

# Årsredovisning

för

## Erik Selin Holding AB

559175-6670

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-23.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Jesper Mårtensson, Styrelseledamot  
2025-06-01

Styrelsen för Erik Selin Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska tillhandahålla tjänster inom fastighetsförvaltning och investeringsrådgivning i fastighetsbranschen samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har ingen anställd personal.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har förvärvat andelar i 20 ESF bolag och i Erik Selin Holding 2 AB.

Bolaget har under året sålt ett bolag, ESF 9 AB, org nr 559468-0059.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	495	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	13 394	-5	0	0
Soliditet (%)	2,1	100,0	100,0	100,0

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	0	-5	<b>45</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-5	5	<b>0</b>
Årets resultat			13 708	<b>13 708</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>-5</b>	<b>13 708</b>	<b>13 753</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-5 491
årets vinst	13 708 321
	<b>13 702 830</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 702 830
	<b>13 702 830</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		495	0
		<b>495</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-779	-1
		<b>-779</b>	<b>-1</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-284</b>	<b>-1</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	15 981	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	35 852	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-38 155	-5
		<b>13 678</b>	<b>-5</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 394</b>	<b>-5</b>
Bokslutsdispositioner	5	314	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 707</b>	<b>-5</b>
Skatt på årets resultat	6	1	0
<b>Årets resultat</b>		<b>13 708</b>	<b>-5</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	7, 8	51 593	0
Fordringar hos koncernföretag	9	470 877	0
Uppskjuten skattefordran		1	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>522 471</b>	<b>0</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		91 491	45
Övriga fordringar		13 559	0
		<b>105 050</b>	<b>45</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 330</b>	<b>0</b>
------------------------------------	--	---------------	----------

### SUMMA TILLGÅNGAR

**660 851**      **45**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-5

0

Årets resultat

13 708

-5

**13 703**

**-5**

**Summa eget kapital**

**13 753**

**45**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

639 629

0

**Summa långfristiga skulder**

**639 629**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

24

0

Övriga skulder

6 579

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

866

0

**Summa kortfristiga skulder**

**7 469**

**0**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**660 851**

**45**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Andelar i dotterföretag*

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

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

#### Inkomstskatter

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

#### *Aktuell skatt*

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

#### *Uppskjuten skatt*

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

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat vid avyttringar	15 981	0
	<b>15 981</b>	<b>0</b>

### **Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	34 763	0
	<b>34 763</b>	<b>0</b>

### **Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
--	-------------	-------------

Räntekostnader till koncernföretag	124	0
	<b>124</b>	<b>0</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	314	0
	<b>314</b>	<b>0</b>

### Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skattefordran underskott vid byte till K3	1	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		13 707		-5
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 824	20,60	1
Ej avdragsgilla kostnader	20,60	-469		
Ej skattepliktiga intäkter	20,60	3 292		
Ej redovisad uppskjuten skattefordran (enligt K2)			20,60	-1
Uppskjuten skattefordran underskott vid byte till K3	20,60	1		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-0,01</b>	<b>1</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

### Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	550	0
Försäljningar	-25	0
Givna aktieägartillskott	51 068	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 593</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 593</b>	<b>0</b>

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Bokfört värde 2024-12-31</b>
ESF 1 AB	100 %	100 %	710
ESF 2 AB	100 %	100 %	3 863
ESF 3 AB	100 %	100 %	363
ESF 4 AB	100 %	100 %	25
ESF 5 AB	100 %	100 %	443
ESF 6 AB	100 %	100 %	416
ESF 7 AB	100 %	100 %	417
ESF 8 AB	100 %	100 %	756
ESF 10 AB	100 %	100 %	2 061
ESF 11 AB	100 %	100 %	2 608
ESF 12 AB	100 %	100 %	10 320
ESF 13 AB	100 %	100 %	1 344
ESF 14 AB	100 %	100 %	470
ESF 16 AB	100 %	100 %	3 988
ESF 17 AB	100 %	100 %	1 024
ESF 18 AB	100 %	100 %	2 008
ESF 19 AB	100 %	100 %	1 881
ESF 20 AB	100 %	100 %	15 981
ESF 21 AB	100 %	100 %	2 868
Erik Selin Holding 2 AB	100 %	100 %	47
			<b>51 593</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
ESF 1 AB	559468-2311	Göteborg
ESF 2 AB	559468-2295	Göteborg
ESF 3 AB	559466-5837	Göteborg
ESF 4 AB	559467-9960	Göteborg
ESF 5 AB	559467-9986	Göteborg
ESF 6 AB	559468-0026	Göteborg
ESF 7 AB	559468-0018	Göteborg
ESF 8 AB	559467-9994	Göteborg
ESF 10 AB	559468-0034	Göteborg
ESF 11 AB	559468-2238	Göteborg
ESF 12 AB	559468-2287	Göteborg
ESF 13 AB	559468-2261	Göteborg
ESF 14 AB	559466-5886	Göteborg
ESF 16 AB	559466-6256	Göteborg
ESF 17 AB	559467-9952	Göteborg
ESF 18 AB	559468-0000	Göteborg
ESF 19 AB	559468-0067	Göteborg
ESF 20 AB	559468-0109	Göteborg
ESF 21 AB	559468-0042	Göteborg
Erik Selin Holding 2 AB	559499-0326	Göteborg

**Not 9 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tillkommande fordringar	470 877	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>470 877</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>470 877</b>	<b>0</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Pant dotterbolagsaktier	51 593	0
Pant bankkonto	33 330	0
Pant i överhypotek i fastighetsbeteckningar hos dotterbolagens fastigheter	422 729	0
	<b>507 652</b>	<b>0</b>

**Not 11 Eventualförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Borgen dotterbolag	1 525 673	0
	<b>1 525 673</b>	<b>0</b>

## **Not 12 Uppgifter om moderföretag**

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

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

Göteborg 2025-05-14

*Jesper Mårtensson*  
Jesper Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-14

Konrev, Konsultation och Revision Aktieföretag

*Karin Niklasson*  
Karin Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Erik Selin Holding AB

Org.nr 559175-6670

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Erik Selin Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Erik Selin Holding ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *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 Erik Selin Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

Erik Selin Holding AB, Org.nr 559175-6670

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Erik Selin Holding AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn

till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### ***Revisorns ansvar***

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Göteborg 2025-05-14

Konrev, Konsultation & Revision AB

*Karin Niklasson*

---

Karin Niklasson

Auktoriserad revisor

**Erik Selin Fastigheter AB**  
**Org nr 556572-5586**

## **Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024**

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

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

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Erik Selin Fastigheter AB, org.nr 556572-5586, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2024. Samtliga belopp är i Tkr om inget annat anges. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period förgående år.

### Verksamheten

Erik Selin Fastigheter AB:s (vidare benämnd ESF eller koncernen) verksamhet består i att förvärva, förvalta och avyttra fastigheter. Fastigheterna ägs i helägda eller delägda aktiebolag och kommanditbolag. Koncernen investerar även i noterade aktier samt onoterade rörelsedrivande bolag.

ESF består av ett antal fastighetsförvaltande bolag. De största dotterbolagen är Skandrenting AB, som ägs till 100 %, Kunskapsporten AB som ägs till 90,1% samt Erik Selin Holding AB som ägs till 100%. Största intressebolaget är noterade Fastighets AB Balder där kapitalandelen uppgår till 33,0 % (34,1) och röstandelen till 46,9 % (47,8).

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

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

Erik Selin Holding AB är ett nyförvärvat bolag som under året förvärvade 22 fastigheter från Oscar Properties. Fastigheterna är främst industri- och kommersiella fastigheter och belägna i och runt storstadsområden.

Fastighets AB Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. ESF:s aktieinnehav i Balder hanteras som ett intresseföretag då röstandelen understiger 50 %.

