansieringsverksamheten

24

Upptagna räntebärande skulder	452 019	673 040
Amortering av räntebärande skulder	-218 720	-572 448

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

233 299 **100 592**

Årets kassaflöde

-10 175 **10 407**

Likvida medel vid årets början

12 748 **2 341**

Likvida medel vid årets slut

16

2 573 **12 748**



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	3	- 0	- 0
Rörelsens kostnader			
Central administration	5, 6	-1 090	-684
Rörelseresultat		-1 090	-684
Resultat från andelar i koncernföretag	27	-40 740	-15 846
Finansiella intäkter	7	4	37
Finansiella kostnader	8	-691	-545
Finansnetto		-41 427	-16 354
Resultat efter finansiella poster		-42 517	-17 038
Bokslutsdispositioner	28	13 345	-11 531
Resultat före skatt		-29 172	-28 569
Skatt på årets resultat	10	-	-3
ÅRETS RESULTAT		-29 172	-28 572

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		-29 172	-28 572
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-29 172	-28 572



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	98 356	98 531
Fordringar hos koncernföretag	30	52 438	52 438
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 794	150 969
Summa anläggningstillgångar		150 794	150 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		384 014	358 858
Övriga fordringar	14	118	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	546	49
Summa kortfristiga fordringar		384 678	359 008
Kassa och bank	16	-	1 790
Summa omsättningstillgångar		384 678	360 798
SUMMA TILLGÅNGAR		535 472	511 767



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		88 208	116 780
Årets resultat		-29 172	-28 572
Summa fritt eget kapital		59 036	88 208
Summa eget kapital		59 086	88 258
Obeskattade reserver	31	3 340	3 340
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	19	73 281	73 281
Summa långfristiga skulder		73 281	73 281
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 15 000 tkr)		10 090	-
Leverantörsskulder		527	22
Skulder till koncernföretag		379 478	337 313
Skatteskulder		-	3
Övriga kortfristiga skulder		9 447	9 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	223	103
Summa kortfristiga skulder		399 765	346 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		535 472	511 767



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-	-	-	116 780	116 830
Årets resultat					-28 572	-28 572
Övrigt totalresultat					-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	0	0	88 208	88 258
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	-	-	0	88 208	88 258
Årets resultat					-29 172	-29 172
Övrigt totalresultat					-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	0	0	0	59 036	59 086

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Löpande verksamheten

Rörelseresultat

-1 090

-684

Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar

-1 090

-684

Erhållen ränta

4

37

Betald ränta

-691

-545

Betald inkomstskatt

-3

-1 960

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-1 780

-3 152

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar

-52 915

-323 712

Förändring av rörelseskulder

42 790

337 919

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-11 905

11 055

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag

-

-25

Försäljning av dotterföretag

25

292

Kassaflöde från investeringsverksamheten

25

267

Finansieringsverksamheten

24

Erhållen utdelning

-

66

Amortering av lån / checkkredit

10 090

-9 598

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

10 090

-9 532

Årets kassaflöde

-1 790

1 790

Likvida medel vid årets början

1 790

0

Likvida medel vid årets slut

16

0

1 790



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Elisby Fastigheter AB, org nr 559205-2186, med säte i Stockholm, Sverige utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 29 nedan.

Elisby Fastigheter AB:s kontor är beläget på Arsenalsgatan 2, 111 47 Stockholm.

Grund för rapporternas upprättande

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

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

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



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

ank=20250704;2025070829457

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2024 och framåt

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS redovisningsstandarder eller IFRIC tolkningsuttalanden som trätt i kraft efter 1 januari 2024 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad aggregering och disaggregering av information i de primära rapporterna och noterna. Resultaträkningen kommer att delas in i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte till fullo avslutad.

Förändringar i svenska regelverk under 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på vår redovisning.

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Elisbys resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, dvs förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår vid rörelseförvärv och aktiveras vid tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på samtliga initiala temporära skillnader, detta görs ej vid tillgångsförvärv.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens presentationsvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna nedan.

Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel eller som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell fordran eller skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Instrumentet i denna kategori klassificeras som kortfristigt om det förväntas bli reglerat inom tolv månader, annars klassificeras de som långfristigt.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för kontraktsevenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassa dessa kontraktsevenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av hyresfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar och interimfordringar som utgör finansiella instrument.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder och interimsskulder som är finansiella instrument klassificeras som finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde .

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Redovisning och värdering

Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i rörelseresultatet.

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning finansiella instrument

Koncernen bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och redovisar förlustriskreservering för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång ökat signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriskreservering för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och avtalstillgångar görs alltid förlustriskreservering för tillgångens hela livstid.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vinster och förluster vid avyttring av en materiell anläggningstillgång fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde vid senaste värdering efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla 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 skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Hyresfordringar

Hyresfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

De förväntade kreditförlusterna för hyresfordringar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart. Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen vilket då innebär att nedskrivning av fordran sker, förutsatt att det inte föreligger särskilda skäl att beloppet kommer att inflyta. Bolaget skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Bolaget har inga redovisade konstaterade kreditförluster i år men förväntade.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Även emitterade preferensaktier klassificeras som eget kapital om de inte är obligatoriskt inlösbare och utdelning kräver beslut på bolagsstämman. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Koncernbidrag

Koncernen redovisar koncernbidrag över eget kapital istället för som en bokslutsdisposition.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångens avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Koncernen har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Utdelningar

Utdelning till Moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Moderbolagets redovisningsprinciper

Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 1 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 22.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader, tillskott och eventuella tilläggsköpeskillningar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i både mottagande och givande bolag som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, med justering för eventuell reservering för framtida förluster.

Vid varje balansdag bedömer moderföretaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning för räntebärande finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Nedskrivningsbeloppet för övriga finansiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av fastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs både i slutkostnadsprognoser samt om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 11.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Elisby Fastigheter redovisar uppskjutna skattefordringar utifrån ledningens uppskattningar om framtida skattemässiga överskott påverkade av de skatteregler som gäller i de jurisdiktioner bolaget driver verksamhet i. Utfallet kan dock skilja sig åt beroende av förändrade skatteregler och affärsklimat.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

Not 3 Fördelning av intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	99 952	89 935	-	-
Serviceintäkter	18 541	20 011	-	-
Övriga intäkter	5 664	8 539	-	-
Summa	124 157	118 485	0	0

Hyres- och serviceintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten m.m.

Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom 0-1 år	98 205	91 623	-	-
Avtalade hyresintäkter inom 1-2 år	16 832	26 241	-	-
Avtalade hyresintäkter inom 2-3 år	58 245	36 460	-	-
Avtalade hyresintäkter inom 3-4 år	89 808	56 346	-	-
Avtalade hyresintäkter inom 4-5 år	14 522	72 111	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	144 498	173 303	-	-
Summa	422 110	456 084	0	0

Avtalade framtida hyresintäkter inkluderar kommersiella hyresavtal i sin helhet under kontraktstiden.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	-34 620	-56 424	-	-
Fastighetsskatt	-3 450	-3 450	-	-
Administrationskostnader	-2 137	-5 137	-	-
Summa	-40 207	-65 011	0	0

Centraladministration	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Management fee koncernföretag	-10 140	-10 140	-	-
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-1 054	-2 737	-432	-334
Redovisningstjänster	-1 852	-1 641	-549	-331
Övriga kostnader	-2 335	-2 178	-109	-19
Summa	-15 381	-16 696	-1 090	-684

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Grant Thornton AB revisionsuppdrag	-777	-481	-330	-203
	-777	-481	-330	-203

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	215	248	4	37
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	-
Summa	215	248	4	37

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-67 450	-43 357	-364	-260
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-4 343	-5 989	-327	-285
Summa	-71 793	-49 346	-691	-545

Not 9 Värdeförändring fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Orealiserad värdeförändring	-48 341	105 906	-	-
Summa	-48 341	105 906	0	0

