

**Estea Forskaren HoldCo AB**  
**Org nr 559191-6977**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Undertecknad styrelseledamot i Estea Forskaren HoldCo AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-06-29.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-29



Jockum Beck-Friis  
Styrelseledamot  
2023-06-29

**Estea Forskaren HoldCo AB**  
Org.nr 559191-6977

**Årsredovisning  
och  
koncernredovisning  
2022-01-01 – 2022-12-31**



## Innehållsförteckning

.....	1
Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning för koncernen .....	8
Balansräkning i sammandrag för koncernen .....	9
Förändring av Eget kapital i koncernen .....	10
Kassafödesanalys för Koncernen .....	11
Resultaträkning för moderbolaget .....	12
Balansräkning moderbolaget .....	13
Förändringar i eget kapital för moderbolaget .....	14
Kassafödesanalys för moderbolaget .....	15
Noter till de finansiella rapporterna .....	16
Not 1 Redovisningsprinciper .....	16
Not 2 Hysesintäkter .....	19
Not 3 Fastighetskostnader .....	19
Not 4 Ersättning till revisor .....	19
Not 5 Anställda och personalkostnader .....	20
Not 6 Finansiella Intäkter .....	20
Not 7 Finansiella kostnader .....	20
Not 8 Skatt .....	20
Not 9 Andelar i koncernföretag .....	21
Not 10 Förvaltningsfastigheter .....	21
Not 11 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld .....	22
Not 12 Långfristiga koncernfordringar .....	22
Not 13 Likvida medel/Kassa och bank .....	23
Not 14 Eget kapital .....	23
Not 15 Skulder till kreditinstitut .....	23
Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser .....	23
Not 17 Närstående .....	24
Not 18 Händelser efter balansdagen .....	24
Styrelsens intygande .....	24



Styrelsen avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022 för Estea Forskaren HoldCo AB.

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

Estea Forskaren HoldCo AB (org.nr 559191–6977, "Bolaget"), med säte i Stockholm, har 31 aktieägare varav M.G.A Holding AB, org.nr 556278-9718, är störst med 30 procent av såväl röster som kapital.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är moderbolag i en koncern ("Koncernen") som ska äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolagets affärsidé är att äga, förvalta och utveckla fastigheten Forskaren 1 i Lund genom en ansvarsfull och aktiv förvaltning. Moderbolaget har inga direktägda fastigheter. Bolagets verksamhet består av att tillhandahålla tjänster avseende ledning, rådgivning, förvaltning och administration till sina dotterföretag. Fastigheten ägs av fastighetsägande dotterbolaget Estea Forskaren PropCo AB.

Moderbolaget svarar för frågor gentemot kapitalmarknaden såsom koncernrapportering, övrig marknadsinformation och kreditmarknaden samt upplåning och finansiell riskhantering.

Koncernen har inga anställda per bokslutsdagen.

### Resultat och ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 25,2 (19,9) Msek, förvaltningsresultatet till -6,9 (-3,4) miljoner kronor och resultatet efter skatt var -19,9 (-8,4) Msek.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 79 (58) procent.

Koncernens resultat och ställning				
Översikt, Msek	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	25.2	19.9	16.8	13.5
Driftnetto	4.4	5.5	2.5	3.5
Förvaltningsresultat	-6.9	-3.4	-5.4	-5.4
Totalresultat	-19.9	-8.4	-10.2	-8.9
Förvaltningsfastigheter	334.9	309.0	289.1	284.9
Skulder till kreditinstitut	237.1	205.0	185.0	185.0
Eget kapital	104.2	124.1	82.2	92.4
Balansomslutning	360.5	340.9	324.2	308.4

### Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret

Investeringarna i fastigheten uppgår till 37,9 MSEK. Investeringarna har nästan uteslutande gjorts i hyresgästanpassningar. Dessa har i sin tur möjliggjort minskade vakanser, ökade hyresintäkter och längre hyresavtal.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets hyresgästanpassningar under året förväntas ge utslag under år 2023 där både omsättning och resultat förväntas öka. Planprogrammet förväntas fortlöpa och vara färdigt under slutet av år 2023.

### Händelser efter balansdagen

Koncernen har hyrt ut nytecknad yta om 277 kvm om ett årligt hyresvärde om 831 tkr.



## Finansiering

### Finansiering, ränta och belåningsgrad

För Estea Forskaren HoldCo AB är fastigheter en långfristig tillgång som skall förvaltas och förädlas på ett så effektivt och för investerarna värdeskapande sätt som möjligt. Bolaget har valt att finansiera sitt fastighetsförvärv genom belåning hos svenska kreditinstitut.