Mer information om bolagen, fastighetsbestånden, investeringar m.m. kan erhållas från respektive bolags hemsida; [www.skandrenting.se](http://www.skandrenting.se), [www.kunskapsporten.nu](http://www.kunskapsporten.nu), samt [www.balder.se](http://www.balder.se).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 22 industri- och kommersiella fastigheter belägna i och runt storstadsområden förvärvats från Oscar Properties till ett värde av 2,2 Mdkr. Förvärvet har finansierats med lån hos kreditinstitut. Arbete pågår med att lära känna hyresgäster, identifiera underhållsbehov samt framtida investeringsbehov.

Byggnationen av den nya badanläggningen i Kalmar, Vattnets hus, fortlöper. Badhuset kommer bli en av Sveriges största badanläggningar med simhall, äventyrsbad och spa-avdelning. Kunskapsporten är ägare och framtida operatör. Själva byggnationen kommer vara klar i april 2025 då driftsättningsperiod börjar. Invigning och första dopp är planerat till oktober 2025. Badanläggningen är på ca 16 000 kvm och kommer

kunna ta emot ca 900 besökare dagligen. Total investering uppgår till ca 750 Mkr.

I slutet av året avyttrades koncernens entreprenadbolag T-Byggen Sverige AB (tidigare Tommy Byggare AB) till en närstående koncern. Försäljningsvärdet uppgick till 70 Mkr, vilket motsvarade värdet på bolaget vid försäljningstidpunkten.

Bolaget följer den rådande oron i omvärlden och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Koncernen har en stark balansräkning, god likviditet och en stabil kundstruktur.

## Resultat och finansiell ställning

### *Koncernen*

Hyresintäkterna uppgick till 838 Mkr (582), varav intäkter från rentingverksamheten uppgår till 143 Mkr (130).

Rörelseresultatet uppgick till 347 Mkr (522) vilket inkluderar intäkter och kostnader från Kunskapsportens rörelseverksamhet, entreprenadverksamheten samt andel i resultat från koncernens intressebolag och joint ventures.

Finansnettot uppgick till -574 Mkr (-273) varav utdelningar 142 Mkr (142) och valutakursdifferenser -95 Mkr (55).

Totala värdeförändringar uppgick till 4 813 Mkr (9 358) och består främst av värdeförändringar från koncernens värdepappersinnehav.

Årets resultat efter skatt uppgick till 4 136 Mkr (9 580).

Värdepappersinnehaven uppgick till 46 786 Mkr (40 459) och fastighetsbeståndet uppgick till 12 913 Mkr (10 063).

Det egna kapitalet uppgick till 46 121 Mkr (42 068), vilket motsvarar en soliditet på 69% (74).

### *Moderbolaget*

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

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -145 Mkr (-19) och består främst av resultat från aktieförsäljningar, utdelningar, ränteposter samt nedskrivningar i intressebolag.

## Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -47 386 Tkr (-78 128) och en uppskjuten skattekostnad om -402 573 Tkr (50 210). Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent. Uppskjuten skatt uppstår framför allt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheter samt värdeförändringar på finansiella placeringar.

## Flerårsjämförelse

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Koncernen</i>						
Hyresintäkter	tkr	837 630	581 622	487 954	438 438	404 432
Resultat före skatt	tkr	4 586 349	9 607 607	-30 069 525	23 439 233	3 918 098
Balansomslutning	tkr	66 707 395	57 067 968	47 393 808	80 199 185	51 851 257
Antal anställda	st	80	370	391	357	308
Soliditet inkl minoritetsintresse	%	69,1	73,7	68,5	77,3	76,4
<i>Moderbolaget</i>						
Resultat efter finansiella poster	tkr	-174 195	21 367	1 344 477	307 882	338 171
Soliditet	%	21,1	29,3	29,6	18,3	19,9

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

## Hållbarhet

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

EU-kommissionen presenterade den 26 februari 2025 förenklade regler för hållbarhetsrapportering genom ett Omnibus-paket, där syftet är att förenkla regelverken och minska den administrativa bördan för europeiska företag. Kommissionens förslag innebär bland annat höjda gränsvärden för CSRD och taxonomin samt förenklade ESRS-standarder. Europaparlamentet har även den 3 april 2025 röstat igenom en senareläggning av rapporteringstidpunkten med två år, men detta har ännu inte implementerats i svensk lagstiftning. ESF omfattas av CSRD-reglerna enligt ursprungligt regelverk men följer utvecklingen av regeländringar då dessa innebär att det inte blir aktuellt med CSRD eftersom koncernen har mindre än 1000 anställda, enligt de nya gränsvärdena.

## Möjligheter och risker

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

### *Hyror och kunder*

ESF:s intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar ESF att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Den geografiska spridningen av fastigheterna medför att risken avseende hyresintäkterna minskar. En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 8,4 Mkr.

### *Leasingkunder*

För en del av de fastigheter som klassificeras som finansiella leasingkontrakt har utställts en option där möjligheter finns för kunderna att köpa det fastighetsägande bolaget till ett i förväg fastställt belopp. De bokförda värdena på dessa fastigheter anpassas med förändringar enligt optionsavtal. Dessa fastigheter är uthyrda till 100%, dvs ingen vakansgrad finns. Majoriteten av bokförda leasingkostnader (exklusive belopp

hänförlig till nyttjanderätt avseende arrendeavtal) är räntebaserade där kunden tar all risk och möjlighet i räntefluktuationer.

#### *Fastighetskostnader*

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Koncernen arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 2,0 Mkr.

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

#### *Finansiering och ränta*

ESF:s största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar koncernen kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Ränterisker uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre intäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras med index. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 176,2 Mkr. För mer information se not 22, Finansiella risker och finanspolicier.

#### *Direktavkastningskrav*

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

#### *Fastigheternas värde*

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

### **Känslighetsanalys**

	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt</u>
Hyresintäkter	+/- 1 procentenhet	8,4 Mkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	176,2 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procentenhet	2,0 Mkr
Värdeförändring fastigheter	+/- 1 procentenhet	113,8 Mkr

### Framtida utveckling

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

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

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	2 510 820 657
Årets resultat	-145 115 343
	<hr/>
	kronor 2 365 705 314

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	2 365 705 314
	<hr/>
	kronor 2 365 705 314

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hysesintäkter		837 630	581 622
Fastighetskostnader	2	-201 620	-141 496
<b>Driftsöverskott</b>		<b>636 010</b>	<b>440 126</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 4	-96 910	-80 480
Entreprenadintäkter		784 423	1 076 171
Entreprenadkostnader	4	-774 046	-1 101 384
Övriga intäkter	5	103 895	102 374
Övriga kostnader	5	-64 742	-64 063
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	6	-241 641	149 096
<b>Rörelseresultat</b>		<b>346 989</b>	<b>521 840</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	7	323 291	342 217
Finansiella kostnader	8	-896 891	-614 721
<b>Resultat före värdeförändringar</b>		<b>-226 611</b>	<b>249 336</b>
<i>Värdeförändringar</i>			
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	9	298 401	-195 369
Värdeförändringar fastigheter, realiserade		14 370	24 535
Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter		128 065	-
Värdeförändringar aktier, orealiserade	10, 11	4 411 037	9 094 966
Värdeförändringar aktier, realiserade		-53 430	434 410
Värdeförändringar derivat		14 517	-271
<b>Värdeförändringar totalt</b>		<b>4 812 960</b>	<b>9 358 271</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 586 349</b>	<b>9 607 607</b>
Skatt	12	-449 959	-27 918
<b>Årets resultat</b>		<b>4 136 390</b>	<b>9 579 689</b>
<i>Årets resultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		4 137 793	9 587 994
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 403	-8 305
		<b>4 136 390</b>	<b>9 579 689</b>