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 10 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-2 367	-	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	-3	-	-3
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	4 142	-26 341	-	-
- avseende obeskattade reserver	-444	49	-	-
Summa	1 331	-26 295	0	-3
Avstämning av redovisad skatt	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-51 350	93 586	-29 172	-28 569
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	10 578	-19 279	6 009	5 885
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	-1 364	-63	-8 413	-3 299
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	3	370	-	14
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	2 504	-2 395	2 503	-2 503
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-10 779	-8 241	-99	-97
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader på fastigheter	631	3 304	-	-
Skatteeffekt av koncernbidrag redovisat i EK	-242	12	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-3	-	-3
Redovisad effektiv skatt	1 331	-26 295	0	-3

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 934 444	1 771 971
Investeringar i fastigheter	228 897	56 567
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	-48 341	105 906
Summa	2 115 000	1 934 444

Fastigheter ägda av Elisby Fastigheter AB

Koncernens fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därför som förvaltningsfastighet.

Elisby Fastigheters värderingsprocess innebär att Elisby Fastigheter låter externa värderingsinstitut utföra marknadsvärderingar alternativt att en intern värdering görs. Samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderas individuellt minst en gång om året, vid årsskiftet. Senaste värderingen har utförts till största del av externa värderingsinstitut. Endast en fastighet har värderats internt.

Värderingen baseras förutom på tillhandahållna data på uppgifter i orts- och prisdatabaser och erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt vår egen uppföljning av fastighetsrelaterade transaktioner. Information om transaktioner har även inhämtats via aktörer på marknaden.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10 år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Utgående och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Konstaterat och bedömt investerings-/underhållsbehov

Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Forts. Not 11 Förvaltningsfastigheter

Sammanfattning värderingsantaganden	2024-12-31	2023-12-31
Antal värderingsobjekt	6	5
Värdetidpunkt	2024-12-31	2023-12-31
Direktavkastning	Mellan 3,5-8,5%	Mellan 5,0-6,5%
Långsiktig vakans	5,0%	5,0%
Marknadshyra	Mellan 300-5 000 kr/kvm	Mellan 500-8 419 kr/kvm
DoUH-kostnader	Mellan 150-500 kr/kvm	Mellan 210-665 kr/kvm

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbar data för tillgången eller skulden.

Värderingarna har gjorts utifrån nivå 3 utifrån ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke observerbar data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna. Det är bolagets bedömning att värderingarna och fastigheterna har beaktat bästa och maximala nytta.

Per bokslutsdatumet finns inga restriktioner kring vare sig att nyttja fastigheterna eller sälja dem för koncernen.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden.

I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I tabellen nedan beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i viktiga antaganden. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr	
		2024-12-31	2023-12-31
Kalkylräntan	0,5%	+96 548/-78 795	+49 372/-47 472
Direktavkastning	0,5%	+182 501/-135 675	+100 634/-84 273

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	87	-	-	-
Inköp	-	87	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-87	-	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	87	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-7	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	26	-	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-19	-7	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	-7	0	0
Utgående planenligt restvärde	0	80	0	0

Not 13 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar brutto	1 937	3 201	-	-
Avsättning för förväntade kreditförluster	-109	-764	-	-
Utgående redovisat värde	1 828	2 437	0	0
Avsättning för förväntade kreditförluster				
Avsättning vid årets början	-764	-2 577	-	-
Årets förändring/reservering	655	1 813	-	-
Avsättning vid årets slut	-109	-764	0	0
Åldersfördelade hyresfordringar				
Ej förfallna hyresfordringar	100	1 181	-	-
Förfallna < 30 dagar	17	88	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-14	38	-	-
Förfallna > 61 dagar	1 725	1 130	-	-
Summa ej nedskrivna hyresfordringar	1 828	2 437	0	0
Förväntade kreditförluster	109	764	-	-
Summa hyresfordringar	1 937	3 201	0	0

Bolaget har inga redovisade konstaterade kreditförluster i år men förväntade.



