20230529232221

ÅRSREDOVISNING

2021-11-12 - 2022-12-31

för

Gamma Holding 2.1.1 AB
559345-9166

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 16/6-23 . Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 16/6-23

Hendrik Versteegh

20230629233222

ÅRSREDOVISNING

2021-11-12 - 2022-12-31

för

Gamma Holding 2.1.1 AB
559345-9166

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

20230629232223

Gamma Holding 2.1.1 AB
559345-9166

ÅRSREDOVISNING FÖR GAMMA HOLDING 2.1.1 AB

Styrelsen för Gamma Holding 2.1.1 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-11-12 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i bolaget Vassbacka Förvaltning AB, org nr 556542-6136.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har under året bytt företagsnamn från Goldcup 29256 AB till Gamma Holding 2.1.1 AB.

Det råder en stor osäkerhet i Europa just nu till följd av det pågående kriget mellan Ukraina och Ryssland. Situationen förväntas påverka den europeiska ekonomin, dock råder det ännu stor osäkerhet i vilken utsträckning detta kommer att påverka den svenska ekonomin och den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget följer kontinuerligt utvecklingen i omvärlden och utvärderar potentiella förändringar på marknaden, där informationen vidare beaktas i den dagliga verksamheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är nybildat för i år.

Bolaget har under året förvärvats av Gamma Holding 2 AB, org nr 559342-5845.

Bolaget har under året förvärvat dotterbolaget Vassbacka Förvaltning AB, org nr 556542-6136.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 70 tkr.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 2 564 tkr till bolaget Vassbacka Förvaltning AB.

Flerårsöversikt

	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-62
Soliditet	0%

20230629233224

Gamma Holding 2.1.1 AB
559345-9166

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-	-	-	-	0
Bolagets bildande	25				25
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-	-	0
Erhållet aktieägartillskott			70		70
Årets resultat				-62	-62
Utgående balans	**25**	**0**	**70**	**-62**	**33**

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	70 000
Årets förlust	-61 823
	8 177

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	8 177
	8 177

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Gamma Holding 2.1.1 AB
559345-9166

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-11-12 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning		-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader		-
Summa rörelsekostnader		**0**
Rörelseresultat		**0**
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-62
Summa finansiella poster		**-62**
Resultat efter finansiella poster		**-62**
ÅRETS RESULTAT		**-62**

20230629223225

Gamma Holding 2.1.1 AB
559345-9166

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	4	7 832
Fordringar hos koncernföretag	5	11 066
Summa finansiella anläggningstillgångar		**18 898**
Summa anläggningstillgångar		**18 898**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar		34
Summa kortfristiga fordringar		**34**
Kassa och bank		
Kassa och bank		113
Summa kassa och bank		**113**
Summa omsättningstillgångar		**147**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 045**

20230629233226

20230629232227

Gamma Holding 2.1.1 AB
559345-9166

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25
Summa bundet eget kapital		**25**
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		70
Årets resultat		-62
Summa fritt eget kapital		**8**
Summa eget kapital		**33**
Långfristiga skulder	6	
Skulder till koncernföretag		14 928
Summa långfristiga skulder		**14 928**
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag		4 084
Summa kortfristiga skulder		**4 084**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 045**

20230629232228

Gamma Holding 2.1.1 AB
559345-9166

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 2 §.

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gamma Holding 2 AB, org nr 559342-5845, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Entita Fastigheter AB, org nr 559301-6735, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande år.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -62 tkr.

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-
Förvärv	5 268
Lämnade aktieägartillskott	2 564
Utgående anskaffningsvärden	7 832
Redovisat värde	**7 832**

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-
Tillkommande poster	11 066
Utgående anskaffningsvärden	11 066
Redovisat värde	**11 066**

20230529223229

Gamma Holding 2.1.1 AB
559345-9166

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	
Skulder till koncernföretag	14 928
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	
Skulder till koncernföretag	-
Redovisat värde	**14 928**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Hendrik Versteegh

Verification

Transaction 09222115557494769576

Document

855 ÅR Gamma Holding 2.1.1 AB 2022
Main document
8 pages
Initiated on 2023-06-14 14:22:55 CEST (+0200) by Carl Toster (CT)
Finalised on 2023-06-15 10:01:44 CEST (+0200)

Initiator

Carl Toster (CT)
Coeli Private Equity Management II AB
carl.toster@coeli.se
+46724020887

Signing parties

Hendrik Versteegh (HV)
Coeli
ID number 910812-0453
hendrik.versteegh@coeli.se
+46 72 40 20 853

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Hendrik Johan Jacob Versteegh"
Signed 2023-06-15 10:01:44 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

20230623223330

FASTIGHETER AB

HÅLLBARHETSREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI 2022 – 31 DECEMBER 2022

Transaktion 09222115557493339055 Signerat MI, HV, FE, I D

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	**Sida**
Investeringsstrategi	3
VD-ord	4
Nyckeltal 1	5
Nyckeltal 2	6
Förvaltningsberättelse	8
Rapport Över Totalresultat, Koncernen	12
Rapport Över Finansiell Ställning, Koncernen	13
Rapport Över Förändring I Eget Kapital, Koncernen	14
Kassaflödesanalys, Koncernen	15
Moderbolagets Resultaträkning	16
Moderbolagets Balansräkning	17
Rapport Över Förändring I Eget Kapital, Koncernen	18
Moderbolagets Kassaflödesanalys	19
Noter	20

Transaktion 09222211555749333690ss Signerat MI , HV, FE, I D

INVESTERINGSSTRATEGI

INVESTERINGSSTRATEGI OCH MÅL ENTITA FASTIGHETER AB

Entitas affärsidé är att förvärva fastigheter och hyra ut lokaler inom fastighetssegmenten lättindustri, lager- och logistikfastigheter i små till mellanstora orter i Sverige.

Bolagets geografiska marknad är avgränsad till söder om Gävle och Karlstad. Genom att förvärva många fastigheter med flera hyresgäster skapas en diversifierad portfölj med starka och stabila kassaflöden. Utöver löpande kontrakterade kassaflöden som tas över vid förvärv kommer Entita att vara en aktiv förvaltare och arbeta för att omförhandla hyror, tillsätta eventuella vakanser och skriva längre avtal samt göra investeringar i beståndet för att effektivisera driften och få ned kostnaderna för förvaltning.

I takt med att portföljen växer uppstår också en premie på portföljen.

VD HAR ORDET

Under det gångna året har värdet på Entitas bestånd vuxit med 400 % och består nu av 13 förvaltningsfastigheter till ett värde av cirka 380 MSEK. Bolaget är fortfarande i ett tidigt skede i sin tillväxtresa att bygga en fastighetsportfölj om 2 MDSEK men har under året etablerat två kluster av fastigheter i västra Sverige och Jönköpingsregionen. Dessa kluster avser vi att bygga vidare på under 2023 genom strategiska förvärv på de orter där vi redan finns. På detta sätt bygger vi upp den lokala närvaron och kan erbjuda våra hyresgäster den bästa förvaltningen och service.

FINANSIELL UTVECKLING

Bolagets 13 förvaltningsfastigheter har under året genererat hyresintäkter uppgående till cirka 20 MSEK och ett driftnetto på cirka 16,7 MSEK. Viktigt att påpeka dock är att detta inte reflekterar nuvarande portföljs hyresintäkter och driftnetto på årsbasis då 9 av fastigheterna har förvärvats under året. Driftnettot i nuvarande portfölj beräknat för 2023 bedöms till cirka 26,4 MSEK. Värdeförändringar drivet av att vi förvärvat under värdering bidrar till resultatet med cirka 50 MSEK. Resultatet efter skatt för året landar på 43,9 MSEK.

KONJUNKTUR OCH MARKNADSUTVECKLING

2022 har på många sätt varit ett mycket händelserikt år på fastighetsmarknaden. Året har till stor del präglats av Rysslands invasion av Ukraina den 24 februari och de följdeffekter som det har fått på finansmarknaderna. Invasionen satte i gång en kedjereaktion av händelser som har fått relativt stora konsekvenser på såväl fastighetsmarknaden som ekonomin i stort. Inflationstakten har under året gått från 3,7% i januari till 12,3% i december vilket fått Riksbanken att under året höja styrräntan från 0% till 2,5% i november. Räntan har sedan efter årsskiftet höjts i två omgångar till och är i skrivande stund 3,5% vilket är den högsta styrräntan sedan 2008.

Detta har såklart haft en kraftig påverkan på fastighetsmarknaden vilket vi såg under andra halvan av 2022 då antalet transaktioner var mycket få. Det som dock hållit emot bäst i detta nya ränteklimat är de mer högavkastande segmenten där Entita verkar inom; lätt industri och lager. Eftersom avkastningskraven är högre på den här typen av tillgångar slår en korrigering på avkastningskravet inte lika hårt i värderingen som på tillgångar med lägre avkastningskrav. Detta gör att vi inte tror på en lika kraftig marknadskorrigering inom dessa segment.

UTSIKTER

Ett klimat med högre räntor som vi nu är inne i slår såklart mot avkastningen i den befintliga fastighetsportföljen men kommer också att öppna upp för möjligheter till nya affärer. 2023 kommer troligtvis att vara ett utmanande år för många bolag i branschen vilket kan vara en möjlighet för ett bolag som Entita som är tidigt i sin resa att göra bra affärer.

Stockholm den 24:e maj 2023

Hendrik Versteegh
Verkställande direktör

Transaktion 09222115555193336906 Signerat MI, HV, FE, I D

NYCKELTAL

ANTAL FASTIGHETER

13

FASTIGHETSVÄRDE

378 700
MSEK

UTHYRNINSBAR AREA

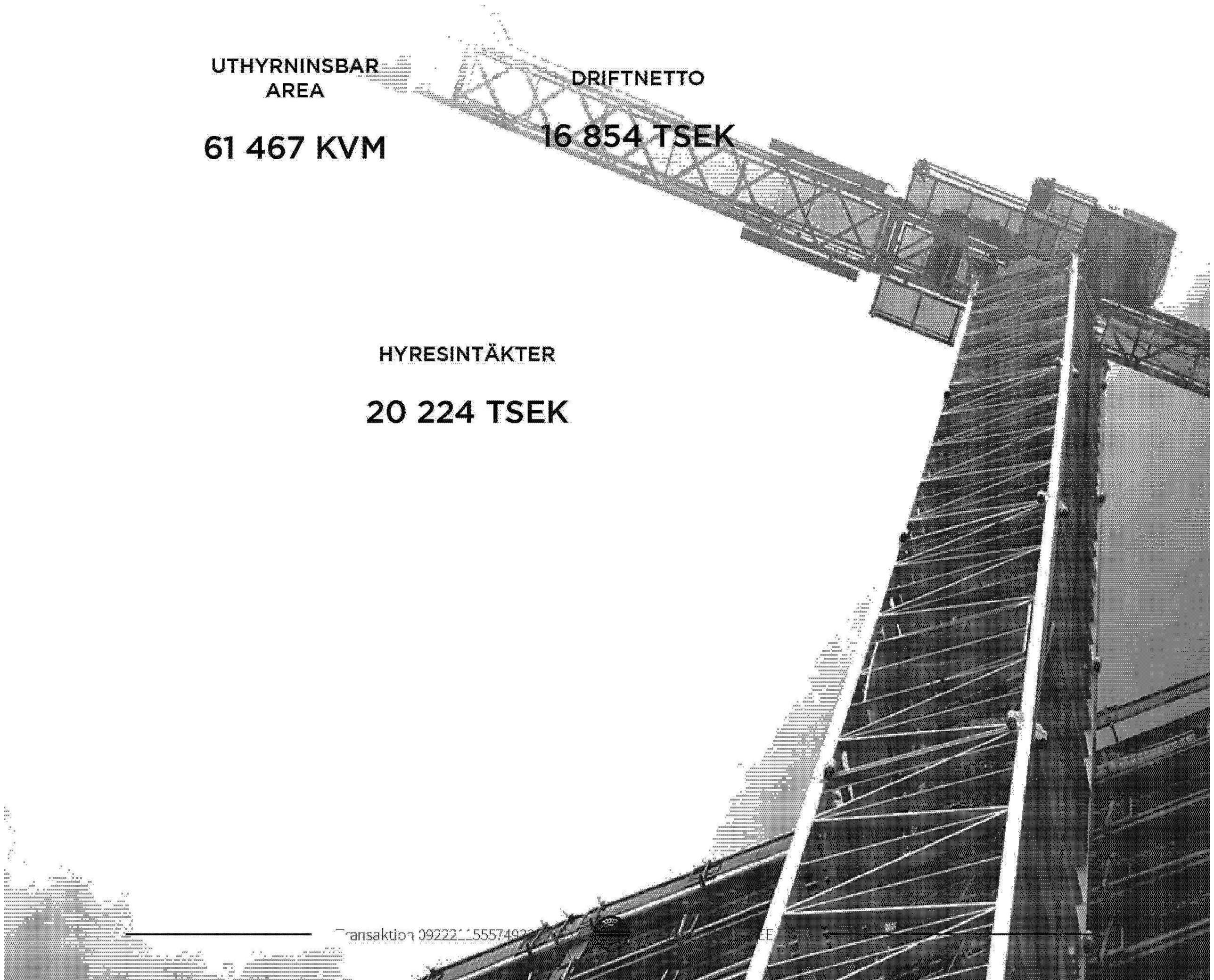
61 467 KVM

DRIFTNETTO

16 854 TSEK

HYRESINTÄKTER

20 224 TSEK



NYCKELTAL (TSEK)

	KONCERNEN 2022-12-31	KONCERNEN 2021-12-31
FASTIGHETSRELATERADE		
Driftnetto	16 854	2 767
Uthyrningsbar area kvm	61 467	23 761
Snitthyra, kr/kvm	418	347
Antal fastigheter	13	6
Direktavkastning	4,5%	3,3%
Direktavkastning annualiserad	6,2%	7,2%
Marknadsvärde fastighetsbestånd	378 700	91 000
Belåningsgrad	42%	65%
Genomsnittlig ränta	5,0%	3,8%
Finansiella		
Omsättning	20 319	3 211
Balansomslutning	409 004	97 193
Soliditet	55,8%	1,6%
Nettoskuld	-133 111	-53 480
Aktierelaterade		
Stamaktier	500 000	
Preferensaktier, genomsnittligt antal	188 500	
Preferensaktier vid periodens utgång	188 500	
NAV stamaktier	13,27	
NAV preferensaktier	1 175,22	
Resultat per aktie stamaktier	13,27	
Resultat per aktie preferensaktier	204,43	

Kapitalbindning	**LÅNESKULD**	**FÖRFALLODATUM**
Swedbank	12 610 000	2024-06-30
Swedbank	11 000 000	2023-06-30
Swedbank	6 737 500	2024-10-30
Svea	3 400 000	2023-09-30
Swedbank	6 256 250	2023-09-30
Svea	5 200 000	2023-09-30
Swedbank	8 662 500	2023-09-30
Svea	6 000 000	2023-09-30
Swedbank	13 365 000	2024-10-30
Swedbank	5 365 000	2023-04-30
Swedbank	18 572 500	2024-06-30
Swedbank	10 670 000	2024-06-30
Swedbank	4 000 000	2023-06-30
Swedbank	8 245 000	2024-06-30
Swedbank	2 000 000	2023-06-30
Swedbank	9 215 000	2024-06-30
Swedbank	16 975 000	2024-06-30
Swedbank	10 500 000	2023-06-30

Transaktion 09222115557493369066 Signerat MI, HV, FE, ID

NYCKELTAL (TSEK)

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR 2022

Fastighet	KOMMUN	UTHYRNINGSBAR YTA KVM
Backa 192:2	Göteborg	2 713
Kungsbacka 2:31	Kungsbacka	1 341
Varla 8:28	Kungsbacka	1 172
Västerby 1:263	Götene	12 765
Slätthult 16:2	Borås	7 042
Båramo 1:13	Skillingaryd	3 919
Nässjö Batteriet 1	Nässjö	1 200
Vetlanda Trucken 7	Vetlanda	6 820
Jönköping Ädelkorallen 4	Jönköping	734

Transaktion 09222115555193336906 Signerat MI, HV, FE, ID

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Entita Fastigheter AB är ett publikt aktiebolag som bedriver sin verksamhet i fastighetsbranschen genom att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter med inriktning mot lättindustri samt lager- och logistikfastigheter. Bolagets geografiska marknad är avgränsad till söder om Gävle och Karlstad. Genom att förvärva många fastigheter med flera hyresgäster skapas en diversifierad portfölj med starka och stabila kassaflöden. Utöver löpande kontrakterade kassaflöden som tas över vid förvärv kommer Entita att vara en aktiv förvaltare och arbeta för att omförhandla hyror, tillsätta eventuella vakanser och skriva längre avtal samt göra investeringar i beståndet för att effektivisera driften och få ned kostnaderna för förvaltning. I takt med att portföljen växer uppstår också en premie på portföljen.

Entita Fastigheter AB grundades i februari 2021. Bolaget har under 2022 bedrivit kapitalanskaffning genom en nyemission. Emissionslikviden kommer att användas för att göra fastighetsinvesteringar inom ramen för Bolagets placeringsstrategi. Målet med investeringarna är att skapa en hög riskjusterad avkastning för Bolagets aktieägare. Bolaget följer Aktiebolagslagen (2005:551).

Bolaget har ett uppdragsavtal med Coeli Investment Management AB. Avtalet avser företagsledningstjänster, administrativa tjänster och löpande driftstjänster. Avtalet innebär att Coeli Investment Management AB har rätt till en årlig avgift på 0,3% av Bolagets eget kapital enligt senast kvartalsbokslut.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 dec 2022 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, tretton fastigheter med en total area om cirka 61 467 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

FINANSIERING

Per den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 228 162 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 158 774 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 51%. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 4,97%. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys.

Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 158 774 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. Lånet hos Swedbank för Gamma Holding 3.3 AB på belopp 5,4mkr som hade förfallodatum i april 2023, har förlängts till 2025-04-30.

Total emissionslikvid från samtliga emissioner som genomförts under 2022 uppgår till cirka 190 MSEK innan avdrag för emissionskostnader.

Entita Fastigheter AB uppfyller samtliga lånevillkor under 2022 och 2021 års rapportperioder.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets moderbolag är Coeli Investment AB. Moderbolaget har 96,37 procent av rösterna och 72,6 procent av antalet aktier.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Bolagets verksamhet, både direkt och indirekt. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policys och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" och Not 8 "Förvaltningsfastigheter" för känslighetsanalys.

Bolagets värdeutveckling

En investering i Bolaget är i första hand en långsiktig investering. Möjligheten till avkastning är beroende av potentiell värdestegring på Bolagets aktier, och realisering genom avyttring av fastigheter kommer sannolikt att vara den enda möjligheten till god avkastning för den som investerar i Bolagets aktier.

Regulativa krav

Bolagets möjlighet att investera kan begränsas om förändringar i lagstiftning och andra regelverk medför särskilda krav på investerare eller på Bolaget. Eventuella betungande förändringar i det regelverk som är tillämpligt kan medföra negativa konsekvenser för Bolaget och investerarna.

Fastighetsinvesteringar

Om Bolaget inte lyckas genomföra investeringar och avyttringar till fördelaktiga priser kan det få till konsekvens att avkastningen blir sämre än förväntat. Fastigheter som tillgångsslag har historiskt uppvisat god avkastning i förhållande till andra investeringstillgångar. En investerare bör vara medveten om att det finns en risk för att en investering i fastigheter inte på samma sätt kommer att ge en sådan god avkastning som dylika investeringar uppvisat historiskt.

Teknisk risk

Vid fastighetsköp finns alltid en teknisk risk knuten till fastigheterna som förvärvas. Detta kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande.

Driftskostnader

De viktigaste driftskostnaderna är kostnader för uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. Ökade driftskostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftsnetto, och därmed på Bolagets resultat och avkastning. Se även Not 8 "Förvaltningsfastigheter" för känslighetsanalys.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Det finns således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Bolaget för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten, eller för efterbehandling eller marksanering vid förekomst av förorening i mark, vattenområden

Transaktion 09222115557493359055 Signerat MI, HV, FE, ID

eller grundvatten, för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av lagstiftning.

Osäkerhet vid värdering av fastigheterna
Risken vid investeringar i fastigheter påverkas främst av osäkerhetsfaktorer vid värdering av tillgången. Det finns även risk för att de faktorer som ligger till grund för en värdering kan fluktuera och påverka värdet negativt.

Finansiering
Bolagets investeringar kommer delvis att finansieras med lånat kapital. Det innebär att Bolaget exponeras för risker som sammanhänger med tillgång till lånefinansiering, ökade räntekostnader, minskade avdragsmöjligheter för räntekostnader, krav på ökad amortering och risker i samband med refinansiering när de ursprungliga lånen löper ut. Det föreligger även en risk att Bolaget inte beviljas lån i den utsträckning som önskas för en viss investering.

MILJÖ
Bolagets övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen genom att göra effektiva energiinvesteringar.

ORGANISATION
Verkställande direktör och styrelseledamot är Hendrik Versteegh. Styrelsen består av styrelseordförande Mikael Larsson och styrelseledamot Erik Engvall.

AKTIEINFORMATION
Aktiekapitalet i Entita Fastigheter AB uppgick per 31 december 2022 till 688 500 SEK, fördelat på 500 000 Stamaktier och 188 500 Preferensaktier. Stamaktierna berättigar till tio röster på bolagstämma och Preferensaktierna till en röst på bolagsstämma. Aktierna i Entita Fastigheter AB är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. För stamaktierna föreligger aktieägaravtal.

FRAMTIDSUTSIKTER
Den svenska ekonomin har förändrats kraftigt under 2022. Inflationen har nått de högsta nivåerna sedan 1991 (SCB) vilket har resulterat i flertalet höjningar av styrräntan. Styrräntan har under 2022 gått från en nivå om 0 % till att i slutet på november nå en nivå om 2,5 %. De ökade finansieringskostnaderna och osäkerheten kring framtida ränteökningar har skapat en avvaktande transaktionsmarkand under hösten. Den totala transaktionsvolymen har minskat markant mot 2021 men det bör dock beaktas att 2021 var ett rekordår och att den totala transaktionsvolymen för 2022 är i linje med nivåer för tidigare år. Marknaden förväntas vara fortsatt avvaktande fram till dess att finansieringsklimatet blivit mer stabilt. Swedbanks prognos är att styrräntan kommer att fortsätta höjas och kommer sannolikt nå en nivå om strax under 3,75 % i slutet av 2023. Vidare prognostiserar Riksbanken att inflationen kommer stabiliseras på en nivå runt 2 % under 2024 vilket i sin tur kommer få effekt på styrräntan.

Under hösten 2022 genomgick Sverige ett regeringsskifte i samband med valet vilket kan komma att få effekter på såväl svensk ekonomi som den svenska fastighetsmarknaden. Nuvarande regering förväntas prioritera att lösa frågan kring Sveriges energiförsörjning och elpriser, vilket på sikt förväntas kunna ge mer stabila och förutsägbara mediakostnader. Detta skulle ha positiv inverkan för underliggande fastighetsvärden och fastighetsmarknaden som helhet.

Transaktionsvolymen för segmentet industri har ökat kraftigt under dom senaste åren och utgör nu en relativt stor del av den totala transaktionsvolymen. Segmentet har tidigare karakteriserats av relativt höga direktavkastningskrav och har således varit ett attraktivt alternativ för investerare. Detta har i sin tur resulterat i högre betalningsvilja och sjunkande avkastningskrav. Likt övriga segment har detta dock vänt under 2022 och prognosen för 2023 är fortsatt ökande avkastningskrav.

I en rapport från Svensk Handel från 2021 bedömdes e-handeln kunna utgöra 31-40% av den totala detaljhandeln år 2030, och inom sällanköpshandeln kan upp till 52% av försäljningen ske på nätet. Detta förväntas leda till att mellan 6 000 och 10 000 butiker försvinner till år 2030 samtidigt som efterfrågan på bra lagerytor ökar för att kunna tillgodose en effektiv e-handel.

E-handelsindikatorn för januari 2023 visar dock på en minskning om 17% i e-handelns omsättning jämfört med föregående år och HUI prognostiserar att hushållens totala konsumtion kommer minska under 2023. Förväntan är dock att denna nedgång kommer vara relativt kortvarig och att konsumtionen åter kommer att öka under 2024.

Hyresnivåerna för logistiklokaler i storstadsregionerna har ökat och vid ökad efterfrågan för denna typ av lokaler som en effekt av ökad e-handel finns det god potential för framtida tillväxt. Newsecs prognos fram till 2025 är en positiv hyresutveckling om cirka 4% årligen för logisk i de svenska storstäderna. Med en fortsatt god hyresutveckling finns stor potential för avkastningskraven att åter sjunka framöver när den finansiella marknaden stabiliserats något.

Transaktion 09222115557493359055 Signerat MI, HV, FE, ID

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Den 28 april 2022 förvärvades fem stycken fastigheter:
  - Varla 8:28 till ett underliggande fastighetsvärde om 16 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 1 172 kvm och en tomtareal om 4 128 kvm.
  - Kungsbacka 2:31 till ett underliggande fastighetsvärde om 18 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 1 341 kvm och en tomtareal om 2 791 kvm.
  - Backa 192:2 till ett underliggande fastighetsvärde om 26 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 2 713 kvm och en tomtareal om 7 068 kvm.
  - Västerby 1:263 till ett underliggande fastighetsvärde om 51 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 12 765 kvm och en tomtareal om 36 381 kvm.
  - Slätthult 16:2 till ett underliggande fastighetsvärde om 47 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 7 042 kvm och en tomtareal om 37 108 kvm.
- Den 16 maj 2022 förvärvades fastigheten Båramo 1:13 till ett underliggande fastighetsvärde om 34,3 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 3 919 kvm och en tomtareal om 26 467 kvm.
- Den 4 november 2022 förvärvades tre stycken fastigheter:
  - Nässjö Batteriet 1 till ett underliggande fastighetsvärde om 23 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 1 200 kvm och en tomtareal om 15 492 kvm.
- Vetlanda Trucken 7 till ett underliggande fastighetsvärde om 16 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 6 820 och en tomtareal om 2 215 kvm.
- Jönköping Ädelkorallen 4 till ett underliggande fastighetsvärde om 6 mkr. Fastigheten har en uthyrbar area om 734 kvm och en tomtareal om 3 062 kvm.

SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2022

- Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2022 uppgick till 378,7 (91) MSEK. Förändringen förklaras främst av förvärv av fastigheter under året.
- Hyresintäkterna uppgick till 20 224 (2 972) TSEK. Förändringen förklaras främst av förvärv av fastigheter under året.
- Resultat efter skatt uppgick 45 168 (1 002) TSEK, varav 48 653 (-321) TSEK avser värdeförändring fastighet.
- Resultat per stamaktie uppgick till 13,27 SEK . Resultat per preferensaktie uppgick till 204,43.
- Nettoandelsvärde, NAV, per Stamaktie uppgick till 13,27 SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie uppgick till 1 175,22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Lånet hos Swedbank för Gamma Holding 3.3 AB på belopp 5,4mkr som hade förfallodatum i april 2023, har förlängts till 2025-04-30. Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

Transaktion 09222115555193336906 Signerat MI , HV, FE, I D

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (SEK)

fritt eget kapital	182 355 823
årets resultat	3 342 442
	185 698 265

disponeras så att

i ny räkning överföres	**185 698 265**

Transaktion 09222115555193336906s Signerat MI, HV, FE, ID

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN (TSEK)

		2022-01-01 2022-12-31	2021-02-12 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	(not 9)	20 224	2 972
Övriga intäkter		95	239
Summa rörelsens intäkter		**20 319**	**3 211**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	(not 3, 4, 5)	-8 190	-479
Värdeförändring fastighet	(not 9)	48 653	-321
Summa rörelsens kostnader		**40 463**	**-800**
RÖRELSERESULTAT		**60 782**	**2 411**
Finansnetto			
Ränteintäkter	(not 6)	887	-
Räntekostnader	(not 7)	-6 206	-746
Övriga finansiella kostnader	(not 7)	-487	-122
Summa finansnetto		**-5 806**	**-868**
RESULTAT FÖRE SKATT		**54 976**	**1 543**
Skatt			
Inkomstskatt	(not 8)	-9 808	-541
Summa skatt		**-9 808**	**-541**
ÅRETS RESULTAT		**45 168**	**1 002**

Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Transaktion 09222115557493336906 Signerat MI, HV, FE, ID

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN (TSEK)

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	(not 9)	378 700	91 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**378 700**	**91 000**
Summa anläggningstillgångar		**378 700**	**91 000**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		386	269
Övriga fordringar		2 365	480
Skattefordringar		1 238	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 12)	652	56
Kassa och bank	(not 13)	25 663	5 300
Summa omsättningstillgångar		**30 304**	**6 193**
SUMMA TILLGÅNGAR		**409 004**	**97 193**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	(not 14)		
Aktiekapital		689	25
Ej registrerat kapital		-	475
Övrigt tillskjutet kapital		182 353	50
Balanserat resultat		-48	-
Årets resultat		45 168	1 002
Summa eget kapital		**228 162**	**1 552**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	(not 8)	10 940	21
Skulder till kreditinstitut	(not 15)	93 215	46 780
Övriga skulder		-	33 818
Summa långfristiga skulder		**104 155**	**80 619**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	(not 15)	65 559	12 000
Leverantörskulder		130	71
Skulder till koncernföretag		249	601
Skatteskulder		1 072	540
Övriga skulder		1 564	-
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 17)	8 114	1 810
Summa kortfristiga skulder		**76 688**	**15 022**
SUMMA SKULDER		**180 843**	**95 641**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**409 004**	**97 193**

Transaktion 09222115555493335903 Signerat MI, HV, FE, I D

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-02-12	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Totalresultat 12 feb 2021 - 31 dec				1 002	**1 002**
2021 **Summa totalresultat**				**1 002**	**1 002**
					-
Transaktioner med aktieägare					**-**
Registrering av aktiekapital	**25**				**25**
Nyemission	**475**				**475**
Emissionskostnader					**-**
Aktieägartillskott		**50**			**50**
Omföring av föregående års resultat			**-**	**-**	**-**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**500**	**50**	**-**	**1 002**	**1 552**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (TSEK)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**500**	**50**	**-**	**1 002**	**1 552**
Totalresultat 1 jan 2022 - 31 dec 2022				45 168	**45 168**
Summa totalresultat				**45 168**	**45 168**
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	189	188 311			**188 500**
Emissionskostnader		-6 008			**-6 008**
Utdelning			-1 050		**-1 050**
Omföring av föregående års resultat			1 002	-1 002	**-**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**689**	**182 353**	**-48**	**45 168**	**228 162**

Transaktion 09222[illegible] Signerat MI, HV, FE, ID

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

		2022-01-01 2022-12-31	2021-02-12 2021-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		**54 976**	**1 543**
Justeringsposter			
Värdeförändringar fastigheter		-48 653	321
Betald skatt		406	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**6 729**	**1 864**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar		-2 510	-893
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-4 426	2 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-207**	**3 453**
Investeringsverksamheten			
Investering i fastighet	(not 9)	-239 048	-91 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-239 048**	**-91 300**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		188 500	550
Emissionskostnader		-6 008	-
Utdelning		-1 050	-
Upptagna fastighetslån	(not 15)	127 334	58 780
Amorterade fastighetslån	(not 14, 22)	-15 339	-
Upptagna övriga lån		-	33 818
Återbetalning övriga lån		- 33 818	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**259 618**	**93 147**
Årets kassaflöde		**20 363**	**5 300**
Likvida medel vid årets början	(not 13, 22)	**5 300**	**-**
Likvida medel vid årets slut		**25 663**	**5 300**
Tilläggsupplysningar			
Erhållen ränta		887	-
Erlagd ränta		-6 693	-868

Transaktion 09222115555493339033 Signerat MI, HV, FE, I D

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

		2022-01-01 2022-12-31	2021-02-12 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		69	-
Summa rörelsens intäkter		**69**	**-**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	(not 3, 4, 5)	-995	-
Summa rörelsens kostnader		**-995**	**-**
RÖRELSERESULTAT		**-926**	**-**
Resultat från finansiella poster			
Utdelning	(not 14)	-1 100	1 100
Ränteintäkter	(not 6)	933	1
Övriga finansiella intäkter		24	-
Räntekostnader	(not 7)	-	-
Övriga finansiella kostnader	(not 7)	-1	-48
Summa resultat från finansiella poster		**-144**	**1 053**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3 175	-
Summa bokslutsdispositioner		**3 175**	**-**
Resultat före skatt		**2 105**	**1 053**
Skatt på årets resultat	(not 8)	1 238	-
ÅRETS RESULTAT		**3 343**	**1 053**

ÅRETS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

Transaktion 09222115557493336906 Signerat MI, HV, FE, ID

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	(not 10)	275	50
Fordran koncernföretag	(not 11)	154 269	8
Uppskjutna skattefordringar		1 238	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**155 782**	**58**
Summa anläggningstillgångar		**155 782**	**58**
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernföretag		115 257	1 000
Kundfordringar		85	-
Övriga fordringar		506	103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 12)	624	-
Kassa och bank	(not 13)	83	489
Summa omsättningstillgångar		**116 555**	**1 592**
SUMMA TILLGÅNGAR		**272 337**	**1 650**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	(not 14)		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		689	500
Summa bundet eget kapital		**689**	**500**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		182 303	-
Balanserat resultat		53	50
Årets resultat		3 343	1 053
Summa fritt eget kapital		**185 699**	**1 103**
Summa eget kapital		**186 388**	**1 603**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	(not 16)	85 715	-
Summa långfristiga skulder		**85 715**	**-**
Kortfristiga skulder			
Skulder i koncernföretag	(not 16)	84	-
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 17)	150	47
Summa kortfristiga skulder		**234**	**47**
SUMMA SKULDER		**85 949**	**47**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**272 337**	**1 650**

Transaktion 09222115555193335903 Signerat MI, HV, FE, I D

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, MODERBOLAGET (TSEK)

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-02-12	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Totalresultat 12 feb 2021 - 31 dec 2021				1 053	**1 053**
Summa totalresultat				1 053	**1 053**
Transaktioner med aktieägare					
Registrering av aktiekapital	500				**500**
Nyemission					**-**
Emissionskostnader					**-**
Aktieägartillskott		50			**50**
Omföring av föregående års resultat			-	-	**-**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**500**	**50**	**-**	**1 053**	**1 603**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (TSEK)

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**500**	**50**	**-**	**1 053**	**1 603**
Totalresultat 1 jan 2022 - 31 dec 2022				3 343	**3 343**
Summa totalresultat				**3 343**	**3 343**
Transaktioner med aktieägare					
Registrering aktiekapital					**-**
Nyemission	189	188 311			**188 500**
Emissionskostnader		-6 008			**-6 008**
Aktieägartillskott					**-**
Utdelning			-1 050		**-1 050**
Omföring av föregående års resultat			1 053	-1 053	**-**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**689**	**182 353**	**3**	**3 343**	**186 388**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

		2022-01-01 2022-12-31	2021-02-12 2021-12-31
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-926	-
Justeringsposter			
Erhållen ränta		957	1
Erlagd ränta		-1	-48
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**30**	**-47**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar		-113 494	-1 103
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		187	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-113 277**	**-1 103**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i koncernföretag		-25	-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-25**	**-50**
Finansieringsverksamheten			
Registrering av aktiekapital		189	500
Nyemission		188 311	-
Emissionskostnader		-6 008	-
Erhållna aktieägartillskott		-	50
Utdelning		-1 050	1 100
Förändring av långfr fordringar hos koncernföretag		-154 261	-8
Upptagna lån		85 715	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**112 896**	**1 642**
Årets kassaflöde		**-406**	**489**
Likvida medel vid årets början		**489**	**-**
Likvida medel vid årets slut	(not 13, 22)	**83**	**489**

Transaktion 09222115557419336906 Signerat MI, HV, FE, ID

NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER:

Entita Fastigheter AB (publ), org. nr 559301-6735, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är: Box 3317, 103 66 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.
Entita Fastigheter AB (Bolaget) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste Årsredovisningen, förutom vad som anges nedan.

Ändrade redovisningsprinciper
Denna årsredovisning innehåller Entita Fastigheter AB:s första publicerade koncernredovisning och de valda redovisningsprinciperna för upprättande av denna är IFRS (International Financial Reporting Standards). Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Följande undantag har tillämpats i samband med att startbalansen (ingångsbalansen) för den första koncernredovisningen upprättats enligt IFRS:

Första gången international financial reporting standards (IFRS) tillämpas

Detta är den första koncernredovisning som Entita Fastigheter AB publicerar och de redovisningsprinciper som valts är IFRS. De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när koncernredovisningen har upprättats per 31 december 2022 och för den jämförande information som presenteras 31 december 2021.

Enligt IFRS 1 ska koncernen visa en avstämning av eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare redovisningsprinciper för tidigare perioder med motsvarande poster enligt IFRS. Detta är första gången Entita Fastigheter AB publicerar en koncernredovisning varför det inte finns någon tidigare avgiven årsredovisning innehållande en koncernredovisning enligt tidigare tillämpade principer att stämma av mot. Inga avstämningar mellan nuvarande tillämpade principer och IFRS presenteras således för koncernen.

Val som gjorts i samband med upprättande av ingångsbalansen för redovisning enligt IFRS

Första gången IFRS tillämpas i en koncernredovisning ska redovisning ske i enlighet med IFRS 1. Huvudregeln är att alla tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger företagen en viss valmöjlighet. Dessa val avser främst IFRS 15 och 16 och är inte tillämpliga på koncernen.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna
Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att ledningen 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 är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes 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. Verkliga utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden 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.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.
Se vidare nedan stycke benämnt Anläggningstillgångar - Förvaltningsfastigheter samt not 8 för känslighetsanalys.

Klassificering och uppställningsformer
För moderbolaget redovisas en resultaträkning över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive rapport över kassaflöde för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöde. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens schema, medan rapporter över resultat och övrigt totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 respektive IAS 7.
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning.

Värderingsprinciper
Värderingsprinciper tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Transaktion 09222115557493359033 Signerat MI, HV, FE, ID

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, i enlighet med IFRS. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid bokslutstillfället, har värderingsunderlag inhämtats från externt certifierat värderingsinstitut i nära anslutning till bokslutstidpunkten.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Det innebär att den finansiella rapporteringen presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste TSEK.

Nya redovisningsprinciper

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2022 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft

Företagsledningens bedömning är att inga nya och ändrade standarder och tolkningar kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter för den period de tillämpas första gången.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från Entita Fastigheter AB (publ). Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör. Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden tillämpas vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över förvärvad verksamhet. Förvärvsmetoden innebär att förvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder. Vid successiv ökning av ägande och inflytande sker således en omvärdering av tidigare innehav till verkligt värde vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över verksamheten och denna värdeförändring redovisas i resultatet. Goodwill beräknas som summan av vederlaget för andelarna eller rörelsen och verkligt värde på tidigare ägd andel vid stegvisa förvärv minus det verkliga värdet av dotterföretagets identifierbara tillgångar och övertagna skulder. När skillnaden är negativ redovisas denna effekt direkt i årets resultat. Transaktionsutgiften vid rörelseförvärv kostnadsförs vid förvärvstidpunkten. Villkorade köpeskillingar värderas till verkligt värde både vid förvärvstidpunkten och löpande därefter med värdeförändringar redovisade i resultatet. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande, utan att någon omvärdering görs av dotterföretagets nettotillgångar. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat redovisas eventuellt kvarvarande innehav till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte omfattar rörelseverksamhet fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv och förändringar av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

De förvärv av dotterbolag som hittills skett har varit tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernen följs upp och redovisas som ett enda segment.

Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren och att uppföljning sker per tillgång och inte per geografisk marknad upprättas ingen segmentsredovisning. Koncernen har inga större kunder.

Transaktion 09222115557493336903 Signerat MI, HV, FE, ID

NOTER (TSEK)

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Alla hyror faktureras i förskott.

Fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Utdelning

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt.

Ränteintäkter

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 % (20,6). Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. Värdeförändringar redovisas halvårsvis i koncernens rapport över totalresultatet. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer.

IFRS värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3, icke observerbara inputs, finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Värderingsmetodik

Bolagets marknadsvärderingar är upprättade i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan och Samhällsbyggarnas etiska regler. Metoden är en avkastningsbaserad kassaflödesmetod som innebär att fastighetens framtida betalningsströmmar analyseras. Intäkter och kostnader, risker och investeringsbehov och dess förändringar över tiden bedöms. En kalkyl omfattande en viss tid, normalt 5 eller 10 år, upprättas. Driftnettot för respektive år beräknas liksom restvärdet vid kalkylperiodens slut. Alla driftsnetton och restvärdet nuvärdesberäknas och summeras till fastighetens marknadsvärde.

Kalkylstart

+ Nuvärde av driftnetton

- Nuvärde av restvärde

= Värde av byggrätt

Värde enligt avkastningsbaserad kassaflödeskalkyl

Metoden innebär att transaktioner av likvärdiga fastigheter analyseras. Köp av fastigheter med samma användning inom orten väljs i första hand. Om detta ger för få jämförelser kan även köp på andra orter analyseras. Ofta beräknas några nyckeltal för att få en enklare jämförelse. När det gäller bostadsfastigheter beräknas ofta priset per total area. En annan vanlig parameter är direktavkastningskravet. Detta beräknas utifrån ett uppskattat driftsnetto dividerat med köpeskillingen.

Värderingsparameter

Vid nyttjande av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten på värdegrundade parametrar som inflation, hyresutveckling, drift- och underhållskostnadsutveckling, vakansutveckling, kalkylränta, direktavkastningskrav mm. Direktavkastningskrav beräknas utifrån jämförbara transaktioner. Kalkylräntan är en produkt av inflation och direktavkastningskrav. Kalkylräntan används för nuvärdeberäkningen av driftnetton och restvärde. Direktavkastningskravet appliceras på sista årets driftnetto och ger restvärdet. Avkastningsberäkningen görs utan hänsyn till belåning. Kalkylräntekravet är således räntekravet på totalt kapital. Vi presenterar inga känslighetsanalyser specifikt kopplat till inflation, hyresutveckling eller driftskostnader. Vi bedömer att dessa faktorer främst påverkar driftnettot respektive avkastningskravet, känslighetsanalys för dessa framgår nedan i not 9. Se även känslighetsanalys för långsiktig vakans i not 9.

Transaktion 09222115557493359033 Signerat MI, HV, FE, I D

Nedskrivningar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Ingen IB/UB-analys har upprättats då Koncernen har låga hyresförluster, varför detta ej bedömts väsentligt.

Värderingen av förväntade kreditförluster för kundfordringar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Verkligt värde bedöms motsvara bokförda värden

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank. Redovisning sker till nominellt värde.

Kundfordringar

Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och värderar de därför vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftkostnad.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp.

Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader kostnadsförs normalt löpande i rapport över totalresultatet, förutom i de fall när räntekostnaden kan hänförs till ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevs kostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevsutgiften bedöms uppfylla tillgångskriterierna i IAS 40. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år.

Eventualförpliktelser

Med eventualförpliktelser avses 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.

Finansiell riskhantering

Bolaget ska ha en stark finansiell ställning, och balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för företaget.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader och utan att riskera koncernens rykte. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker. Koncernens exponering mot valutarisk eller andra prisrisker bedöms som ej väsentlig.

Ränterisk

Bolagets låneavtal har förfallodatum mellan 2023-06-30 och 2024-10-30. Per den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 226 924 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 158 774 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 42%. Räntan på banklånen är rörliga för närvarande. Räntesatsen bestäms av kreditgivaren med hänsyn till bland annat det allmänna ränteläget, kostnader för upplåning och kapitaltäckning samt de övriga grunder kreditgivaren vid varje tid tillämpar denna typ av kredit. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick per den 31 december 2022 till 5,2%. Bolaget har antagit en finanspolicy som innehåller riktlinjer för finansiering, likviditet och kredithantering.

Transaktion 09222115557493339033 Signerat MI, HV, FE, ID

Känslighetsanalys räntekostnader

	Effekt kassaflöde TSEK		
Ränteuppgång, procent	**2022**	**2023**	**2024**
1,0%	1 588	1 547	1 507
1,5%	2 382	2 321	2 261
2,0%	3 175	3 094	3 015
2,5%	3 969	3 868	3 769
3,0%	4 763	4 641	4 522
3,5%	5 557	5 415	5 276
4,0%	6 351	6 188	6 030
4,5%	7 145	6 962	6 784
5,0%	7 939	7 735	7 537

REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAG

Årsredovisning har upprättats i enlighet med ÅRL och RFR 2.

Förklaringar avseende övergång till IFRS-moderbolaget

Entita Fastigheter AB tillämpar från 1 januari 2022 IFRS i koncernredovisningen. Tidigare upprättades ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap, 3 a§. Moderbolaget har i enlighet med RFR 2 tillämpat IFRS i den utsträckning det är möjligt vilket medfört förändringar jämfört med tidigare år då redovisningen upprättades enligt K2. Övergången från K2 till RFR 2 har inte medfört någon förändring av moderbolagets resultat och ställning utan endast avseende tilläggsupplysningar.

Anteciperade utdelningar

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutdisposition.

Aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott aktiveras i aktier och andelar hos givaren, efter beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IAS 39/IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person.

Finansiella garantier

I förekommande fall består moderbolagets finansiella garantiavtal i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget an av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39.
Lättnadsregeln avser avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalningen sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Transaktion 09222115557493335903 Signerat MI, HV, FE, I D

NOT 2 - FÖRVALTNINGSAVGIFTER

Bolaget har ett uppdragsavtal med Coeli Investment Management. Avtalet avser företagsledningstjänster, administrativa tjänster och löpande driftstjänster. Avtalet innebär att Coeli Investment Management har rätt till en årlig avgift på 0,3 procent av Bolagets eget kapital enligt senaste kvartalsbokslut. Avgiften kommer beräknas och faktureras under 2023.

NOT 3 - ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022-01-01 2022-12-31	**2021-02-12 2021-12-31**
Koncernen		
Driftskostnader	3 361	205
Fastighetsförvaltningskostnader	408	52
Revision	462	142
Konsultarvoden	2 677	-
Värderingskostnader	41	25
Övrigt	1 241	55
Summa	**8 190**	**479**
Moderbolaget		
Revision	154	-
Konsultarvoden	39	-
Värderingskostnader	41	-
Övrigt	761	-
Summa	**995**	**-**

NOT 4 - ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	**2021-02-12 2021-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-02-12 2021-12-31**
Revisionsuppdrag	310	142	135	-
Övriga lagstadgade uppdrag	148	-	15	-
Övriga tjänster	4	-	4	-
Summa	**462**	**142**	**154**	**-**

Under räkenskapsåret 2022 har ersättningen till PWC uppgått till 462 (142) tkr.

NOT 5 - PERSONALKOSTNADER

	2022-01-01 2022-12-31	**2021-02-12 2021-12-31**
Koncernen och moderbolaget		
Styrelsearvoden	-	-
Lagstadgade sociala avgifter	-	-
	-	**-**

Bolagets verkställande direktör och ledande befattningshavare får sin grundlön från övriga bolag inom Coelikoncernen som inte ingår i Entita AB-koncernen.

Inget arvode utgår för styrelsearbete till styrelsens ordförande Mikael Larsson eller ledamot Erik Engvall.

Transaktion 09222115557493336906 Signerat MI, HV, FE, ID

NOT 6 - FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	**2021-02-12 2021-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-02-12 2021-12-31**
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	933	1
Ränteintäkter	885	-	-	-
Övriga finansiella intäkter	2	-	23	-
Summa	**887**	**-**	**956**	**1**

NOT 7 - FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	**2021-02-12 2021-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-02-12 2021-12-31**
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-
Räntekostnader till kreditinstitut	-5 485	-	-	-
Övriga räntekostnader	-721	-243	-	-
Övriga finansiella kostnader	-487	-625	-1	-48
Summa	**-6 693**	**-868**	**-1**	**-48**

NOT 8 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT / UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	**2021-02-12 2021-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-02-12 2021-12-31**
Koncernen				
Aktuell skatt	-542	-541	-	-
Aktuell skatt, hänförlig till tidigare år	416	-	-	-
Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-10 920	-	-	-
Uppskjuten skatt, avseende aktiverade underskottsavdrag	1 238	-	1 238	-
Summa	**- 9 808**	**-541**	**1 238**	**-**
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	54 976	1 543	2 105	1 053
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-11 325	-318	-434	-217
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-293	-11	228	227
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag samt tidigare ej aktiverade underskott	1 213	-	1 238	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-	-	-	-
Skatteeffekt, ej avdragsgilla räntekostnader för vilken ingen redovisad uppskjuten skattefordran redovisats	597	-212	-	-
Skatteeffekt, kvittning räntenetto	-	-	207	-9
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	**- 9 808**	**-541**	**1 238**	**-**
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-	-	-
Avseende värdeförändring fastighet	-10 919	-	-	-
Avseende obeskattade reserver	-21	-21	-	-
	-10 940	**-21**	**-**	**-**

Per balansdagen uppgår koncernens ackumulerade skattemässiga underskott till 11 532 (6 716) TSEK.

Transaktion 09222115557493336903 Signerat MI, HV, FE, ID

NOT 9 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighet	Kommun	Bolag	Tillträde	Yta
Näs 1:259 & Näs 1:296	Stenungsund	Stenungsundslokaler AB	2021-07-01	9 803
Rapsen 4	Värnamo	Värnamo Rapsen 4 AB	2021-10-15	3 380
Hornabo 1:40	Gnosjö	Hornabo 1:40 AB	2021-10-15	6 240
Töllstorp 1:558	Gnosjö	Töllstorp 1:558 AB	2021-10-15	4 338
Backa 192:2	Göteborg	Lexebacken AB	2022-04-28	2 713
Kungsbacka 2:31	Kungsbacka	Änkebacken AB	2022-04-28	1 341
Slätthult 16:2	Borås	Entita Slätthult AB	2022-04-28	7 042
Varla 8:28	Kungsbacka	Vassbacka Förvaltning AB	2022-04-28	1 172
Västerby 1:263	Götene	Entita Götene AB	2022-04-28	12 765
Båramo 1:13	Skillingaryd	Fastighetsaktiebolaget Båramo AB	2022-05-16	3 919
Nässjö Batteriet 1	Nässjö	Nässjö Batteriet 1 AB	2022-11-04	1 200
Vetlanda Trucken 7	Vetlanda	Entita Industrifastigheter i Vetlanda AB	2022-11-04	6 820
Jönköping Ädelkorallen 4	Jönköping	Entita Industrifastigheter i Jönköping AB	2022-11-04	734
				61 467

Fastigheterna har en total area om ca 61 467 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet.