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som ej kommer att klassificeras till resultaträkningen</i>			
Andel av övrigt totalresultat från intressebolag		-4 400	15 800
<i>Poster som kan komma att klassificeras till resultaträkningen</i>			
Andel av övrigt totalresultat från intressebolag		8 626	12 900
<b>Årets totalresultat</b>		<b>4 140 616</b>	<b>9 608 389</b>
<i>Årets totalresultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		4 142 019	9 616 694
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 403	-8 305
		<b>4 140 616</b>	<b>9 608 389</b>
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	8 276	19 176
Förvaltningsresultat, tkr	14	234 062	114 454
Förvaltningsresultat per aktie, kr		468	229

**Koncernens rapport över finansiell  
ställning**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Nyttjanderätter	15	38 632	34 862
Goodwill	16	-	7 482
Förvaltningsfastigheter	9	11 375 413	8 496 865
Finansiella leasingkontrakt	17, 22	1 537 516	1 565 901
Inventarier	18	5 771	23 224
Andelar i intressebolag/joint ventures	19	5 476 231	5 540 415
Finansiellt värdepappersinnehav	10, 22	30 186 883	28 111 534
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11, 22	16 599 144	12 347 529
Derivat	22, 31	14 517	-
Andra långfristiga fordringar	20, 22	363 106	138 120
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 597 213</b>	<b>56 265 932</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager	21	-	3 446
Hyses- och kundfordringar	22, 23	39 933	202 041
Finansiella leasingkontrakt	17	33 074	34 070
Aktuell skattefordran		-	65 306
Övriga fordringar		637 245	171 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	86 765	115 765
Likvida medel	22	313 165	210 078
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 110 182</b>	<b>802 036</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>66 707 395</b>	<b>57 067 968</b>

**Koncernens rapport över finansiell  
ställning**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Eget kapital</i>	25		
Aktiekapital		50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		39 443 465	39 443 465
Reserver		33 840	29 615
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 492 640	2 444 786
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 019 945</b>	<b>41 967 866</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		100 721	100 516
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>46 120 666</b>	<b>42 068 382</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	12	2 319 029	1 916 454
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån	22, 26	7 330 215	5 262 887
Leasingskuld	26	165 316	88 010
Övriga långfristiga skulder	22, 26	13 925	17 646
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 828 485</b>	<b>7 284 997</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	22, 26, 27	433 371	380 086
Skulder till kreditinstitut, fastighetslån	22, 26	128 975	129 518
Skulder till kreditinstitut, övrigt	22, 26	9 731 242	6 499 388
Leverantörsskulder	22, 26	77 247	155 640
Aktuella skatteskulder		20 238	-
Övriga skulder	26	125 499	239 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	241 672	309 971
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 758 244</b>	<b>7 714 589</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>66 707 395</b>	<b>57 067 968</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjuter kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50 000	39 443 465	-	-7 140 247	32 353 218	105 860	32 459 078
Årets resultat	-	-	-	9 587 994	9 587 994	-8 305	9 579 689
Övrigt totalresultat	-	-	29 615	-	29 615	-	29 615
<i>Summa totalresultat</i>	0	0	29 615	9 587 994	9 617 609	-8 305	9 609 304
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-2 961	-2 961	2 961	-
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	0	0	0	-2 961	-2 961	2 961	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50 000	39 443 465	29 615	2 444 786	41 967 866	100 516	42 068 382
Ingående eget kapital 2024-01-01	50 000	39 443 465	29 615	2 444 786	41 967 866	100 516	42 068 382
Årets resultat	-	-	-	4 137 793	4 137 793	-1 403	4 136 390
Övrigt totalresultat	-	-	4 226	-	4 226	-	4 226
<i>Summa totalresultat</i>	0	0	4 226	4 137 793	4 142 019	-1 403	4 140 616
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-9 939	-9 939	9 939	-
Utdelning till moderbolagets ägare	-	-	-	-80 000	-80 000	-	-80 000
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-8 331	-8 331
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	0	0	0	-89 939	-89 939	1 608	-88 331
Utgående eget kapital 2024-12-31	50 000	39 443 465	33 840	6 492 640	46 019 945	100 721	46 120 666

<b>Koncernens rapport över kassaflöden</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	346 989	521 840
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar och nedskrivningar	13 525	12 127
Amortering leasing	33 381	35 000
Andelar i intresseföretags/joint ventures resultat	241 641	-149 096
Erhållen ränta	180 830	145 246
Betald ränta	-802 346	-614 722
Betald skatt	38 158	-449 680
		—
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>52 178</b>	<b>-499 285</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring rörelsefordringar	-205 059	84 222
Förändring rörelseskulder	-326 484	1 942
	—	—
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-479 365</b>	<b>-413 121</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 402 249	-3 896
Investering i befintliga fastigheter, projekt och finansiell lease	-476 915	-415 630
Försäljning av förvaltningsfastigheter	162 261	37 759
Försäljning av exploateringsfastigheter	335 808	-
Förvärv/försäljning av inventarier	-7 553	-5 016
Investering/försäljning av värdepapper	-1 938 472	16 197
Investeringar/försäljning i intressebolag/joint ventures	-262 181	-172 123
Förändring övriga långfristiga fordringar	-157 485	10 219
Erhållen utdelning värdepapper	142 462	141 509
Erhållen utdelning intressebolag	21 448	18 737
	—	—
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 582 876</b>	<b>-372 244</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	5 257 380	466 239
Förändring av långfristiga skulder, övrigt	-3 720	2 049
Utbetald utdelning	-88 332	-
	—	—
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 165 328</b>	<b>468 288</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>103 087</b>	<b>-317 077</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>210 078</b>	<b>527 155</b>
	—	—
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>313 165</b>	<b>210 078</b>

<b>Resultaträkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Övriga rörelseintäkter	5	45	7
		<u>45</u>	<u>7</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-1 700	-1 684
		<u>-1 700</u>	<u>-1 684</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 655</b>	<b>-1 677</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	29	17 275	-2 949
Resultat från andelar i intresseföretag	6	10 187	-88 237
Resultat från övriga värdepapper		-67 471	99 975
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7, 30	394 999	401 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	8, 30	-539 613	-386 863
Värdeförändringar derivat	31	12 083	-
		<u>-174 195</u>	<u>21 367</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-174 195</b>	<b>21 367</b>
Bokslutsdispositioner	32	33 659	-22 799
Skatt på årets resultat	12	-4 579	-17 635
		<u>-145 115</u>	<u>-19 067</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-145 115</b>	<b>-19 067</b>

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

<b>Balansräkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	33	1 197 680	1 120 820
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19	2 043 738	1 811 057
Fordringar hos koncernföretag	22	3 169 019	2 914 831
Långfristiga värdepappersinnehav	11, 22	6 173 472	4 184 340
Derivat	31	12 083	-
Övriga långfristiga fordringar	20, 22	351 709	133 408
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 947 701</b>	<b>10 164 456</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	22	426 943	462 408
Aktuella skattefordringar	22	7 676	82 379
Övriga kortfristiga fordringar	22	543 755	142 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	8 548	3 689
		<b>986 922</b>	<b>691 153</b>
Likvida medel	22	47 490	5 471
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 034 412</b>	<b>696 624</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 982 113</b>	<b>10 861 080</b>