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 14 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Moms	2 245	-	40	23
Skattekonto	-	151	13	13
Övriga poster	5 619	12 349	65	65
Summa	7 864	12 500	118	101

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresrabatter	9 709	6 203	-	-
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	-	43	-	43
Övriga poster	1 378	968	546	6
Summa	11 087	7 214	546	49

Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	2 573	12 748	-	1 790
Summa	2 573	12 748	0	1 790

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	159 330	163 870	-	-
- avseende obeskattade reserver	3 273	2 431	-	-
Summa	162 603	166 301	0	0

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 18 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	442 352	952 373
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	750 319	12 346
Summa	1 192 671	964 719

Skulder till kreditinstitut är uppdelat mellan Erik Penser Bank/Svea Bank (304 373 tkr), Swedbank (256 217 tkr), Norion (431 311 tkr) samt Danske Bank (200 000 tkr). Ränta betalas löpande kvartalsvis för samtliga poster. Slutlig förfalldag för Erik Penser Bank/Svea Bank-lånet är 2025-12-31, för Swedbank-lånet 2026-12-29, för Norion-lånet 2025-05-13 samt för Danske Bank-lånet 2026-12-30.

Enligt villkoren för banklånet, som har ett redovisat värde på 1 192 671 tkr (2023 - 964 719 tkr) är koncernen förpliktigad att uppfylla följande lånekoventioner i slutet av varje helårsperiod:

- skuldsättningsgraden får inte överstiga 70%.

Koncernen har uppfyllt lånekoventionerna under hela perioden. Per 31 december 2024 uppgick skuldsättningsgraden till 56% (2023 - 50%). Det finns inga indikationer på att Elisby Fastigheter AB skulle ha svårigheter att uppfylla koventionerna när de nästa gång kommer att testas.

Not 19 Skulder till koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	85 281	85 281	73 281	73 281
Summa	85 281	85 281	73 281	73 281

Not 20 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	113 000	115 000	-	-
Amortering	-	-2 000	-	-
Upplåning	9 000	-	-	-
Summa	122 000	113 000	0	0

Not 21 Förfallostruktur långfristiga skulder

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	73 281	73 281
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	73 281	73 281

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 22 Finansiella risker och finanspolicy

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

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Koncernens resultat. Med ränterisk avses i denna policy i första hand risken i Koncernens löpande räntekostnader.

Känslighetsanalys ränterisk

Värderingspåverkande faktorer	Resultateffekt före skatt i tkr
Förändring STIBOR + 0,5%	-5 963
Förändring STIBOR - 0,5%	+5 963

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses de risker som bolaget utsätts för om en kund inte betalar på utsatt datum eller ställer in betalningarna. Kreditrisker förekommer även i samband med att avtal tecknas med leverantörer. Risken hanteras främst genom noggrann granskning av nya kunder och leverantörer samt löpande kontroll. Motpartsrisk definieras som risken att drabbas av finansiella kostnader på grund av motparter inte uppfyller sina åtaganden. Risken hanteras främst genom att endast värenommerade finansiella motparter används och att långsiktiga relationer eftersträvas med motparterna.

För att minimera koncernens motpartsrisker ska ett flertal motparter användas. Kravet är att samtliga finansiella motparter ska ha lägst kreditbetyget A3 hos Moodys och/eller lägst kreditbetyget A- hos Standard & Poor's avseende lång kreditvärdighet.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken i bolaget avser risken att bolaget ej har tillräckliga likvida medel för att uppfylla oförutsedda eller planerade betalningsförpliktelser. Likviditetsrisk uppstår genom att in- och utbetalningar infaller vid olika tidpunkter. De likvida medlen i bolaget bör dimensioneras beroende på förväntade svängningar i bolagets nettokassaflöden. Risken hanteras främst genom god kontroll av likvida medel.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att inte finansiering finns tillgänglig eller att finansieringsvillkoren är oförmånliga vid en viss tidpunkt så att kapitalbehov, både avseende upptagande av nya krediter samt förlängning av befintliga lån, riskeras. Risken hanteras främst genom god soliditet och långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker.