### Externa lån

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 237,1 (205,0) Msek och har per bokslutsdagen en genomsnittlig ränta om 3,54 (2,43) procent. Koncernens belåningsgrad uppgick på bokslutsdagen till 65.6 procent.

### Fastighetsbeståndet

Vid periodens slut omfattade fastighetsbeståndet en fastighet Forskaren 1 är belägen i Lund med 27 304 kvm tomatarea med en uthyrningsbar area om cirka 12 745 kvm.

### Hyresgäster

Bolaget har vid periodens slut totalt 20 hyresgäster. Koncernens fem största hyresgäster hyr areor motsvarande 45 procent av total uthyrningsbar area med en årshyra uppgående till cirka 64 procent av hyresvärdet exklusive hyrestillägg. Koncernens enskilt största hyresgäst hyr cirka 21 procent av uthyrningsbara areor och står för cirka 28 procent av hyresintäkterna.

Av koncernens totala uthyrningsbara area uppgick vid periodens slut vakanta areor till 3 966 kvm motsvarande cirka 31 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick till 3,8 år. Kontrakterade årshyror uppgick vid periodens slut till 26,1 Msek inklusive avtalade hyrestillägg.

Msek	Koncernen		Antal fastigheter		
	2022	2021	2022	2021	
Vid årets början	309.0	289.1	Antal vid årets början	1	1
+ Förvärv av fastigheter	-	-	+ Förvärv av fastigheter	-	-
+ Ny- till- och ombyggnation	37.9	26.3			
- Försäljning av fastigheter					
+/- Periodens avskrivningar	-11.9	-6.4			
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>334.9</b>	<b>309.0</b>	<b>Antal vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Risker och osäkerhetsfaktorer

I verksamheten för koncernen Estea Forskaren HoldCo AB (nedan "Bolaget" eller "Koncernen") förekommer risker. Nedan redovisas, utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, några av de huvudsakliga risker Bolaget är exponerat mot.

#### Likviditetsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken att, vid brist på likvida medel, inte kunna fullgöra sina åtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till betydligt högre kostnad. Om koncernen inte kan fullgöra sina åtaganden finns det risk för att de belopp som koncernen har lånat inte kan återbetalas som beräknat. Definitionen av likviditetsrisk har en nära koppling till definitionen av finansieringsrisken.

#### Ränterisk

Räntekostnader är normalt koncernens enskilt största utgiftspost. Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens kassaflöde och resultat. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet är beroende av den räntebindningstid som krediterna löper med.

#### *Finansieringsrisk*

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering vid en viss tidpunkt ej går att erhålla eller att villkoren vid en refinansiering är mycket sämre än tidigare finansiering. Det kan inte uteslutas att Bolaget i framtiden kan komma att bli beroende av ytterligare finansiering. I det fall koncernen finansieras genom upptagande av ytterligare lån medför detta att skulderna ökar, vilket kan försämra koncernens ekonomiska ställning och lönsamhet. Det kan inte uteslutas att Bolaget inte lyckas uppnå ytterligare finansiering i nödvändig grad om likviditetsbehov skulle uppstå. Därtill kommer en risk för att villkoren för ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långivaren i samband med förlängning av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation. Koncernens möjligheter att svara upp mot dessa förändringar kan både på kort och på lång sikt påverkas. Koncernen kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket kan försämra lönsamheten.

#### *Kreditrisk mot hyresgäster*

En fastighets kommersiella värde beräknas bland annat genom nuvärdesberäkning av fastighetens framtida kassaflöde, som ytterst är ett resultat av hyresintäkterna. I det fall hyresgäster inte är i stånd att betala den löpande hyran kommer detta att påverka koncernens kassaflöde och likviditet negativt.

#### *Realiseringsrisk*

I Koncernens strategi ingår att direkt eller indirekt via dotterbolag avyttra förvärvade fastigheter efter en viss innehavstid. Tidpunkten för avveckling av fastighetsbeståndet påverkar den avkastning investerarna kan uppnå. Investeringsklimatet vid tidpunkten för avvecklingen kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Det finns inga garantier för att koncernen vid varje tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.

#### *Motpartsrisk*

Motpartsrisk innebär risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen, vilket kan leda till förluster. Motpart avser här till exempel kreditinstitut, såsom en finansierande bank. Om en sådan motpart inte kan fullfölja ingångna avtal och koncernen tvingas ingå motsvarande avtal med en annan motpart, kan detta innebära ökade kostnader för koncernen beroende på rådande marknadsförhållanden. För att begränsa motpartsrisken har Koncernen valt att endast samarbeta med större nordiska bankerna med hög kreditvärdighet.