<b>Balansräkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Eget kapital</i>	25		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Reservfond		10 000	10 000
Uppskrivningsfond		166 312	166 312
		226 312	226 312
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 510 821	2 609 888
Årets resultat		-145 115	-19 067
		2 365 706	2 590 821
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 592 018</b>	<b>2 817 133</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>457 077</b>	<b>457 077</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	2 489	-
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 489</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut, fastigheter	22, 26	805 040	818 071
Övriga långfristiga skulder	22, 26	13 925	13 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>818 965</b>	<b>831 789</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	22, 26, 27	413 176	286 782
Skulder till kreditinstitut, fastigheter	22, 26	10 425	10 425
Skulder till kreditinstitut, övrigt	22, 26	7 950 919	4 791 713
Leverantörsskulder	22, 26	224	24
Skulder till koncernföretag	22	1 662 662	1 518 281
Övriga kortfristiga skulder	26	67 047	131 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	7 111	16 370
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 111 564</b>	<b>6 755 081</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 982 113</b>	<b>10 861 080</b>

### Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Uppskrivn- ingsfond</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2023-01-01	50 000	166 312	10 000	1 706 686	903 202	2 836 200
Omföring av förgående års resultat	-	-	-	903 202	-903 202	-
Årets resultat	-	-	-	-	-19 067	-19 067
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>166 312</b>	<b>10 000</b>	<b>2 609 888</b>	<b>-19 067</b>	<b>2 817 133</b>
Ingående eget kapital 2024-01-01	50 000	166 312	10 000	2 609 888	-19 067	2 817 133
Omföring av förgående års resultat	-	-	-	-19 067	19 067	-
Årets resultat	-	-	-	-	-145 115	-145 115
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-80 000	-	-80 000
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>166 312</b>	<b>10 000</b>	<b>2 510 821</b>	<b>-145 115</b>	<b>2 592 018</b>

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-174 195	21 367
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	119 708	8 701
Betald inkomstskatt	72 614	-311 412
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>18 127</b>	<b>-281 344</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring rörelsefordringar	-370 472	49 260
Förändringar rörelseskulder	101 891	41 989
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-250 454</b>	<b>-190 095</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar/försäljning av värdepapper	-2 063 220	-186 985
Investeringar i dotterföretag	-129 540	-36 765
Försäljning av dotterbolag	70 000	-
Investeringar i intressebolag/joint ventures	-307 944	-130 971
Försäljning av andelar i intressebolag/joint ventures	65 000	2 000
Förändring utlåning dotterföretag	-254 188	212 900
Förändring övrig utlåning	-211 685	-21 210
Erhållen utdelning från intressebolag/joint ventures	20 450	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 811 127</b>	<b>-161 031</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring lån, kreditinstitut	3 193 818	288 371
Amortering lån, kreditinstitut	-10 425	-10 425
Förändring övriga långfristiga skulder	207	204
Utbetald utdelning till aktieägare	-80 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 103 600</b>	<b>278 150</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>42 019</b>	<b>-72 976</b>
Likvida medel vid årets början	5 471	78 447
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>47 490</b>	<b>5 471</b>

## Notupplysningar

### Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

#### Allmän information

De finansiella rapporterna för Erik Selin Fastigheter AB, per den 31 december 2024, har godkänts av styrelsen den 29 april 2025 och kommer att föreläggas årsstämma den 29 april 2025 för fastställande. Erik Selin Fastigheter AB med org.nr 556572-5586, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 33, Andelar i koncernföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är Erik Selin Fastigheter AB, Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadress Parkgatan 49.

#### Redovisningsprinciper

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

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

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

#### Värdering

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

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

#### Klassificering

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

### **Konsolideringsprinciper**

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

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

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

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

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

### **Transaktioner som elimineras vid konsolidering**

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

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

### **Hysesintäkter**

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

#### **Entreprenadintäkter**

För utförda entreprenaduppdrag redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

#### **Övriga intäkter och Övriga kostnader**

I dotterkoncernen Kunskapsporten AB:s verksamhet ingår även driften flera av de badanläggningar man äger. Intäkter och kostnader från denna verksamhet redovisas som Övriga intäkter och Övriga kostnader.

#### **Intresseföretag**

Intresseföretag är alla företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att ägd andel av intressebolagets resultat efter skatt redovisas i koncernens rörelseresultat samt ökar/minskar värdet på Andelar i intresseföretag med samma belopp.

#### **Försäljning av fastigheter**

Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas när kontrollen över fastigheten har överförs till köparen. En verkställbar rätt till betalning uppkommer dock inte förrän äganderätten övergått till köparen. Intäkten redovisas därför vid den tidpunkt då äganderätten övergår till köparen. Äganderätten till fastigheten (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) övergår normalt på tillträdesdagen. Intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset då ersättningen vanligen förfaller till betalning när äganderätten har övergått. Försäljning av fastigheter redovisas som realiserade värdeförändringar, fastigheter.

#### **Kostnader för operationella leasingavtal**

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

#### **Finansiella intäkter och kostnader**

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

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

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för

transaktionskostnader för alla finansiella instrument. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

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

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

#### *Arrendeavtal, tomträttsavtal och leasingavtal*

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

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

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

#### *Likvida medel*

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

#### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

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

#### *Derivatinstrument*

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



och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

#### **Inventarier**

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Inventarier	5 år
-------------	------

#### **Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar rapport över totalresultatet.

#### *Återföring av nedskrivningar*

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

#### **Ersättningar till anställda**

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Bolaget har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma bolaget tillgodo.

#### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att

krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

#### **Skatter**

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

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

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

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

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

#### **Eventualförpliktelser**

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

#### **Nya och ändrade standarder som tillämpas för första gången 2024**

Följande standarder och ändringar tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024:

- Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga och långfristiga skulder med covenant - Ändringar av IAS 1
- Leasingskulld i en sale-and-lease-back-transaktion - Ändringar av IFRS 16
- Leverantörsfinansieringsupplägg - Ändringar av IAS 7 och IFRS 7

Ändringarna som anges ovan hade ingen väsentlig inverkan på beloppen som redovisades i jämförelseperioden och har inte haft någon väsentlig effekt på innevarande period.

#### **Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen**

IFRS 18 Presentation och upplysning i finansiella rapporter är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och har ännu inte antagits av EU. IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, och införa nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. IFRS 18 inför bland annat nya krav på struktur i resultaträkningen samt upplysningar om vissa resultatmått. Även om IFRS 18 inte kommer att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, förväntas dess effekter på presentation och upplysningar vara omfattande, särskilt de som är relaterade till resultaträkningen och vad gäller av ledningen definierade resultatmått. Ledningen utvärderar för närvarande de exakta konsekvenserna av att tillämpa den nya standarden på koncernredovisningen.

#### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. Finansiella instrument värderas enligt IAS 39, verkligt värde.

#### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

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

#### **Klassificering och uppställningsformer**

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

#### **Dotterbolag**

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

#### **Anteciperade utdelningar**

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

#### **Finansiella garantier**

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

#### **Skatter**

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

*Koncernbidrag och aktieägartillskott*

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

**Definitioner**

Soliditet

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

**Not 2 Specifikation av fastighetskostnader**

	Koncernen	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Driftskostnader	80 400	63 763
Underhållskostnader	33 307	15 543
Mediakostnader	61 040	41 379
Fastighetsskatt	25 909	19 758
Övrigt	964	1 053
<b>Summa</b>	<b>201 620</b>	<b>141 496</b>

**Not 3 Ersättning till revisorerna**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>PriceWaterhouseCoopers</u>				
Revisionsuppdraget	715	500	-	-
Skatterådgivning	298	268	-	-
<u>Konrev Revision</u>				
Revisionsuppdraget	1 878	1 034	379	622
Övriga tjänster	217	110	85	85
<u>BDO Revision</u>				
Revisionsuppdraget	1 013	886	-	-
Skatterådgivning	-	73	-	-
Övriga tjänster	-	82	-	-
<u>KPMG</u>				
Revisionsuppdraget	-	50	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 121</b>	<b>3 003</b>	<b>464</b>	<b>707</b>

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

**Not 4 Löner och ersättningar till anställda**

	Koncernen	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Medelantalet anställda *</i>		
Kvinnor	39	64
Män	41	306
<b>Totalt</b>	<u>80</u>	<u>370</u>
<i>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</i>		
Löner och ersättningar - styrelse/VD	8 633	7 128
Löner och ersättningar - övriga	156 181	181 032
Pensionskostnader - styrelse/VD	1 238	931
Pensionskostnader - övriga	14 608	14 706
Sociala avgifter enligt lag och avtal	52 693	63 195
<b>Totalt</b>	<u>233 353</u>	<u>266 992</u>

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

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

\* Medelantalet anställda exkluderar anställda i T-Byggen Sverige AB som avyttrades 2024-12-30. Antal anställda vid årets slut i avyttrat bolag var 236 st (varav 16 kvinnor). Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader inkluderar T-Byggen Sverige AB för 2024.