Per bokslutsdatum finns flertal covenant mot de kreditinstitut där koncernen har lån. Samtliga är infriade per balansdagen samt per dagen då årsredovisningen undertecknas.

Finansiella överenskommelser

Koncernen har per 31 december 2024 inga outnyttjade lånelöften.

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Forts. not 22, Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Hantering av kapital

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 och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

	2024		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Koncernen			
Tillgångar			
Hysesfordringar	1 828	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	11 087	-	-
Övriga fordringar	7 864	-	-
Likvida medel	2 573	-	-
Summa	23 352	0	0
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	442 352
Övriga långfristiga skulder	-	-	122 000
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	750 319
Leverantörsskulder	-	-	13 933
Övriga skulder	-	-	102 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	26 614
Summa	0	0	1 457 279

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Forts. not 22, Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

Koncernen	2023		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
Tillgångar			
Hysesfordringar	2 437	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	7 214	-	-
Övriga fordringar	12 500	-	-
Likvida medel	12 748	-	-
Summa	34 899	0	0
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	952 373
Övriga långfristiga skulder	-	-	113 000
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	12 346
Leverantörsskulder	-	-	10 345
Övriga skulder	-	-	13 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	34 520
Summa	0	0	1 136 306

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	17 071	16 105	-	-
Upplupna räntekostnader	7 190	5 856	-	-
Övriga poster	2 353	12 559	223	103
Summa	26 614	34 520	223	103



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 24 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Ingående redovisat värde	1 150 654	841 432	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	233 299	100 592	-	-
Omklassificeringar	-737 973	208 082	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	3 653	548	-	-
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	649 633	1 150 654	0	0
Ingående redovisat värde	12 346	220 428	-	-
Omklassificeringar	737 973	-208 082	-	-
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	750 319	12 346	0	0

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 006 640	996 640	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	726 400	739 435	98 356	98 531
Summa	1 733 040	1 736 075	98 356	98 531

Not 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	1 194 819	262 020
Summa	0	0	1 194 819	262 020

Not 27 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	66
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	-150	-271
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-40 590	-15 641
Summa	-40 740	-15 846

Not 28 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	14 418	29 881
Lämnade koncernbidrag	-1 073	-41 412
Summa	13 345	-11 531

Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 29 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	154 732	133 366
Förvärv	-	25
Ovillkorade aktieägartillskott	40 590	21 891
Försäljningar/Avyttringar	-175	-550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 147	154 732
Ingående nedskrivningar	-56 201	-40 560
Årets nedskrivningar	-40 590	-15 641
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-96 791	-56 201
Utgående redovisat värde	98 356	98 531

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
K7 Västerås AB	559227-2933	Västerås	100,0%	21 350
Sjötelegraf AB	556754-0553	Stockholm	100,0%	25
Orminge Handel AB	556948-4511	Stockholm	100,0%	70 931
Elisby Orminge Torg Bostad AB	559242-5283	Stockholm	100,0%	6 025
Elisby Orminge Hus Kommanditdelägare AB	559261-3250	Stockholm	100,0%	25
				98 356

* Kapitalandel stämmer med röstandel.

Not 30 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	52 438	52 438
Utgående redovisat värde	52 438	52 438

Not 31 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond BÅ 2020	168	168
Periodiseringsfond BÅ 2021	3 172	3 172
Summa	3 340	3 340



Elisby Fastigheter AB
559205-2186

Not 32 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Moderföretag				
Fordringar	-	-	436 452	411 296
Skulder	-	-	379 478	337 313

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 0,0% av försäljningen och 0,0% av inköpen andra företag inom samma koncern som bolaget tillhör.

Not 33 Händelser efter balansdagen

Moderbolaget Elisby Fastigheter AB har per 1 april 2025 sålt samtliga andelar i K7 Västerås AB till Tingsvalvet Fastighets AB.