#### *Investeringsrisk*

Bolaget kan komma att förvärva fastigheter genom bolagsförvärv, vilket kan innebära en risk då det kan förekomma förpliktelser i det förvärvade företaget som är okända för Koncernen vid förvärvstillfället, vilket kan påverka den finansiella ställningen negativt.

#### *Kommersiell risk*

Det kan inte garanteras att marknadens bedömning av faktorer såsom läge, ort, ålder, standard, utvecklingspotential och driftskostnader med mera överensstämmer med Bolagets bedömning. Detta skulle kunna leda till att fastigheter avyttras till priser som understiger det förväntade priset vilket i sin tur kan ha negativ inverkan på de avkastningskrav som styrelsen ställer på sina investeringar.

#### *Konkurrensrisk*

Bolagets konkurrenter utgörs av samtliga aktörer, såväl bolag som privatpersoner, som är aktiva ägare och förvaltare av fastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Bolagets möjligheter att uppfylla sina strategiska och finansiella mål är beroende av konkurrenssituationen på marknaden och konkurrenternas agerande, främst vid förvärv och avyttringar av fastigheter samt vid hyressättningen, vilket i sin tur kan påverka koncernens resultat negativt.

#### *Teknisk risk*

Det finns alltid tekniska risker knutna till fastighetsköp och fastighetsförvaltning. En teknisk risk kan beskrivas som en risk som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer, historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande. Det finns ingen möjlighet att helt eliminera sådana risker. Skulle någon teknisk skada uppstå i oförutsedd omfattning skulle detta kunna påverka koncernens resultat och ekonomiska ställning negativt.

#### *Driftskostnadsrisk*

Driftskostnaderna består framförallt av uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar, underhåll, administration och tomträttsavgäld. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och är till viss del kostnader utanför koncernens kontroll. Kostnaderna utgör således en risk eftersom ökade driftskostnader påverkar driftnettot och således resultatet och avkastningen negativt.

#### *Vakansrisk*

Avkastningen av en kommersiell fastighet är bland annat beroende av att fastighetsägaren lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästerna förmår att betala den löpande hyran. Fastighetens standard och läge samt förvaltningen har en stor betydelse för vakansgraden. Det finns inga garantier för att Koncernen lyckas bibehålla en låg vakansgrad. Ökad vakansgrad skulle kunna medföra ett lägre intäktstillflöde.

#### *Operativa risker*

Operativ risk definieras som risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna rutiner, mänskliga fel, avsaknad av IT-system eller en annan yttre händelse. Det kan röra sig om risker kopplade till fel och brister i fastigheter och tjänster, bristfällig intern kontroll, oklara ansvarsförhållanden, bristfälliga tekniska system, olika former av brottsliga angrepp eller bristande beredskap inför störningar. Operativa risker existerar i alla delar av verksamheten. Operativa brister kan i förlängningen medföra skadeståndskrav från till exempel hyresgäster som drabbas. Därutöver kan brister i hanteringen av operativ risk negativt påverka Bolagets renommé och verksamhet.

#### *Personer i ledande befattning*

Bolaget är i sin dagliga verksamhet beroende av nyckelpersoner i ledande befattningar. Förlust av dessa nyckelpersoner kan på ett negativt sätt påverka Bolagets dagliga förvaltning och kommersiella möjligheter på längre sikt.

#### *Miljörisk*

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Bolaget arbetar aktivt med att minska verksamhetens miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även är ansvarig för efterbehandling. Det kan inte uteslutas att Bolaget kan komma att investera i fastigheter med latenta eller dolda miljöproblem och att kostnaderna för sanering eller återställande kommer att belasta resultatet.

#### *Legala risker*

Då koncernens verksamhet består av investeringar i kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter, begränsningar i avdragsrätten för räntor eller andra legala beslut som påverkar intjäningsförmågan, påverka koncernens resultat, finansiella ställning eller verksamhet i övrigt negativt. Ändrad lagstiftning avseende framförallt skatter och ändrade avgifter kan göra att kostnader ökar på ett oförutsett vis. Ett försämrat ekonomiskt resultat kan innebära att värdet av en investering försämras och påverkar kassaflödet negativt. Koncernen är för närvarande inte part i tvistemål eller föremål för andra rättsliga åtgärder. Det är emellertid inte omöjligt att det i framtiden görs anspråk eller vidtas rättsliga åtgärder (inklusive regelförändringar) mot och dess dotterföretag som kan få betydande negativ effekt på den finansiella ställningen och resultatet.

#### *Omvärldsrisker*

Risken med en investering i fastigheter påverkas av den generella utvecklingen av makroekonomiska faktorer. Faktorer såsom konjunktur, inflation, räntenivå, sysselsättning, befolkningstillväxt och kundernas framtidstro kan alla vara grund till förändringar i vakansgrader och hyresnivåer. Förändringar i makroekonomin kan också leda till ändrade avkastningskrav, vilket i sin tur påverkar fastigheternas marknadsvärde. Vidare kan förändringar i några eller flera av dessa faktorer förändra såväl konkurrens- som kundbeteenden, vilket kan påverka koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserade vinstmedel	143,653,765
Årets resultat	-14,680,758
Summa	<u>128,973,007</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	128,973,007
Summa	<u>128,973,007</u>

Vad beträffar Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande noter.



## Resultaträkning för koncernen

Belopp i MSEK		2022	2021
		1 jan-31 dec	1 jan-31 dec
Hysesintäkter	2	25.2	19.9
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>3</b>		
Driftkostnader		-17.4	-13.5
Underhållskostnader		-2.9	-0.5
Fastighetsskatt		-0.4	-0.4
<b>Driftnetto</b>		<b>4.4</b>	<b>5.5</b>
Central administration	4, 5	-4.4	-3.7
Finansiella intäkter	6	0.0	0.0
Finansiella kostnader	7	-7.0	-5.2
<b>Summa</b>		<b>-11.4</b>	<b>-8.9</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-6.9</b>	<b>-3.4</b>
Avskrivningar	10	-11.9	-6.4
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-18.9</b>	<b>-9.8</b>
Skatt	8	-1.0	1.4
<b>Periodens resultat</b>		<b>-19.9</b>	<b>-8.4</b>



## Balansräkning i sammandrag för koncernen

Belopp i MSEK		2022 31-Dec	2021 31-Dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	334.9	309.0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>334.9</b>	<b>309.0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	11	0.5	1.7
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0.5</b>	<b>1.7</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>335.3</b>	<b>310.7</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		0.9	0.8
Kortfristiga fordringar		3.2	4.1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6.0	0.1
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10.0</b>	<b>5.0</b>
Kassa och bank	13	15.2	25.2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25.2</b>	<b>30.2</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>360.5</b>	<b>340.9</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	14	7.5	7.5
Övrigt tillskjutet kapital		144.1	144.1
Balanserad vinst inklusive årets resultat		-47.4	-27.5
<b>Summa eget kapital</b>		<b>104.2</b>	<b>124.1</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	0.0	0.3
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0.0</b>	<b>0.3</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	231.1	205.0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>231.1</b>	<b>205.0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	6.0	-
Leverantörsskulder		3.3	3.6
Skatteskulder		0.1	0.3
Övriga kortfristiga skulder		1.8	1.5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13.9	6.1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25.2</b>	<b>11.5</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>360.5</b>	<b>340.9</b>



## Förändring av Eget kapital i koncernen

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänande vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	5	96,3	-19,1	82,2
Nyemission	2,5	47,8		50,3
Totalresultat jan-december 2021	-	-	-8,4	-8,4
Eget kapital 2021-12-31	7,5	144,1	-27,5	124,1

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänande vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	7,5	144,1	-27,5	124,1
Totalresultat januari-december 2022	-	-	-19,9	-19,9
Eget kapital 2022-12-31	7,5	144,1	-47,4	104,2



ank=20230703;2023070406062

## Kassafödesanalys för Koncernen

Belopp i MSEK	2022	2021
	1 jan-31 dec	1 jan-31 dec
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftnetto	4.4	5.5
Central administration	-4.4	-3.7
Erhållen ränta	0.0	0.0
Erlagd ränta	-7.0	-5.4
Betald/erhållen skatt	-0.1	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-7.1</b>	<b>-3.6</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	-5.0	-1.2
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	7.8	-25.2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4.3</b>	<b>-30.0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-37.9	-26.3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-37.9</b>	<b>-26.3</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	-	50.3
Upptagande av lån	32.1	-
Amorteringar av lån	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>32.1</b>	<b>50.3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-10.1</b>	<b>-6.0</b>
<b>Kassa och bank periodens ingång</b>	<b>25.2</b>	<b>31.2</b>
<b>Kassa och bank vid periodens utgång</b>	<b>15.2</b>	<b>25.2</b>



## Resultaträkning för moderbolaget

Belopp i MSEK	2022 1 jan-31 dec	2021 1 jan-31 dec
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	3.3	2.1
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	5 -4.4	-2.5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1.1</b>	<b>-0.4</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	0.0	0.0
Finansiella intäkter	6 0.4	0.4
Finansiella kostnader	0.0	0.0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-0.7</b>	<b>0.0</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-13.9	0.0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-14.7</b>	<b>0.0</b>
Skatt	8 0.0	0.0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-14.7</b>	<b>0.0</b>

Moderbolaget har inget övrigt totalresultat att rapportera. Totalresultatet sammanfaller således med årets resultat enligt resultaträkningen.



## Balansräkning moderbolaget

Belopp i MSEK	2022 31-Dec	2021 31-Dec
<b>Tillgångar</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	9	100.1
Långfristiga koncernfordringar	12	19.9
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>119.9</b>	<b>119.9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	13.1	31.3
Övriga kortfristiga fordringar	0.4	0.0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3.3	0.0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>16.8</b>	<b>31.3</b>
Kassa och bank	13	0.0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>16.8</b>	<b>31.4</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>136.7</b>	<b>151.3</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>14</b>	
<i>Bundet Eget kapital</i>		
Aktiekapital	7.5	7.5
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7.5</b>	<b>7.5</b>
<i>Fritt Eget kapital</i>		
Balanserad vinst	143.7	143.7
Årets resultat	-14.7	0.0
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>129.0</b>	<b>143.7</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>136.5</b>	<b>151.2</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	0.2	0.0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0.1	0.1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>136.7</b>	<b>151.3</b>



## Förändringar i eget kapital för moderbolaget

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänande vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	5	96,3	-0,4	100,9
Nyemission	2,5	47,8		50,3
Totalresultat jan-december 2021	-	-	0,0	0,0
Eget kapital 2021-12-31	7,5	144,1	-0,4	151,2

Belopp i MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Intjänande vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	7,5	144,1	-0,4	151,2
Totalresultat januari-december 2022	-	-	-14,7	-14,7
Eget kapital 2022-12-31	7,5	144,1	-15,1	136,5

ank=20230703;2023070406065



## Kassaflödesanalys för moderbolaget

Belopp i MSEK	2022	2021
	1 jan-31 dec	1 jan-31 dec
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1.1	-0.4
Erhållen ränta	0.4	0.4
Erlagd ränta	0.0	0.0
Betalad/erhållen skatt	0.0	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-0.8</b>	<b>0.0</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar	14.5	-49.8
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-13.8	-26.4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-0.1</b>	<b>-76.2</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade koncernbidrag	0.0	0.0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	-	50.3
Upptagande av lån	0.0	-
Amorteringar av lån	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0.0</b>	<b>50.3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-0.1</b>	<b>-25.9</b>
<b>Kassa och bank periodens ingång</b>	<b>0.1</b>	<b>26.0</b>
<b>Kassa och bank vid periodens utgång</b>	<b>0.0</b>	<b>0.1</b>

ank=20230703;2023070406066



## Noter till de finansiella rapporterna

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmän information

Estea Forskaren HoldCo AB, org nr 559191-6977 är ett svenskt aktiebolag med säte Stockholm, Sverige. Besöksadress är Birger Jarlsgatan 25, 111 45 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget Estea Forskaren HoldCo AB, org nr 559191-6977, även benämnt Moderbolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

#### Grunder för redovisningen

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor ("SEK") som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal (Msek).

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

##### *Förvaltningsfastigheter*

Fastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärde minskat med årliga värdeminskningssavdrag.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt på underskottsavdrag tas enbart upp som tillgång i Koncernen eller i Bolaget då det bedöms som sannolikt att underskottet kommer att kunna nyttjas mot framtida överskott.

#### Väsentliga redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i Koncernens finansiella rapporter.

##### *Förvärv*

Dotterföretag är företag där moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande i. Samtliga bolag, vilka ägs direkt eller indirekt av Estea Forskaren HoldCo AB, är helägda dotterföretag vari bestämmande inflytande föreligger.

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars 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 tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt till det värde den åsatts vid förvärvet. Bolagets hittills genomförda bolagsförvärv klassificeras som tillgångsförvärv.

#### Konsolideringsprinciper

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Estea Forskaren HoldCo AB och de företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande (dotterföretag). Alla bolag i koncernen är helägda. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstidpunkten, fastställt som skillnaden mellan det förvärvade bolagets tillgångar och skulder, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår intäkter och kostnader endast för den period då dotterföretaget ingått i koncernen. Samtliga internförsäljningar eller vinster och förluster som uppstått vid interna transaktioner samt koncerninterna mellanhavanden har eliminerats i koncernredovisningen.



## Intäkter

### **Hyresintäkter**

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Intäkterna, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella, redovisas linjärt över den period då lokalen är upplåten. Rabatter och andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägningar av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

### **Fastighetskostnader**

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Fastighetsrelaterade kostnader består av driftkostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. En betydande andel av driftkostnader och kostnader för fastighetsskatt vidaredebiterats till hyresgästerna som hyrestillägg.

### **Central Administration**

Kostnader för central administration består av kostnader för bland annat koncerngemensamma funktioner och ägande av dotterföretag. Koncerngemensamma funktioner avser kostnader för bland annat ekonomisk förvaltning, koncernledning, IT och revision. Koncernen har ingen anställd personal och saknar därmed lönekostnader, både fasta och rörliga. Koncernen saknar avtal om resultatbaserade ersättningar.

### **Finansiella intäkter**

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på bankmedel och fordringar och redovisas i den period de avser inom förvaltningsresultatet.

### **Finansiella kostnader**

Finansiella kostnader består av ränta, avgifter och andra kostnader förknippade med räntebärande skulder.

## Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt.

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.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

### **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.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med tillägg direkt hänförliga förvärvsutgifter och avdrag för avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.



#### *Kortfristiga fordringar*

I koncernen återfinns framförallt hyresfordringar, fordringar hos moder- och koncernbolag samt övriga fordringar. Kortfristiga fordringar bedöms individuellt och värderas till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde utan diskontering med reservering för osäkra fordringar.

#### *Likvida medel*

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som övriga fordringar.

#### *Övriga finansiella skulder*

Övriga finansiella skulder avser skulder till kreditinstitut, ägarlån, övriga kortfristiga skulder och leverantörsskulder. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år medan kortfristiga skulder har en förväntad löptid kortare än ett år.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att resultat före skatt justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden.

#### **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.

#### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolagets redovisningsprinciper överensstämmer med de angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen.

#### *Andelar i koncernföretag*

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

#### *Koncernbidrag*

Erhållna koncernbidrag redovisas som finansiell intäkt. Lämnade koncernbidrag redovisas som en ökning av andelar i dotterföretag.

#### *Aktieägartillskott*

Aktieägartillskott som lämnas från moderbolaget till dotterföretag redovisas som investering i aktier i dotterföretag.

#### **Utdelningar**

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

## Not 2 Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter år 2022 uppgick till 25.2 (19.9) Msek. I redovisade hyresintäkter ingår hyrestillägg med 1.9 (2,0) MSEK, vilka avser rörliga procentuella tillägg i förhållande till fastighetens driftkostnader.

Msek	Koncernen	
	2022	2021
Hyresintäkter	23.3	17.9
Hyrestillägg	1.9	2.0
<b>Hyresintäkter</b>	<b>25.2</b>	<b>19.9</b>

Årshyran för tecknade hyreskontrakt uppgick på bokslutsdagen till 26.1 ( 19.9) Msek. I årshyran ingår hyrestillägg i enlighet med avtal. I koncernens kommersiella hyreskontrakt är avtalade hyresnivåer inflationsskyddade genom indexklausul.

Avtalade hyresintäkter, MSEK	Koncernen	
	12/31/2022	12/31/2021
Hyresintäkter som förfaller inom ett år	22.6	3.1
Hyresintäkter som förfaller mellan två till fem år	61.5	9.1
Hyresintäkter som förfaller senare än fem år	15.5	7.7
<b>Summa avtalade hyresintäkter</b>	<b>99.6</b>	<b>19.9</b>

### *Ekonomisk uthyrningsgrad*

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens slut till 79 (58) procent. Inga hyresersättningar av engångskaraktär har erhållits.

### *Moderbolaget*

Moderbolaget äger inga fastigheter. Moderbolagets intäkter består av förvaltningsintäkter debiterade till dotterföretag och omfattar tillhandahållande av tjänster för fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning. Moderbolagets förvaltningsintäkter elimineras i koncernens intäktsredovisning.

## Not 3 Fastighetskostnader

Msek	Koncernen	
	2022	2021
Driftskostnader	-17.4	-13.5
Underhåll	-2.9	-0.5
Fastighetsskatt	-0.4	-0.4
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>-20.8</b>	<b>-14.4</b>
<b>Central administration</b>	<b>-4.4</b>	<b>-3.7</b>

## Not 4 Ersättning till revisor

Msek	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Ersättning och arvode</b>				
- Ersättning för revision	0.2	0.1	0.1	0.1
- Ersättning utöver revision	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Arvode till revisor</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Under år 2022 har moderbolaget Estea Forskaren HoldCo ABs styrelse bestått av 3 styrelseledamöter. Moderbolaget och dess dotterföretag har med Estea AB ingått avtal om tillhandahållande av ledande befattningshavare och övriga anställda. Kostnader i form lön, pensioner eller annan ersättning har ej förekommit utan är en del i det förvaltningsarvode moderbolaget betalar till Estea AB. Förvaltningsarvodet klassificeras som central administrationskostnad i resultaträkningen. Ingen ersättning har utgått till bolagets styrelse.

## Not 6 Finansiella Intäkter

Msek	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Koncernintern ränta	-	-	0.4	0.4
	-	-	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>

## Not 7 Finansiella kostnader

Msek	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader hos kreditinstitut	-6.5	-5.2	-	-
Övriga finansiella kostnader	-0.5	-	-	-
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>-7.0</b>	<b>-5.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>

## Not 8 Skatt

Msek	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	0.0	0.0	0	0
Uppskjuten skatt	-1.0	1.4	0	0
<b>Årets skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>-1.0</b>	<b>1.4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gällande skattesats	20.60%	20.60%	20.60%	20.60%

Avstämning av effektiv skatt Msek	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Resultat före skatt</i>	<i>-18.9</i>	<i>-9.8</i>	<i>-14.7</i>	<i>0</i>
Skatt enligt gällande svensk skattesats	3.9	1.7	3.0	-0.1
Skatteeffekten av:				
- Omvärdering uppskjuten skatt inrullade underskottsavdrag	-1.7	-	-	-
- Ej redovisad uppskjuten skatt SKM underskott	-3.2	-	-3.1	-
- Temporära skillnader byggnad	0.5	-0.3	0.0	0.1
- Skatteeffekt ej avdragsgill ränta	-0.5	0.0	0.1	0.0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-1.0</b>	<b>1.4</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>

Inkomstskatten för Estea Forskaren HoldCo AB och dess dotterföretag är 20,6 procent. I resultaträkningen redovisas skatten som aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt är en avsättning för beräknade framtida skattefordringar eller skatteskulder hänförligt till samtliga temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden.

## Not 9 Andelar i koncernföretag

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag:

Dotterföretag	Organisations- nummer	Ägar- andel kapital i %	Redovisat värde (Msek) 2022-12-31	Redovisat värde (Msek) 2021-12-31
<i>Direkt ägda dotterföretag</i>				
Estea Forskaren PropCo AB	559191-6985	100%	100.1	100.1
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>			<b>100.1</b>	<b>100.1</b>

Samtliga förvärv av dotterföretag är tillgångsförvärv och inte rörelseförvärv.

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

### Definition och klassificering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera positivt driftnetto (hyresintäkter minus fastighetskostnader) och därigenom uppnå en attraktiv avkastning för koncernens aktieägare. Koncernens fastigheter är klassificerade som förvaltningsfastigheter och är redovisade till anskaffningsvärde och därefter till anskaffningsvärde minskat med årliga värdeminskningssavdrag.

Msek	Koncernen		Antal fastigheter		
	2022	2021	2022	2021	
Vid årets början	309.0	289.1	Antal vid årets början	1	1
+ Förvärv av fastigheter	-	-	+ Förvärv av fastigheter	-	-
+ Ny- till- och ombyggnation	37.9	26.3			
- Försäljning av fastigheter					
+/- Periodens avskrivningar	-11.9	-6.4			
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>334.9</b>	<b>309.0</b>	<b>Antal vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Årets investeringar

Koncernen har under 2022 investerat 37.9 (26.3) Msek i fastigheten.

Taxeringsvärden Msek	Koncernen	
	2022	2021
Byggnader	73	73
Mark	15	15
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>88</b>	<b>88</b>

### Verkligt värde på fastigheter

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har för fastigheten bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. Värdering av fastigheten har utförts av extern värderare 25 februari 2022 till 450 Msek. Värderingen har baserat på en inflation om 2% årligen, direktavkastning om 5,25% på sista årets driftnetto samt en kalkylränta om 7,4%

Verkligt värde fastigheter Msek	Koncernen	
	2022	2021
Lund Forskaren 1	450	440
<b>Verkligt värde fastigheter</b>	<b>450</b>	<b>440</b>

\*I värdet ingår byggrättsvärde med 15 mkr

Moderbolaget ägde vid årets utgång endast fastigheter genom dotterbolag.

### Not 11 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld

Msek	Koncernen		Moderbolaget	
	12/31/2022	12/31/2021	12/31/2022	12/31/2021
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på				
- byggnad	0.5	-0.3	-	-
- underskottsavdrag	0.0	1.7	0.0	-
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0.5</b>	<b>1.4</b>	<b>0.0</b>	-

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

#### Underskottsavdrag

Koncernens underskottsavdrag, vilka inte är tidsbegränsade, uppgick per 31 december 2022 till 29.4 (18.3) MSEK.

### Not 12 Långfristiga koncernfordringar

Msek	Moderbolaget	
	2022	2021
Långfristig fodran dotterföretag	19.9	19.9
	<b>19.9</b>	<b>19.9</b>

## Not 13 Likvida medel/Kassa och bank

Kassa och bank utgörs av placeringar med en löptid på maximalt tre månader och som med obetydlig risk förvärdeförändringar kan omvandlas till kontanta medel. På bokslutsdagen avser kassa och bank till 100 procent likvida tillgångar på bolagets bankkonton.

## Not 14 Eget kapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2022 fördelat på 150 000 aktier. Bolaget har vid årets slut 31 aktieägare där M.G.A Holding AB, org.nr 556278-9718, är största aktieägare med en ägarandel om 30,0 procent. Aktierna har ett kvotvärde om 50 kronor. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till 7.5 MSEK.

### Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital i moderbolaget med undantag för aktiekapitalet.

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserade vinstmedel	143,653,765
Årets resultat	-14,680,758
Summa	128,973,007

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	128,973,007
Summa	128,973,007

## Not 15 Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 237.1 (205) Msek. 6.0 Msek klassificeras som kortfristig skuld till kreditinstitut 231.1 förfaller juli 2024. Lånens medelränta uppgick på bokslutsdagen till 3.54 (2,43) procent. I ränteförfallostrukturen nedan redovisas när kapitalet förfaller till återbetalning.

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Msek	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	260	185	-	-
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>260</b>	<b>185</b>	-	-

Msek	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Borgen för dotterbolag	260	185
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>260</b>	<b>185</b>

## Not 17 Närstående

### Koncern

Estea Forskaren HoldCo AB har en närstående relation med sina dotterföretag. Tjänster mellan koncernföretag debiteras i enlighet med avtal. Omsättningen i Estea Forskaren HoldCo AB uppgick till 3,2 (2,1) Msek. Inga övriga väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden och ingen ersättning till styrelsen eller ledande befattningshavare har utgått under perioden.

## Not 18 Händelser efter balansdagen

Koncernen har hyrt ut nytecknad yta om 277 kvm om ett årligt hyresvärde om 831 tkr.

## Styrelsens intygande

Styrelsen försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i linje med god redovisningssed och i enlighet med årsredovisningslagen. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande bild över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm datum enligt elektronisk signatur

Styrelsen Estea Forskaren HoldCo AB

Jockum Beck-Friis  
Styrelseordförande

David Ekberg  
Styrelseledamot

Johan Eriksson  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits datum enligt elektronisk signatur

Ernst & Young AB  
Oskar Wall  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557494469062

## Dokument

Årsredovisning 2022 Estea Forskaren HoldCo AB  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2023-06-09 15:58:42 CEST (+0200) av Marta  
Laurell (ML)  
Färdigställt 2023-06-12 16:25:47 CEST (+0200)

## Initierare

Marta Laurell (ML)  
Estea AB  
marta.laurell@estea.se

## Signerande parter

David Ekberg (DE)  
Personnummer 7802133970  
david@ekebeck.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"David Andreas Ekberg"  
Signerade 2023-06-09 16:07:20 CEST (+0200)

Johan Eriksson Rydermark (JER)  
Personnummer 197506075592  
johan.eriksson@estea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Johan Eriksson Rydermark"  
Signerade 2023-06-12 14:49:53 CEST (+0200)

Jockum Beck-Friis (JB)  
Personnummer 195010096211  
Jockum.Beck-Friis@estea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jochum Gabriel Beck-Friis"  
Signerade 2023-06-11 10:05:45 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)  
Ernst & Young Aktiebolag  
Personnummer 197506031439  
oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Oskar Wall"  
Signerade 2023-06-12 16:25:47 CEST (+0200)



ank=20230703:2023070406076

# Verifikat

Transaktion 09222115557494469062

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>





Building a better  
working world

ank=20230703;2023070406078

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Estea Forskaren HoldCo AB, org.nr 559191-6977

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Estea Forskaren HoldCo AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Estea Forskaren HoldCo AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

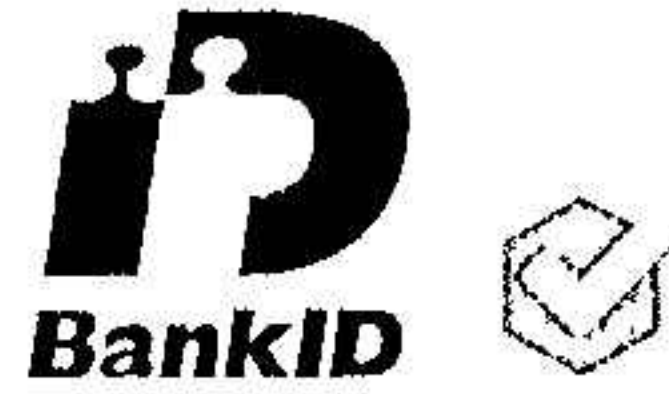
**Erik Oskar Wall**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2023-06-12 14:26:51 UTC



ank=20230703;2023070406080

Penneo dokumentnyckel: QNANG-DDBBQQ-IE3XG-DZIQS-7BSO6-7OSK6

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 tidsstäplat 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>