**Not 5 Övriga intäkter och kostnader**

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

**Specifikation av Övriga intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Intäkter badverksamheten	99 406	96 455	-	-
Övriga rörelseintäkter	4 489	5 919	45	7
<b>Summa</b>	<u>103 895</u>	<u>102 374</u>	<u>45</u>	<u>7</u>

**Not 6 Andel i resultat från intressebolag/joint ventures**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Utdelningar	-	-	20 450	17 490
Resultatandel efter skatt	-241 641	149 096	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-105 727
<b>Summa</b>	<b>-241 641</b>	<b>149 096</b>	<b>20 450</b>	<b>-88 237</b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Utdelningar	142 462	141 509	41 307	43 514
Ränteintäkter, bank	46 414	28 210	34 303	17 172
Ränteintäkter, aktieutlåning	315	1 400	114	658
Ränteintäkter, CLO	127 343	108 972	127 343	108 972
Övriga finansiella intäkter	6 757	6 664	6 724	6 396
Valutakursdifferenser	-	55 462	-	54 969
Ränteintäkter, koncerninterna	-	-	185 208	169 437
<b>Summa</b>	<b>323 291</b>	<b>342 217</b>	<b>394 999</b>	<b>401 118</b>

**Not 8 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader	-712 847	-535 414	-354 495	-311 627
Räntekostnader, leasingverksamhet	-74 932	-71 507	-	-
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-4 152	-2 612	-	-
Valutakursdifferenser	-94 546	-	-91 782	-
Övriga finansiella kostnader	-10 414	-5 188	-9 487	-2 604
Räntekostnader, koncerninterna	-	-	-83 849	-72 632
<b>Summa</b>	<b>-896 891</b>	<b>-614 721</b>	<b>-539 613</b>	<b>-386 863</b>

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder.

**Not 9 Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående verkligt värde</b>	8 408 855	8 196 535
Förvärv	2 402 249	3 897
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	471 918	415 506
Värdoförändringar, orealiserade	298 401	-195 369
Avyttringar	-371 325	-13 225
Omklassificering	-	1 511
	11 210 098	8 408 855
Värde tomtätsavtal	165 315	88 010
<b>Utgående verkligt värde</b>	11 375 413	8 496 865

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

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

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

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För ESF:s del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 1 138 Mkr, motsvarande 10 806 - 11 944 Mkr.

*Hyresinbetalningar*

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

individuella förutsättningar.

*Drifts- och underhållsutbetalningar*

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

*Direktavkastning*

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden samt också inhämtats från externt värderingsinstitut. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick, således har dessa variabler ett inbördes samband. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer ESF genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

**Not 10 Finansiellt värdepappersinnehav**

	Koncernen	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående värde	28 111 534	19 071 192
Värdeförändring	2 075 349	9 040 342
<b>Utgående värde</b>	<b>30 186 883</b>	<b>28 111 534</b>

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

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående värde	12 347 529	11 874 692	4 184 340	3 897 379
Försäljningar/förvärv	1 915 926	418 213	1 989 132	286 961
Värdeförändring	2 335 689	54 624	-	-
<b>Utgående värde</b>	<b>16 599 144</b>	<b>12 347 529</b>	<b>6 173 472</b>	<b>4 184 340</b>

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

**Not 12 Skatter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Skattekostnad består av:</i>				
Aktuell skatt	-47 386	-78 128	-2 090	-17 635
Uppskjuten skatt	-402 573	50 210	-2 489	-
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-449 959</b>	<b>-27 918</b>	<b>-4 579</b>	<b>-17 635</b>
<i>Uppskjuten skatt är hänförlig till:</i>				
Obeskattade reserver	-9 659	-17 751	-	-
Fastigheter	-92 205	13 847	-	-
Derivat	-2 990	56	-2 489	-
Värdepapper	-313 724	49 347	-	-
Underskott	1 254	-388	-	-
Övrigt	14 751	5 099	-	-
<b>Summa</b>	<b>-402 573</b>	<b>50 210</b>	<b>-2 489</b>	<b>0</b>

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

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Uppskjuten skatt 2024-12-31</b>			
Obeskattade reserver	-	-260 270	-260 270
Fastigheter	-	-917 227	-917 227
Värdepapper	-	-1 168 243	-1 168 243
Derivat	-	-2 990	-2 990
Skattemässiga underskott	247	-	247
Övrigt	29 454	-	29 454
<b>Summa</b>	<b>29 701</b>	<b>-2 348 730</b>	<b>-2 319 029</b>
<b>Uppskjuten skatt 2023-12-31</b>			
Obeskattade reserver	-	-241 431	-241 431
Fastigheter	-	-826 434	-826 434
Värdepapper	-	-854 520	-854 520
Skattemässiga underskott	331	-	331
Övrigt	5 600	-	5 600
<b>Summa</b>	<b>5 931</b>	<b>-1 922 385</b>	<b>-1 916 454</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skatt 2024-12-31</b>			
Derivat	-	-2 489	-2 489
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-2 489</b>	<b>-2 489</b>

### Not 13 Resultat efter skatt per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 4 137 793 Tkr (9 587 994), per aktie 8 276 kr (19 176).

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

### Not 14 Förvaltningsresultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hysesintäkter	837 630	581 623
Fastighetskostnader	-201 620	-141 496
Förvaltnings- och administrationskostnader	-63 689	-46 688
Övriga intäkter/kostnader	-427	5 919
Finansnetto	<u>-337 832</u>	<u>-284 904</u>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>234 062</b>	<b>114 454</b>

Förvaltningsresultatet avser endast de fastighetsförvaltande bolagen.

### Not 15 Nyttjanderätter

	<u>Koncernen</u>	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	37 863	34 064
Årets aktiverade utgifter, inköp	4 970	3 799
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>42 833</b>	<b>37 863</b>
<i>Ingående ackumulerade avskrivningar</i>	-3 001	-1 801
Årets avskrivningar	-1 200	-1 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 201</b>	<b>-3 001</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 632</b>	<b>34 862</b>

**Not 16 Goodwill**

	Koncernen	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	52 815	52 815
Försäljningar och utrangeringar	-52 815	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	52 815
<i>Ingående ackumulerade avskrivningar</i>	-45 333	-40 051
Årets avskrivningar	-5 282	-5 282
Försäljningar och utrangeringar	50 615	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-45 333
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>7 482</b>

**Not 17 Finansiella leasingkontrakt**

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

	Koncernen	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående värde	1 599 971	1 631 933
Investering	4 000	123
Amortering	-33 381	-32 085
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>1 570 590</b>	<b>1 599 971</b>
varav långfristig fordran	1 537 516	1 565 901

Värdet på finansiell leasingfordran överensstämmer med fastigheternas bokförda värde, exklusive värdet på arrendeavtal. Marknadsvärdet på dessa fastigheter, där det ej finns utställd option, överstiger det bokförda värdet med 686 (442) Mkr.