Not 34 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	88 207 888
Årets resultat	-29 171 556
	59 036 332

Styrelsen föreslår att
i ny räkning balanseras

59 036 332
59 036 332

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Löfgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Svantesson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557550903608

Dokument

549 Elisby Fastigheter AB 2024 (för påskrift)

Huvuddokument

39 sidor

Startades 2025-06-30 17:22:22 CEST (+0200) av Ronnie

Sivert (RS)

Färdigställt 2025-06-30 17:54:13 CEST (+0200)

Initierare

Ronnie Sivert (RS)

Amblin AB

Personnummer 751222-0018

Org. nr 556689-5800

ronnie.sivert@amblin.se

+46706188402

Signerare

Magnus Löfgren (ML)

Elisby Fastigheter

Personnummer 197306020475

magnus@elisby.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MAGNUS LÖFGREN"

Signerade 2025-06-30 17:29:20 CEST (+0200)

Maria Svantesson (MS)

Grant Thornton

Personnummer 630307-5540

maria.svantesson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIA SVANTESSON"

Signerade 2025-06-30 17:54:13 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Elisby Fastigheter AB

Org.nr. 559205 - 2186

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Elisby Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för 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 revisionssed 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 Redovisningsstandarder, som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 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 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 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 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 och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företaget eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Elisby Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis vi 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:

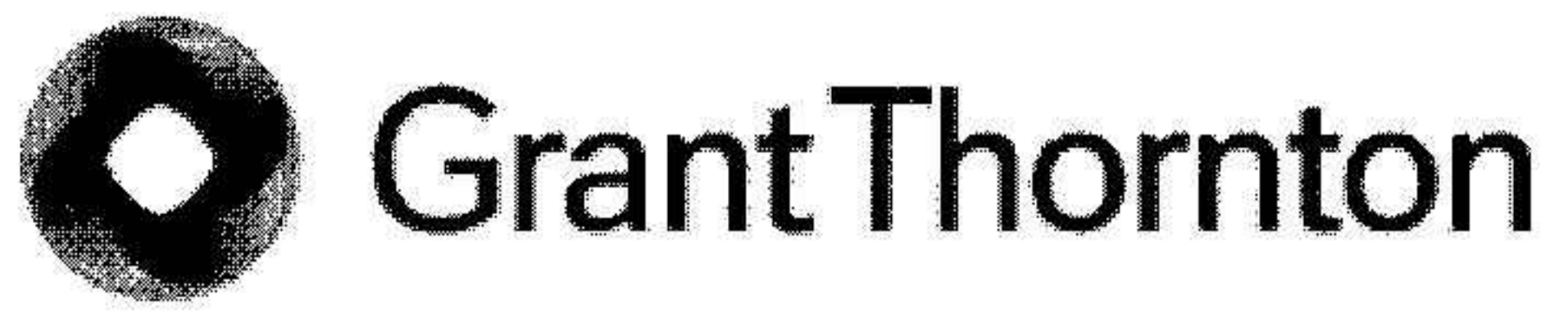
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.



Maria Svantesson
Auktoriserad revisor

ank=20250704;2025070829483

ank=20250704;2025070829484



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.06.2025 17:51

SENT BY OWNER:

David Holmeros • 24.06.2025 18:35

DOCUMENT ID:

rkeS6QU_Exe

ENVELOPE ID:

B1SamLuVlg-rkeS6QU_Exe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Elisby Fastigheter AB 2024-01-01-2024-12-31.pdf

3 pages

SHA-512:

0309bf2c0d56b77e0abc4c488e3a83924f1f910c6234c4a6ea5747b1aa8e02828bb68d32585b713accdd2fb2f304801628cf6726a6a8c5d84aab5ecaf8535492

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARIA SVANTESSON	Signed	30.06.2025 17:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/03/07)
maria.svantesson@se.gt.co	Authenticated	30.06.2025 17:50	Low	IP: 194.14.78.10
m				

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

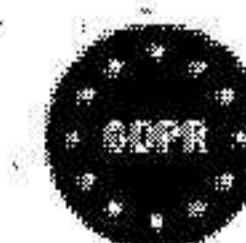
Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed