

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsbolaget ES Örebro AB

Org.nr. 556852-1255

Styrelsen har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	12

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget ES Örebro AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 24 juni 2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 24 juni 2025


.....
Evert Jan van Garderen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Bolaget ska, direkt eller indirekt, förvärva, äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar en fastighet i Halmstad.
Bolagets säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

	2024	2023	2022	2021	18 mån 2019/2020
Nettoomsättning	126 995	117 228	108 675	103 558	145 774
Res. efter finansiella poster	15 571	18 291	14 027	17 861	-14 900
Balansomslutning	1 172 274	1 209 058	1 248 923	1 263 896	1 308 437
Soliditet (%)	30	33	30	29	25

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Eurocommercial Properties Sweden AB, Org. nr 556602-1712.
Det översta bolaget i koncernen är Eurocommercial Properties NV, reg nr 33230134, Nederländerna. Koncernredovisning upprättas i det högsta bolaget i koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har bolaget förnyat låneavtal med nytt 5 årigt externt låneavtal.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastigheten kommer att fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning. Fastigheten ingår som en del i Eurocommercial Properties NVs totala fastighetsbestånd.

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat mot risker och möjligheter.

Hyresintäkter och vakanser påverkas av utbud och efterfrågan på butiks- och kommersiella lokaler i Halmstadsområdet. Denna risk hanteras genom en nära dialog med våra hyresgäster, aktivt arbete och spridning av förfallostruktur och spridning av hyresgäster inom olika branscher.

Bolaget finansieras förutom av egna medel av upplåning. Som en följd av detta är bolaget exponerat mot finansierings-, ränte- och kreditrisker. Denna risk hanteras via Eurocommercial Properties NV koncernen som kan tillhandahålla finansiering och rådgivning.

Hållbarhetsupplysning

Bolagets fastighet är miljöcertifierad enligt BREEAM-in-use. Bolaget köper endast in Grön el. Koncernen Eurocommercial Properties NV har ett koncerngemensamt hållbarhetsarbete där bolagets fastighet ingår som en del och bla används CRREM verktyget för att minska koldioxidpåverkan.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50	367 098	15 495	382 643
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		15 495	-15 495	0
Utdelning till aktieägare		-50 000		-50 000
Årets vinst			11 360	11 360
Belopp vid årets utgång	50	332 593	11 360	344 003
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		2024-12-31 4 550		2023-12-31 4 550

ak

Fastighetsbolaget ES Örebro AB

Org.nr. 556852-1255

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	332 593 024
årets vinst	<u>11 359 977</u>
	343 953 001
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	25 000 000
i ny räkning överföres	<u>318 953 001</u>
	343 953 001

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 25 000 000,00 kr. vilket motsvarar 50 000,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

SR

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Fastighetsbolaget ES Örebro AB

Org.nr. 556852-1255

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3	126 995	117 228
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>1 246</u>
		126 995	118 474
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-45 243	-40 961
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-30 955</u>	<u>-32 111</u>
		-76 198	-73 072
Rörelseresultat		50 797	45 402
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		443	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 401	-17 231
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-6 268</u>	<u>-10 153</u>
		-35 226	-27 111
Resultat efter finansiella poster		15 571	18 291
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		<u>0</u>	<u>2 400</u>
		0	2 400
Resultat före skatt		15 571	20 691
Skatt på årets resultat	6	-4 211	-5 196
Årets resultat		<u>11 360</u>	<u>15 495</u>

ank=20250626;2025062709665

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 048 799	1 047 712
Inventarier, verktyg och installationer	8	85 385	95 624
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	<u>549</u>	<u>11 859</u>
		1 134 733	1 155 195
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	10	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Summa anläggningstillgångar		1 134 733	1 155 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		163	65
Aktuell skattefordran		194	2 003
Övriga fordringar		737	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>4 987</u>	<u>7 184</u>
		6 081	9 305
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>31 460</u>	<u>44 558</u>
Summa kassa och bank		31 460	44 558
Summa omsättningstillgångar		37 541	53 863
SUMMA TILLGÅNGAR		1 172 274	1 209 058

Fastighetsbolaget ES Örebro AB

Org.nr. 556852-1255

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Not

2024-12-31

2023-12-31

12

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

332 593

367 098

Årets resultat

11 360

15 495

343 953

382 593

Summa eget kapital

344 003

382 643

Obeskattade reserver

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

15 000

15 000

Summa obeskattade reserver

15 000

15 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

62 398

60 020

Övriga avsättningar

399

0

Summa avsättningar

62 797

60 020

Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

678 271

0

Skulder till koncernföretag

18 752

56 905

Summa långfristiga skulder

697 023

56 905

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10 500

644 624

Leverantörsskulder

1 696

9 706

Skulder till koncernföretag

3 746

2 509

Övriga skulder

7 335

10 163

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

30 174

27 488

Summa kortfristiga skulder

53 451

694 490

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 172 274

1 209 058

ank=20250626;2025062709666

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		50 797	45 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		30 955	32 111
Erhållen ränta m.m.		443	273
Erlagd ränta		-35 668	-27 384
Betald inkomstskatt		-25	-90
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>46 502</u>	<u>50 312</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-98	-65
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 514	26 346
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-8 010	3 856
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 095	5 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>41 003</u>	<u>86 240</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	7	-10 338	-2 528
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	8	-156	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	-8 777
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-10 494</u>	<u>-11 305</u>
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		0	2 400
Upptagna lån		696 646	0
Amortering lån		-690 652	-70 190
Utbetald utdelning		-50 000	0
Förändring avsättningar		399	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-43 607</u>	<u>-67 790</u>
Förändring av likvida medel		-13 098	7 145
Likvida medel vid årets början		44 558	37 412
Likvida medel vid årets slut		<u>31 460</u>	<u>44 558</u>

ok

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktssredovisning

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränta

Ränta redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader - Bensinstation	20
Byggnader - Stomme och grund	100
Byggnader - Fasad	50
Byggnader - Yttertak	40
Byggnader - Installationer, inre ytskikt	30-35
Markanläggningar	20
Inventarier	5-15

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

Derivatinstrument

Långfristiga derivatinstrument med positivt värde värderas enligt lägsta värdets princip. Långfristiga och kortfristiga derivatinstrument med negativt värde värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.

Fastighetsbolaget ES Örebro AB

Org.nr. 556852-1255

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Inköp och försäljning inom koncernen	2024	2023
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	22%	21%
Not 3	Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare	2024	2023
	I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	22 356	17 497
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	97 363	94 643
	Mellan 1 till 5 år	182 907	167 906
	Senare än 5 år	46 688	53 191
		<u>326 958</u>	<u>315 740</u>
Not 4	Ersättning till revisorer	2024	2023
	KPMG		
	Revisionsuppdrag	131	129

Fastighetsbolaget ES Örebro AB

Org.nr. 556852-1255

NOTER

Not 5 Personal	2024	2023
Medelantal anställda har varit	0	0
Not 6 Skatt på årets resultat	2024	2023
Aktuell skatt	-4 211	-13
Uppskjuten skatt	0	-5 183
	<u>-4 211</u>	<u>-5 196</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	15 571	20 691
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-3 208	-4 262
Skatteeffekt av:		
Skattemässiga justeringar	1 375	3 989
Underskottsavdrag som nyttjas i år	0	260
Förändring Uppskjuten skatt	-2 378	-5 183
Summa	<u>-4 211</u>	<u>-5 196</u>
Not 7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 179 395	1 176 867
Inköp	10 338	2 528
Omklassificeringar	11 310	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 201 043</u>	<u>1 179 395</u>
Ingående avskrivningar	-131 683	-111 828
Årets avskrivningar	-20 560	-19 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-152 244</u>	<u>-131 683</u>
Utgående redovisat värde	1 048 799	1 047 712
Verkligt värde förvaltningsfastighet	1 590 000	1 574 000
<p>Bolaget har per 31 december 2024 och 2023 genomfört extern värdering av fastigheten av oberoende värderingsföretag. Värderingsföretaget har i sin värdebedömning använt en avkastningsbaserad metod enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera och ett bedömt restvärde prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Kalkylperioden uppgår till 10 år.</p>		
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	168 507	168 507
Inköp	156	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>168 663</u>	<u>168 507</u>
Ingående avskrivningar	-72 883	-60 627
Årets avskrivningar	-10 395	-12 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-83 278</u>	<u>-72 883</u>
Utgående redovisat värde	85 385	95 624
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 859	3 082
Inköp	0	8 777
Omklassificeringar	-11 310	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>549</u>	<u>11 859</u>
Utgående redovisat värde	549	11 859

NOTER

Not 10 Uppskjuten skatt			2024-12-31
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	308 055	0	63 459
Kortfristiga fordringar	5 154	1 062	0
		<u>1 062</u>	<u>63 459</u>

2023-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	290 248	0	59 791
Kortfristiga fordringar	2 034	0	419
Kortfristiga fordringar	925	190	0
		<u>190</u>	<u>60 210</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade hyresintäkter	4 827	5 909
Övrigt	160	1 275
	<u>4 987</u>	<u>7 184</u>

Not 12 Upplysningar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	500	100,00
Antal/värde vid årets utgång	500	100,00

Not 13 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 1 år	10 500	0
Amortering inom 1 till 5 år	681 625	0
	<u>692 125</u>	<u>0</u>
Amortering inom 1 till 5 år	18 752	56 905

Avtal om ränteswapar till ett nominellt värde om 555 000 KSEK förelåg på balansdagen. Marknadsvärdet av ingångna avtal understeg det nominella värdet med ca 399 KSEK, vilket skulle innebära motsvarande utgift för att avsluta samtliga ingångna avtal på balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	5 345	2 930
Övriga förutbetalda intäkter	3 018	2 970
Förutbetalda hyresintäkter	19 935	19 202
Övrigt	1 876	2 386
	<u>30 174</u>	<u>27 488</u>

SP

Fastighetsbolaget ES Örebro AB

Org.nr. 556852-1255

NOTER

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

332 593

årets vinst

11 360

343 953

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas

25 000

i ny räkning överföres

318 953

343 953

Not 16 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

700 000

700 000

Pantsatt bankkonto till förmån för presentkort

966

4 465

Summa ställda säkerheter

700 966

704 465

Not 17 Eventualförpliktelser

2024-12-31

2023-12-31

Eventualförpliktelser

0

0

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 19 Definition av nyckeltal

Soliditet

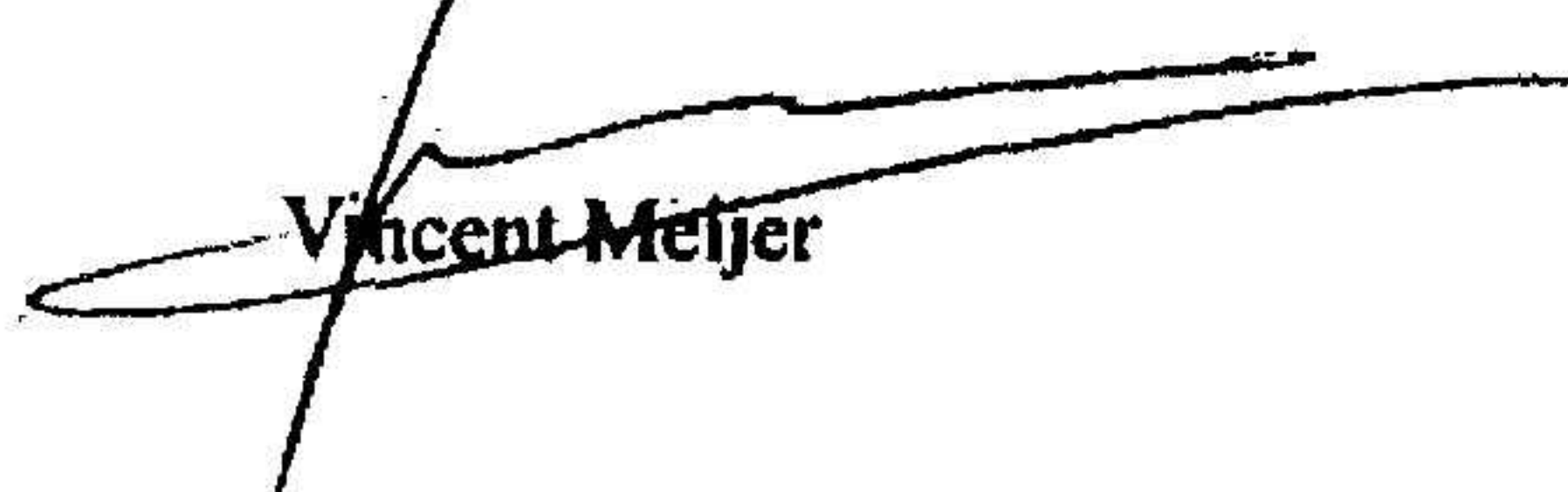
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm

2/6 2025

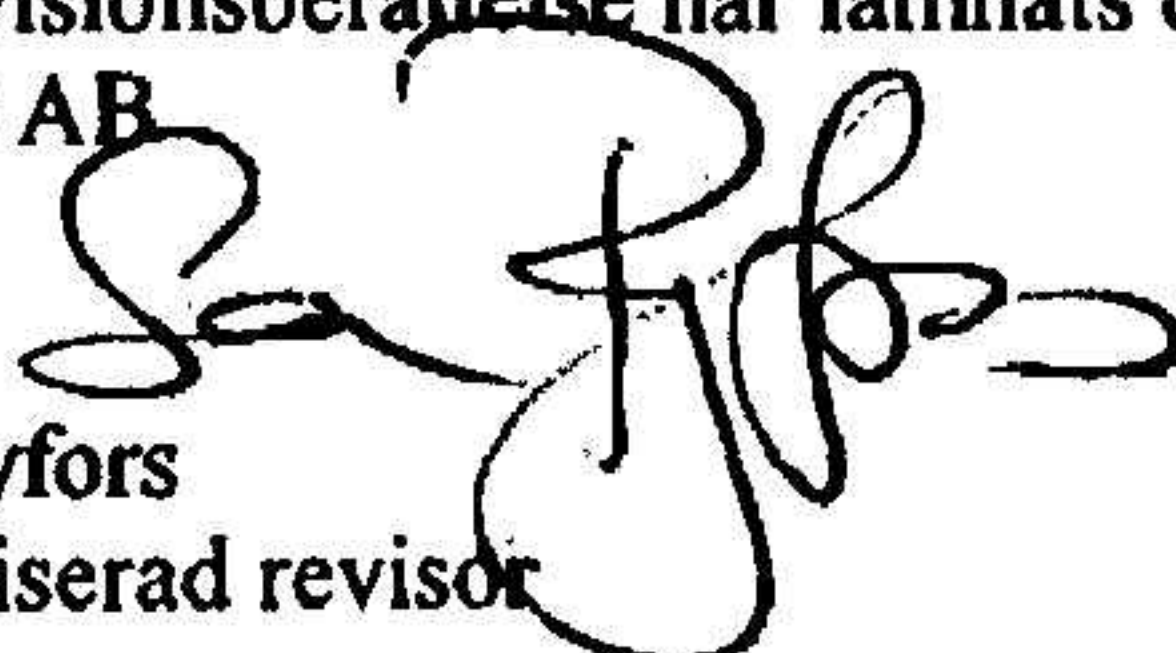

Ever-Jan van Garderen
Ordförande


Roberto Fraticelli


Vincent Meljer

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB

13/6-25


Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget ES Örebro AB, org. nr 556852-1255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget ES Örebro AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget ES Örebro ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget ES Örebro AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighetsbolaget ES Örebro AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg 2025-06-13

KPMG AB


Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Kopier överensstämmer
med originalet inlagas