<u>Förfallostruktur</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Inom ett år	33 074	34 070
1-5 år	186 616	274 651
> 5år	<u>1 350 900</u>	<u>1 291 250</u>
	1 570 590	1 599 971

**Not 18 Inventarier**

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	83 020	79 821
Inköp	2 583	4 429
Försäljningar och utrangeringar	-58 684	-1 230
Omklassificeringar	-347	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 572	83 020
<i>Ingående ackumulerade avskrivningar</i>	-59 796	-52 169
Försäljningar och utrangeringar	46 378	266
Årets avskrivningar	-7 043	-7 893
Omklassificeringar	-340	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 801	-59 796
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 771</b>	<b>23 224</b>

**Not 19 Andelar i intresseföretag/joint ventures**

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel %	Röstandel %	Bokfört värde 2024-12-31
Cryonite Holding AB	556737-8657	Stockholm	49,9	49,9	4 152
Selihof AB	559179-2915	Kävlinge	44,9	44,9	118 304
Hedin Mobility Group AB	556065-4070	Mölndal	25,0	18,5	3 977 750
CiMalti AB	559383-6645	Lund	23,0	23,0	2 472
Carlsson Norén Holding AB	556720-6551	Göteborg	49,5	49,5	6 342
JMG Projektutveckling AB	559206-2961	Malmö	35,0	35,0	10 373
Dignisia AB	559123-9727	Stockholm	20,0	20,0	-
Explainer AB	556948-5252	Lund	50,0	50,0	10 192
Credian Partners AB	559296-6369	Stockholm	50,0	50,0	1 675
Akustikbyggarna Sverige AB	556867-8170	Västerås	33,3	33,3	-
Scil AB	559345-6675	Göteborg	50,0	50,0	3 013
Ernströmsgruppen AB	556081-4245	Göteborg	20,0	10,5	610 158
Alektum Group AB	556331-1678	Göteborg	25,0	25,0	569 079
Croisette AB	559018-0617	Malmö	24,5	24,5	28 295
JME Invest AB	559271-8315	Göteborg	50,0	50,0	20 013
Sting Free AB	556922-7902	Lidingö	21,9	21,9	8 262
Rediem Capital AB	559310-4697	Stockholm	30,2	30,2	105 700
Övriga mindre innehav	-	-	-	-	451
					<b>5 476 231</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Röst- andel %</u>	<u>Bokfört värde 2024-12-31</u>
Fastighets AB Balder	556525-6905	Göteborg	33,0	46,9	756 725
CiMalti AB	559383-6645	Lund	23,0	23,0	2 472
Carlsson Norén Holding AB	556720-6551	Göteborg	49,5	49,5	5 700
JMG Projektutveckling AB	559206-2961	Malmö	35,0	35,0	10 373
Dignisia AB	559123-9727	Stockholm	20,0	20,0	-
Explainer AB	556948-5252	Lund	50,0	50,0	12 692
Credian Partners AB	559296-6369	Stockholm	25,0	25,0	4 125
Akustikbyggarna Sverige AB	556867-8170	Västerås	33,3	33,3	-
Scil AB	559345-6675	Göteborg	50,0	50,0	3 013
Ernströmsgruppen AB	556081-4245	Göteborg	20,0	10,5	500 000
Alektum Group	556331-1678	Göteborg	25,0	25,0	585 998
Croisette AB	559018-0617	Malmö	24,5	24,5	28 295
JME Invest AB	559271-8315	Göteborg	50,0	50,0	20 013
Sting Free AB	556922-7902	Lidingö	21,9	21,9	8 262
Rediem Capital AB	559310-4697	Stockholm	30,2	30,2	105 700
Övriga mindre innehav	-	-	-	-	370
					<b>2 043 738</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående balans	5 540 415	5 245 015	1 811 057	1 824 509
Förvärv och tillskott	347 455	175 451	307 944	130 971
Avyttring	-85 276	-3 328	-75 263	-2 000
Andel i resultat efter skatt	-241 641	149 096	-	-
Övrigt totalresultat	4 226	29 614	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-105 727
Utdelning	-21 448	-18 737	-	-
Omklassificering/justering*	-67 500	-36 696	-	-36 696
<b>Utgående balans</b>	<b>5 476 231</b>	<b>5 540 415</b>	<b>2 043 738</b>	<b>1 811 057</b>

\* Inkluderar intressebolag som omklassificerats till att vara dotterbolag eller andra långfristiga fordringar samt justering av ingående balans pga ändrad redovisningsprincip hos intressebolag

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

**Not 20 Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fordringar hos intresseföretag	186 965	93 509	183 665	90 208
Andelar i Brf	2 150	2 150	2 150	2 150
Övriga långfristiga fordringar	150 704	25 780	142 607	24 379
Övriga aktier och andelar	23 287	16 681	23 287	16 671
<b>Summa</b>	<b>363 106</b>	<b>138 120</b>	<b>351 709</b>	<b>133 408</b>
Ingående värde fordringar	138 120	111 643	133 408	95 527
Tillkommande fordringar	423 234	16 039	415 837	13 613
Avgående fordringar, amorteringar	-198 248	-6 243	-197 536	-6 148
Omklassificeringar	-	16 681	-	30 416
Utgående värde fordringar	363 106	138 120	351 709	133 408

**Not 21 Varulager**

	Koncernen	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Råvaror/material	-	3 446
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3 446</b>

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

**Not 22 Finansiella risker och finanspolicyer**

**Finanspolicy**

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

**Kapitalrisk**

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

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet, till exempel vid

ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 313 165 Tkr (210 078).

*Refinansieringsrisk*

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

**Beräkning av verkligt värde**

Nedan visas finansiella instrument värderade till verkligt värde.

	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings- värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnings- värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa
<b>Koncernen</b>					
<b>2024-12-31</b>					
Finansiella leasingfordringar	1 570 590	-	-	-	1 570 590
Värdepappersinnehav	-	46 786 027	-	-	46 786 027
Derivat	-	14 517	-	-	14 517
Hyses- och kundfordringar	39 933	-	-	-	39 933
Övriga fordringar	363 106	-	-	-	363 106
Likvida medel	313 165	-	-	-	313 165
<b>Summa fordringar</b>	<b>2 286 794</b>	<b>46 800 544</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49 087 338</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	7 344 140	-	7 344 140
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	10 293 588	-	10 293 588
Leverantörsskulder	-	-	77 247	-	77 247
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 714 975</b>	<b>0</b>	<b>17 714 975</b>
<b>2023-12-31</b>					
Finansiella leasingfordringar	1 545 104	54 867	-	-	1 599 971
Värdepappersinnehav	-	40 459 063	-	-	40 459 063
Hyses- och kundfordringar	202 041	-	-	-	202 041
Övriga fordringar	374 756	-	-	-	374 756
Likvida medel	210 078	-	-	-	210 078
Derivat	-	-	-	-	-
<b>Summa fordringar</b>	<b>2 331 979</b>	<b>40 513 930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 845 909</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	5 368 543	-	5 368 543
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	7 008 992	-	7 008 992
Leverantörsskulder	-	-	155 640	-	155 640
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 533 175</b>	<b>0</b>	<b>12 533 175</b>

	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings- värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnings- värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Summa
<b>Moderbolaget</b>					
<b>2024-12-31</b>					
Värdepappersinnehav	3 595 962	-	-	-	3 595 962
Derivat	-	12 083	-	-	12 083
Fordringar hos koncernföretag	6 173 472	-	-	-	6 173 472
Övriga fordringar	351 709	-	-	-	351 709
Likvida medel	47 490	-	-	-	47 490
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 168 633</b>	<b>12 083</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 180 716</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	818 965	-	818 965
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	8 374 520	-	8 374 520
Leverantörsskulder	-	-	224	-	224
Skulder till koncernföretag	-	-	1 662 662	-	1 662 662
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 856 371</b>	<b>0</b>	<b>10 856 371</b>
<b>2023-12-31</b>					
Värdepappersinnehav	4 184 340	-	-	-	4 184 340
Fordringar hos koncernföretag	3 377 239	-	-	-	3 377 239
Övriga fordringar	358 464	-	-	-	358 464
Likvida medel	5 471	-	-	-	5 471
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 925 514</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 925 514</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	831 789	-	831 789
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	6 607 201	-	6 607 201
Leverantörsskulder	-	-	24	-	24
Skulder till koncernföretag	-	-	1 472 510	-	1 472 510
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 911 524</b>	<b>0</b>	<b>8 911 524</b>