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ingående balans	**91 000**	**-**
Förvärv och investeringar	239 047	91 321
Värdeförändring	48 653	-321
Utgående balans	**378 700**	**91 000**

2022-09-29 inhämtades externt värderingsutlåtande för samtliga fastigheter förutom Ädelkorallen 4, Batteriet 1 och Trucken 7. Dessa tre fastigheterna förvärvades 2022-11-04. I samband med förvärven inhämtades externt värderingslutlåtande. Detta innebär att samtliga fastigheter är värderade med externt värderingsinstitut det senaste kvartalet. Vi bedömer att dessa värden speglar fastigheternas verkliga värden per 2022-12-31 och använder dessa underlag för att fastställa marknadsvärdet i årsbokslutet.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-02-12 2021-12-31
Koncernen		
Hyresintäkter	20 224	2 972
Driftskostnader	-3 370	-205
Driftnetto	**16 854**	**2 767**

Se not 1 för värderingsmetodik och värderingsparametrar.

Bolaget redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Alla värdeförändringar är orealiserade och redovisas i resultaträkningen. Samtliga orealiserade värdeförändringar är hänförliga till fastigheter som ägs vid utgången av perioden.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2022 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 18,9 MSEK uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 procentenheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 27,7 MSEK uppåt och 29,3 MSEK nedåt. Ett avkastningskrav om 7 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.

Transaktion 09222115557419336906 Signerat MI, HV, FE, I D

Förändring av driftnetto, 2022

	Förändring driftnetto %					
		-5,00%	**-2,50%**	**0,00%**	**2,50%**	**5,00%**
Förändring direktavkastning	**-0,50%**	8 862	19 061	29 260	39 459	49 658
	-0,25%	-5 553	4 266	14 086	23 906	33 725
	0,00%	-18 935	-9 468	-	9 467	18 935
	0,25%	-31 390	-22 250	-13 111	-3 971	5 169
	0,50%	-43 012	-34 178	27 454	37 608	47 762

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2022 skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 22,5 mkr uppåt respektive nedåt. Driftnetto på 26 400 tkr och avkastningskrav på 7% har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.

Förändring av långsiktig vakans, 2022

Förändring långsiktig vakans %				
-5.0%	**-2.5%**	**0.0%**	**2.5%**	**5.0%**
353 071	365 107	378 700	389 179	401 214

NOT 10 - AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	50	-
Investeringar	25	50
Aktieägartillskott	200	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**275**	**50**
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-**	**-**
Bokfört värde	**275**	**50**

DOTTERBOLAG	**Org nr**	**Säte**	**Andel %**	**Antal aktier**	**Eget kapital**	**Bokfört värde**
Gamma Holding 1 AB	559317-5267	Stockholm	100	25 000	1 152	75
Gamma Holding 2 AB	559342-5845	Stockholm	100	25 000	175	175
Gamma Holding 3 AB	559368-3492	Stockholm	100	25 000	23	25

Transaktion 09222115557493335903 Signerat MI, HV, FE, ID

NOTER (TSEK)

INDIREKT ÄGDA BOLAG	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier
Stenungsundslokaler AB	556724-4305	Stockholm	100	1 000
Gamma Holding 1.1 AB	559318-3725	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 1.2 AB	559330-2374	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 1.3 AB	559330-2366	Stockholm	100	25 000
Värnamo Rapsen 4 AB	556342-8464	Stockholm	100	1 000
Hornabo 1:40 AB	556351-7951	Stockholm	100	2 000
Töllstorp 1:558 AB	556374-1437	Stockholm	100	1 000
Gamma Holding 1.1.1 AB	559334-6710	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 1.2.2 AB	559334-6702	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 1.3.3 AB	559334-6694	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 1.4.4 AB	559342-5860	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 1.5.5 AB	559342-5852	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 2.1.1 AB	559345-9166	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 2.2.2 AB	559345-9174	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 2.3.3 AB	559345-9182	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.1.1 AB	559364-1441	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.2.2 AB	559364-1458	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 2.2 AB	559364-1466	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 2.3 AB	559364-1474	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.1 AB	559364-1482	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.2 AB	559364-1490	Stockholm	100	25 000
Lexebacken AB	556733-8867	Stockholm	100	1 000
Änkebacken AB	556704-0547	Stockholm	100	1 000
Entita Slätthult AB	559320-5247	Stockholm	100	250
Vassbacka Förvaltning AB	556542-6136	Stockholm	100	1 000
Entita Götene AB	556697-4456	Stockholm	100	1 000
Fastighetsaktiebolaget Båramo 1:13	556463-9291	Stockholm	100	3 000
Gamma Holding 3.3 AB	559369-0232	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.3.3 AB	559369-0182	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.4 AB	559369-0240	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.5 AB	559369-0257	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.5.5 AB	559369-0208	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.6 AB	559369-0265	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.6.6 AB	559369-0216	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.7.7 AB	559369-0224	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 1.5 AB	559368-3484	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.4.4 AB	559369-0190	Stockholm	100	25 000
Gamma Holding 3.7 AB	559369-0273	Stockholm	100	25 000
Nässjö Batteriet 1 AB	559307-6903	Stockholm	100	250
Entita Industrifastigheter i Vetlanda AB	559397-4644	Stockholm	100	250
Entita Industrifastigheter i Jönköping AB	559397-4685	Stockholm	100	250

NOT 11 - FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	8	-
Tillkommande poster	154 269	91
Avgående poster	-8	-83
Bokfört värde	**154 269**	**8**

Transaktion 09222115557493336903 Signerat MI, HV, FE, I D

NOT 12 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förutbetalda kostnader finansiering och advisory avtal		
Förutbetald försäkring	290	-
Övriga förutbetalda kostnader	362	56
Summa	**652**	**56**
Moderbolaget		
Förutbetald försäkring	285	-
Övriga förutbetalda kostnader	339	-
Summa	**624**	**-**

NOT 13 - LIKVIDA MEDEL	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Banktillgodohavanden	25 663	5 300
Summa	**25 663**	**5 300**
Moderbolaget		
Banktillgodohavanden	83	489
	83	**489**

Händelser	Registrering bolagsverket	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Akitekapital SEK
Nybildning	2021-02-12	25 000	-	25 000
Nyemission	2022-02-22	475 000	-	475 000
Nyemission	2022-04-26	-	163 500	163 500
Nyemission	2022-05-10	-	25 000	25 000
UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2022-12-31				**688 500**

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Röstetal	Totalt antal röster	Andel av röster	Kapitalandel
Stamaktier	500 000	10	5 000 000	96%	73%
Preferensaktier	188 500	1	188 500	4%	27%
	688 500		**5 188 500**	**100%**	**100%**

NOT 14 - EGET KAPITAL

Aktier och ägande Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2022 till 688 500 kr, fördelat enligt följande:

Preferensaktier	188 500	kvotvärde 1 kr
Stamaktier	500 000	kvotvärde 10 kr

Stamaktier: Varje Stamaktie är berättigad till 10 röster.

Preferensaktie: NAV beräknas baserat på respektive aktieslags rätt till bolagets totala värde (enligt bolagsordning), där preferensaktierna har rätt till hela det investerade beloppet inklusive en årlig företrädesränta om fem (5) procent innan fördelning till andra aktieslag kan ske. När detta uppnåtts kommer överavkastningen fördelas med åttio (80) procent till preferensaktierna och tjugo (20) procent till stamaktierna. Innehavare av preferensaktier har företräde till utdelning motsvarande det belopp som betalats in för preferensaktier (emissionslikviden) samt fem (5) procent årlig företrädesränta. Utdelningspreferensen innebär att innehavare preferensaktieägare i första hand ska erhålla hundra (100) procent av samtliga utdelningar och andra värdeöverföringar tills ovan är uppfyllt. Därefter ska innehavare av preferensaktier erhålla åttio (80) procent av samtliga utdelningar och innehavare av stamaktier ska erhålla tjugo (20) procent av samtliga utdelningar. Med utdelning avses i detta fall även andra former av värdeöverföringar vilka framgår av bolagsordningen.

Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

Transaktion 09222115557493336903 Signerat MI, HV, FE, ID

Moderbolaget

Fritt eget kapital
Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond
När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden.

Balanserade vinstmedel
Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag under året lämnad utdelning. Föregående år redovisades en för hög anteciperad utdelning om 1 100 tkr. Under året har denna korrigerats vilket givit upphov till en post om -1 100 tkr.

NOT 15 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Koncernen		
Ingående fastighetslån	58 780	-
Upplåning	115 334	58 780
Amortering	-15 340	-
Utgående fastighetslån	**158 774**	**58 780**
Förfaller inom 1 år	65 559	12 000
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	93 215	46 780
	158 774	**58 780**

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Swedbank och Svea. Belåningsgraden uppgår till ca 42 % av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 5,2%. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 65 559 TSEK.

För vissa av lånen finns krav på att Bolaget ska upprätthålla en soliditet på 20% samt att Bolaget belåningsgrad ej får överstiga 70% mot aktuell värdering. Dessa krav har uppfyllts under räkenskapsåret 2022.