### Not 23 Hyres- och kundfordringar

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

### Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald hyra	901	2 390	-	-
Upplupna intäkter	61 066	83 926	8 367	3 686
Övriga poster	24 798	29 449	181	3
<b>Summa</b>	<b>86 765</b>	<b>115 765</b>	<b>8 548</b>	<b>3 689</b>

## Not 25 Eget kapital

### Aktiekapital

Per den 31 december 2024 omfattade aktiekapitalet 500 000 st aktier med kvotvärde 100 kr. Aktierna är fullbetalda.

### Övrigt tillskjutet kapital

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

### Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

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

### Innehav utan bestämmande inflytande

Posten avser minoritetens andel av eget kapital i icke helägda dotterbolag och avser främst KunskapsPorten AB där ägarandelen uppgår till 90,1%.

### Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning ska ske för verksamhetsåret 2024.

### Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 2 365 705 314 kr överförs i ny räkning.

## Not 26 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 991 964	3 474 461	763 340	776 371
<b>Summa</b>	5 991 964	3 474 461	763 340	776 371

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 17 623 803 Tkr (12 271 879). Förfallostrukturen på låneavtalen, som framgår nedan, visar när i tiden låneavtalet förfaller till omförhandling eller återbetalning. Bokförda värden på de långfristiga lånen motsvarar verkligt värde.

	<u>0-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt; 8 år</u>
<u>Koncernen 2024-12-31</u>				
Lån hos kreditinstitut	11 454 178	177 661	181 876	5 810 088
Leverantörsskulder	77 247	-	-	-
Övriga skulder	387 409	-	-	179 241
<b>Summa</b>	<b>11 918 834</b>	<b>177 661</b>	<b>181 876</b>	<b>5 989 329</b>
<u>Koncernen 2023-12-31</u>				
Lån hos kreditinstitut	8 629 192	168 227	170 903	3 303 558
Leverantörsskulder	155 640	-	-	-
Övriga skulder	239 986	-	-	105 656
<b>Summa</b>	<b>9 024 818</b>	<b>168 227</b>	<b>170 903</b>	<b>3 409 214</b>
<u>Moderbolaget 2024-12-31</u>				
Lån hos kreditinstitut	8 395 370	20 850	20 850	742 490
Leverantörsskulder	224	-	-	-
Övriga skulder	67 047	-	-	13 925
<b>Summa</b>	<b>8 462 641</b>	<b>20 850</b>	<b>20 850</b>	<b>756 415</b>
<u>Moderbolaget 2023-12-31</u>				
Lån hos kreditinstitut	5 109 770	20 850	20 850	755 521
Leverantörsskulder	24	-	-	-
Övriga skulder	131 486	-	-	13 718
<b>Summa</b>	<b>5 241 280</b>	<b>20 850</b>	<b>20 850</b>	<b>769 239</b>

**Not 27 Checkräkningskredit**

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Beviljad kreditlimit	555 000	675 000	500 000	500 000
Utnyttjad kredit	-433 371	-380 086	-413 176	-286 782
<b>Outnyttjad del</b>	<b>121 629</b>	<b>294 914</b>	<b>86 824</b>	<b>213 218</b>
Outnyttjade krediter för värdepapper	1 528 634	4 716 988	1 182 847	4 299 664

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna räntor	42 494	61 535	6 839	15 721
Förutbetalda hyresintäkter	123 145	109 472	21	21
Upplupna personalkostnader	5 233	47 922	-	-
Övriga poster	70 800	91 042	251	628
<b>Summa</b>	<b>241 672</b>	<b>309 971</b>	<b>7 111</b>	<b>16 370</b>

**Not 29 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Realisationsresultat vid försäljning	17 375	-
Nedskrivningar	-100	-2 949
<b>Summa</b>	<b>17 275</b>	<b>-2 949</b>

**Not 30 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag**

Moderbolaget

Inga inköp eller försäljningar har skett mellan moderbolag och dotterbolag. Räntor på lån till dotterbolag ingår i resultatet med 185 208 Tkr (169 437). Räntor på lån från dotterbolag belastar resultatet med 83 849 Tkr (72 632).

**Not 31 Derivatinstrumentet**

Koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna kommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som långfristig eller kortfristig tillgång eller skuld baserat på löptiden och värdet för derivatet, även om något belopp inte kommer att religeras i kontanter.

Det totala nominella beloppet för derivaten vid periodens slut är 1 100 000 Tkr. Derivatet har ett positivt värde och förfaller år 2029-2034 och redovisas därmed som långfristig fordran.

**Not 32 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-	-18 826
Lämnade koncernbidrag	-	-3 973
Erhållna koncernbidrag	33 659	-
<b>Summa</b>	<u>33 659</u>	<u>-22 799</u>

**Not 33 Andelar i koncernföretag**

<u>Dotterföretag</u>	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Kapitalandel %</u>	<u>Rösträttsandel %</u>	<u>Bokfört värde 2023-12-31</u>
Skandrenting AB	556089-8305	Stockholm	2 132 068	100	100	821 302
O Bohlin Gamlestaden AB	556634-1599	Göteborg	1 000	100	100	10 661
ES Fastigheter i Göteborg AB	556668-0103	Göteborg	1 000	100	100	100
Förvaltnings AB Färgax	556618-3009	Göteborg	1 000	100	100	43 146
KunskapsPorten AB	556420-7826	Malmö	129 744	90	90	92 087
Fastighets AB Rubinen	556658-8850	Göteborg	2 000	100	100	8 700
Gyllene Kroken AB	556113-7240	Göteborg	1 000	100	100	170
Bostads AB Vasaplatsberget	556559-8835	Stockholm	1 000	100	100	61 200
ES Kapitalförvaltning AB	556978-7855	Göteborg	1 000	100	100	100
JRE Trading AB	559008-3464	Göteborg	1 000	100	100	100
Hjuviksvägens Tomt AB	556392-7739	Göteborg	1 700	100	100	250
Nikanor Fastighets AB	556747-5172	Göteborg	100 000	100	100	19 645
ES Aktiehandel AB	559208-2050	Göteborg	500	100	100	50 220
Connexus AB	556809-1812	Göteborg	525	100	100	1 924
Killingsstrand AB	559329-9737	Göteborg	250	100	100	27 225
Killingsbo AB	559329-9745	Göteborg	250	100	100	20 825
Erto Holding AB	559366-4971	Lidköping	250	100	100	40 025
<b>Summa</b>						<b>1 197 680</b>

	Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>

<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	1 120 820	1 066 979
Förvärv	52 000	20 110
Lämnade aktieägartillskott	77 540	16 655
Försäljning	-52 580	-
Nedskrivningar	-100	-2 949
Omklassificering*	-	20 025
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>1 197 680</u>	<u>1 120 820</u>

\* Dotterbolag som omklassificerats från intressebolag

**Not 34 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	7 018 390	5 183 774	-	-
Företagsinteckningar	2 000	158 230	-	-
Pant i noterade aktier	45 510 232	36 059 095	6 930 197	4 941 065
Pant i reversfordringar, koncernbolag	-	-	1 089 500	1 089 500
Övriga pantsatta tillgångar	703 698	744 155	-	-
<b>Summa</b>	<b>53 234 320</b>	<b>42 145 254</b>	<b>8 019 697</b>	<b>6 030 565</b>

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

**Not 35 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Garantiåtagande	6 016	4 505	500	-
Borgensåtaganden, dotterbolag	-	-	3 774 681	2 468 001
Borgensåtaganden, intressebolag	401 073	384 455	401 073	384 455
Borgensåtaganden, övriga bolag	617 586	374 698	617 586	374 698
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>1 024 675</b>	<b>763 658</b>	<b>4 793 840</b>	<b>3 227 154</b>

**Not 36 Uppgifter om moderbolaget**

Erik Selin Fastigheter AB är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Box 53 121, 400 15 Göteborg. Besöksadressen är Parkgatan 49. Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

## **Not 37 Närstående**

### **Närståenderelationer**

#### *Koncernen*

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

#### *Moderbolaget*

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 33, Andelar i koncernföretag.