NOT 16 - SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Tillkommande poster	85 799	-
Avgående poster	-	-
Bokfört värde	**85 799**	**-**

NOT 17 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Koncernen		
Förutbetalda hyresintäkter	6 626	1 324
Upplupna räntekostnader	144	25
Övrigt	1 344	461
Summa	**8 114**	**1 810**
Moderbolaget		
Övrigt	150	47
Summa	**150**	**47**

NOT 18 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Koncernen		
Fastighetspant	158 774	84 176
	158 774	**84 176**
Moderbolaget		
Borgen till förmån för dotterbolag	158 774	84 176
	158 774	**84 176**

NOT 19 - LIKVIDITETSRISK

Koncernen **Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2022-12-31**	**Mindre än 6 månader**	**Mellan 6 och tolv månader**	**Mellan 1 och 5 år**	**Mer än 5 år**	**Summa avtalsenliga kassaflöden**	**Redovisat värde fordringar/ skulder**
Finansiella skulder (exkl derivat)						
Leverantörsskulder	130	-	-	-	130	130
Upplåning	34 685	30 874	93 215	-	158 774	158 774
Räntor	3 900	2 523	2 430	-	8 853	-
Summa finansiella skulder	**38 715**	**33 397**	**95 645**	**-**	**167 756**	**158 904**

Koncernen **Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2021-12-31**	**Mindre än 6 månader**	**Mellan 6 och tolv månader**	**Mellan 1 och 5 år**	**Mer än 5 år**	**Summa avtalsenliga kassaflöden**	**Redovisat värde fordringar/ skulder**
Finansiella skulder (exkl derivat)						
Leverantörsskulder	71	-	-	-	71	71
Upplåning		12 000	46 780	-	58 780	58 780
Räntor	-	-	-	-	-	-
Summa finansiella skulder	**71**	**12 000**	**46 780**	**-**	**58 851**	**58 851**

NOT 20 - RESULTAT PER AKTIE

Med bolagets resultat avses Bolagets resultat dividerat med antalet utestående stamaktier respektive preferensaktier.

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernens resultat hänförligt till Stamaktier	6 633	
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier	38 535	
Koncernens resultat SEK	**45 168**	
Koncernens resultat hänförligt till Stamaktier	6 633	
Stamaktier, antal	500 000	
Resultat per stamaktie, SEK	**13,27**	
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier	38 535	
Preferensaktier, antal	188 500	
Resultat per preferensaktie, SEK	**204,43**	

NOT 21 - NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

De transaktioner som skett under räkenskapsåret är baserade på de avtal gällande företagsledningstjänster,administration, löpande driftstjänster samt distributions- och etableringsarvode som bolaget har ingått med Coeli Investment Management. Avtalet gällande serviceavgift innebär att Coeli Investment Management AB har rätt till en årlig avgift på 0,3 procent av Bolagets eget kapital enligt senaste kvartalsbokslut. Serviceavgiften för 2022 kommer beräknas och faktureras under 2023. Coeli Investment Management har även rätt till transaktionsavgift, baseras på 1% av förvärvat fastighetsvärde. Coeli Investment Management har även rätt till distributions och etableringsarvode vid tex emissioner.

Koncernen	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Coeli Investment Management AB - Serviceavgift	-	-
Coeli Investment Management AB - Transaktionsavgift	1 923	-
Coeli Investment Management AB - Distributions och Etableringsarvode	5 655	-
	7 578	**-**

Moderbolaget	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Coeli Investment Management AB - Serviceavgift	-	-
Coeli Investment Management AB - Transaktionsavgift	-	-
Coeli Investment Management AB - Distributions och Etableringsarvode	5 655	-
	5 655	**-**

NOT 22 - LEASINGAVTAL

Förvaltningsfastigheterna leasas till hyresgäster under operationella leasingavtal med månatliga hyresbetalningar. Leasingbetalningar för vissa kontrakt inkluderar KPI-höjningar, men det finns andra rörliga leasingbetalningar som beror på ett index eller en ränta. Om det anses nödvändigt för att minska kreditrisken kan koncernen få bankgarantier under leasingperioden.

Även om koncernen exponeras för förändringar i restvärdet i slutet av de nuvarande leasingavtalen ingår koncernen vanligtvis nya operationella leasingavtal och kommer därför inte omedelbart att realisera någon minskning av restvärdet i slutet av dessa leasingavtal. Förväntningarna på framtida restvärden återspeglas i fastigheternas verkliga värde.

Minimileaseavgifter som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheter är enligt följande.

Löper till och med:	**2022-12-31**
2023	2 327
2024	4 008
2025	6 358
2026	2 400
2027	103
2028 och senare	506

Transaktion 09222115555193336906 Signerat MI, HV, FE, ID

NOT 23 - AVSTÄMNING AV NETTOKASSA

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Nedan analyseras nettokassan och förändringar för den presenterade perioden.		
Likvida medel	25 663	5 300
Låneskulder - förfaller inom ett år	-65 559	-
Låneskulder - förfaller efter ett år	-93 215	-58 780
Nettokassa	**-133 111**	**-53 480**

Likvida medel	25 663
Bruttoskuld - rörlig ränta	-158 774
Nettokassa	**-133 111**

	ÖVRIGA TILLGÅNGAR	SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
	Likvida medel	Låneskulder som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Summa
Nettokassa 2021-02-12	**-**	**-**	**-**	**-**
Kassaflöde	5 300	-46 780	-12 000	**-53 480**
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	**-**
Nettokassa 2021-12-31	**5 300**	**-46 780**	**-12 000**	**-53 480**
Nettokassa 2022-01-01	**5 300**	**-46 780**	**-12 000**	**-53 480**
Kassaflöde	20 363	-46 435	-53 559	**-79 631**
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	**-**
Nettokassa 2022-12-31	**25 663**	**-93 215**	**-65 559**	**-133 111**

NOT 24 - FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel i SEK	
fritt eget kapital	182 355 823
årets resultat	3 342 442
	185 698 265
disponeras så att	
i ny räkning överföres	185 698 265

NOT 25 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Lånet hos Swedbank för Gamma Holding 3.3 AB på belopp 5,4mkr som hade förfallodatum i april 2023, har förlängts till 2025-04-30. Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

Transaktion 09222115555193336903 Signerat MI , HV, FE, I D

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har urättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Styrelsen och verkställande direktören vill härmed avge årsredovisningen med tillhörande finansiell ställning för koncernen och moderbolag för fastställelse på årsstämman.

Stockholm 2023-05-24

Mikael Larsson
Styrelseordförande

Erik Engvall
Styrelseledamot

Hendrik Versteegh
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-05-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115555193336906 Signerat MI, HV, FE, LD

Box 3317, 103 66 Stockholm, Sveavägen 24-26
Tel: 08-506 223 00, Fax: 08-545 916 41, Org: 559086-4392, www.coeli.se

Transaktion 09222115557493336903 Signerat MI, HV, FE, ID

Verifikat

Transaktion 09222115557493359055

Dokument

Årsredovisning Entita Fastigheter AB 2022
Huvuddokument
36 sidor
Startades 2023-05-24 14:40:22 CEST (+0200) av Coeli Legal (CL)
Färdigställt 2023-05-24 15:16:25 CEST (+0200)

Initierare

Coeli Legal (CL)
Coeli
scrive@coeli.se
+46850622386

Signerande parter

Mikael Larsson (ML)
Identifierad med svenskt BankID som "MIKAEL LARSSON"
Personnummer 650104-6970
mikael.larsson@coeli.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL LARSSON"
Signerade 2023-05-24 15:11:58 CEST (+0200)

Hendrik Versteegh (HV)
Identifierad med svenskt BankID som "Hendrik Johan Jacob Versteegh"
Personnummer 910812-0453
hendrik.versteegh@coeli.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hendrik Johan Jacob Versteegh"
Signerade 2023-05-24 14:42:58 CEST (+0200)

Erik Engvall (EE)
Identifierad med svenskt BankID som "ERIK ENGVALL"
Personnummer 900503-3619
erik@redsix.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK

Leonard Daun (LD)
Identifierad med svenskt BankID som "LEONARD DAUN"
Personnummer 640320-3216
leonard.daun@pwc.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

Verifikat

Transaktion 09222115557493359055

ENGVALL" *Signerade 2023-05-24 14:42:53 CEST (+0200)*	*"LEONARD DAUN"* *Signerade 2023-05-24 15:16:25 CEST (+0200)*

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

Denna revisionsberättelse ersätter den av oss den 16 maj 2023 avgivna

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Entita Fastigheter AB, org.nr 559301-6735

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Entita Fastigheter AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-35 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultatet och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-7. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 24 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

✔ **Signerat** 2023-05-24 12:28:48 UTC

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2023-05-24 12:28:48 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: LEONARD DAUN	Datum

Leonard Daun

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post