### **Närståendetransaktioner**

#### *Koncernen*

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

#### **Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning**

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

## **Not 38 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

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

### **Förvaltningsfastigheter**

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 9, Förvaltningsfastigheter. Koncernen redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt. Koncernen genomför en intern värdering av fastigheterna varje år.

### **Klassificering av förvärv**

Redovisningsstandarden IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv, se not 9, Förvaltningsfastigheter.

### Not 39 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

EU-kommissionen presenterade den 26 februari 2025 förenklade regler för hållbarhetsrapportering genom ett Omnibus-paket, där syftet är att förenkla regelverken och minska den administrativa bördan för europeiska företag. Kommissionens förslag innebär bland annat höjda gränsvärden för CSRD och taxonomin samt förenklade ESRS-standarder. Europaparlamentet har även den 3 april 2025 röstat igenom en senareläggning av rapporteringstidpunkten med två år, men detta har ännu inte implementerats i svensk lagstiftning. ESF omfattas av CSRD-reglerna enligt ursprungligt regelverk men följer utvecklingen av regeländringar då dessa innebär att det inte blir aktuellt med CSRD eftersom koncernen har mindre än 1 000 anställda, enligt de nya gränsvärdena.

I slutet av mars 2025 fattade styrelsen i Fastighets AB Balder ett inriktningsbeslut om att föreslå en utdelning av hela aktieinnehavet i Norion Bank AB till Balders aktieägare. Balder äger ca 90,5 miljoner aktier i Norion Bank. Balders styrelse kommer att föreslå en bolagsstämma att dela ut aktierna vid en tidpunkt då Balders kreditnyckeltal och rating inte påverkas negativt.

För projekt Brf Björkkronan i östra Göteborg har försäljning av resterande osålda lägenheter efter årsskiftet fortsatt. Projektet omfattade totalt 65 lägenheter på mellan 1 och 4 rum, varav 52 var sålda vid periodens slut. Av resterande 13 lägenheter har 9 sålts efter balansdagen.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter balansdagen som påverkar de finansiella rapporterna.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2025-04-29 för fastställelse.

Göteborg 2025-04-29

Erik Selin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29.

Björn Börjesson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Titel: Erik Selin Fastigheter AB - Årsredovisning 2024

ID: e1339550-24da-11f0-b46c-6b942a86a98c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-29

## Underskrifter

Erik Selin Fastigheter AB 556572-5586

Erik Selin

erik.selin@balder.se

Signerat: 2025-04-29 13:43 BankID ERIK SELIN

Konrev, Konsultation och Revision Aktiebolag 556247-0012

Björn Börjesson

bjorn@konrev.se

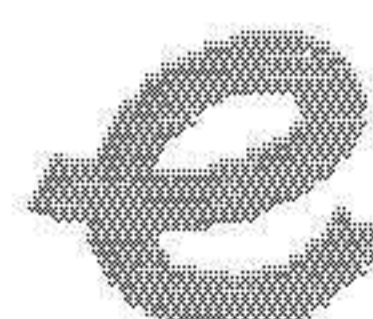
Signerat: 2025-04-29 14:34 BankID Björn Börjesson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Erik Selin Fastigheter AB_2024.pdf	556.9 kB	7bf2 9852 70c6 8f7c 433d aç0a a47d 19b3 9554 ee22 58b0 3167 be1d 9c51 34f6 c67d

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-29	11:28	Skapat   Beatrice Löfling, Fastighets AB Balder 5565256905. IP: 31.15.32.117
2025-04-29	13:43	Signerat   Erik Selin, Erik Selin Fastigheter AB Genomfört med: BankID av ERIK SELIN. IP: 31.15.32.117
2025-04-29	14:34	Signerat   Björn Börjesson, Konrev, Konsultation och Revision Aktiebolag Genomfört med: BankID av Björn Börjesson. IP: 217.213.137.10



Verifikat utfärdat av Egreement AB

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

Verifikation, version: 1.19

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**ES Fastigheter AB**  
556572-5586

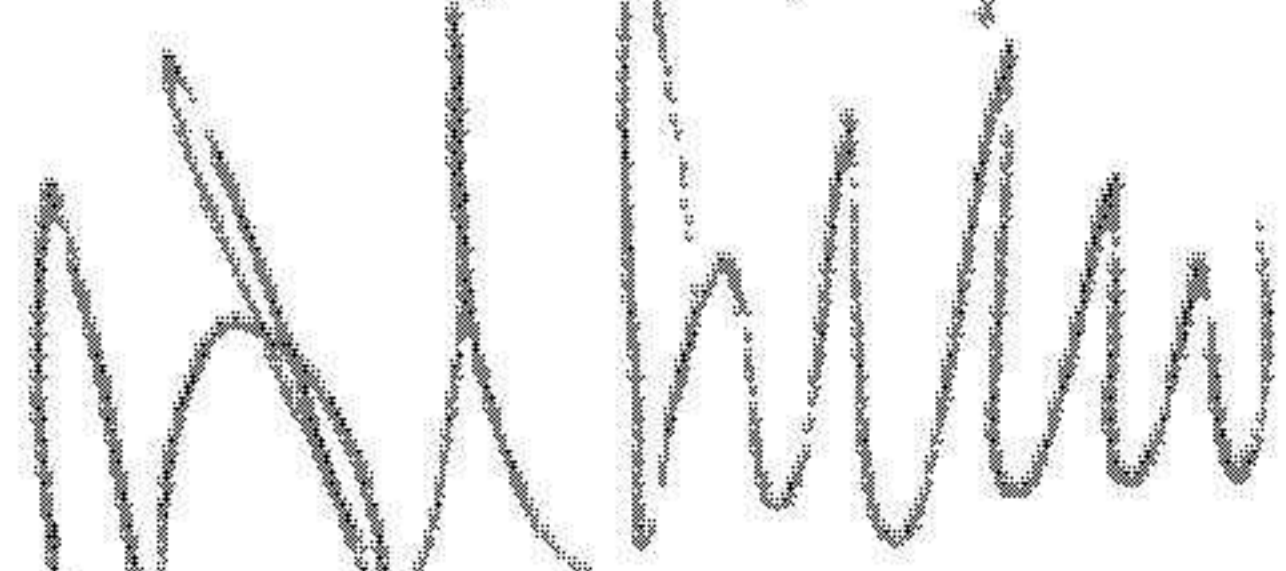
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i ES Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 29/7 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 19/7 2025



Erik Selin

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i

## Erik Selin Fastigheter AB

org.nr 556572-5586

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Erik Selin Fastigheter AB för år 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Erik Selin Fastigheter AB för år 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 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 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 förutspå 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den

Björn Börjesson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**Björn Börjesson**

Auktoriserad revisor

Serienummer: f10940c0c94c1c[...]b5492ba108d16

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-04-29 12:37:35 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.