

Estea Forskaren PropCo AB
Org nr 559191-6985

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Undertecknad styrelseledamot i Estea Forskaren PropCo AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm 2023-06-30


David Ekberg

Estea Forskaren PropCo AB
Org nr 559191-6985

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- rapport över förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget ägs till 100% av Estea Forskaren HoldCo AB, org nr 559191-6977.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under de kommande åren förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och osäkerhetsfaktorer

I verksamheten för bolaget förekommer risker. Nedan redovisas, utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, några av de huvudsakliga risker bolaget är exponerat mot.

Likviditetsrisk

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

Kredit risk mot hyresgäster

Fastighetens kommersiella värde beräknas bland annat genom nuvärdesberäkning av fastighetens framtida kassaflöde, som ytterst är ett resultat av hyresintäkteterna. I de fall hyresgäster inte är i stånd att betala den löpande hyran kommer detta att påverka bolagets kassaflöde och likviditet negativt.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar bolagets kassaflöde och resultat. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i ränteneettet är beroende av den räntebindningstid som krediterna löper med. Bolagets räntebindning på bokslutsdagen är mindre än ett år och en förändring av marknadsräntan får direkt genomslag på bolagets räntekostnader.

Finansieringsrisk

Det kan inte uteslutas att bolaget i framtiden kan komma att bli beroende av ytterligare finansiering. I det fall bolaget finansieras genom upptagande av ytterligare lån medför detta att skulderna ökar, vilken kan försämra den ekonomiska ställningen och lönsamheten. Det kan inte uteslutas att bolaget inte lyckas uppnå ytterligare finansiering i nödvändig grad om likviditetsbehov skulle uppstå. Därtill kommer en risk för att villkoren för ingångna finansieringsavtal förändras över tiden, till exempel att långivaren i samband med förlängningen av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation. Bolagets möjligheter att svara upp mot dessa förändringar kan både på kort och på lång sikt påverkas. Bolaget kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket kan försämra lönsamheten.

Konkurrensrisk

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

Vakansrisk

Avkastningen av fastigheten är bland annat beroende av att bolaget lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästen-/erna förmår att betala den löpande hyran. Fastighetens standard och läge samt förvaltning har en stor betydelse för vakansgraden. Det finns inga garantier för att bolaget lyckas bibehålla fastigheten fullt uthyrd. En vakans skulle kunna medföra ett lägre intäcksflöde.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Bolaget arbetar aktivt med att minska verksamhetens miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även är ansvarig för efterbehandling.

Legala risker

Då bolagets verksamhet består av att äga fastigheter kan höjda fastighetsskatter, begränsningar i avdragsrätten för räntor eller andra legala beslut som påverkar intjäningsförmågan, påverka bolagets resultat, finansiella ställning eller verksamhet i övrigt negativt. Ändrad lagstiftning avseende framför allt skatter och ändrade avgifter kan göra att kostnader ökar på ett oförutsett vis.

Bolaget är för närvarande inte part i tvistemål eller föremål för andra rättsliga åtgärder. Det är emellertid inte omöjligt att det i framtiden görs anspråk eller vidtas rättsliga åtgärder (inklusive regelförändringar) mot bolaget som kan få betydande negativ effekt på den finansiella ställningen och resultatet.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hysesintäkter	tkr	24 589	19 777	16 780	13 545
Driftnetto	tkr	1 196	2 196	-15	
Resultat efter finansiella poster	tkr	-18 145	-9 795	-10 006	-8 686
Soliditet	%	20,5	21,4	27,3	29,8

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		72 946 713
Årets vinst		<u>-5 180 312</u>
	kronor	<u>67 766 401</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		<u>67 766 401</u>
	kronor	<u>67 766 401</u>

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

Resultaträkning	Not	2022	2021
Hysesintäkter		24 589	19 777
Övriga rörelseintäkter		622	150
Drift- och underhållskostnader		-19 601	-16 750
Fastighetsskatt		-440	-440
Fastighetsadministration		-3 292	-76
Övriga externa kostnader		-682	-465
Driftnetto		1 196	2 196
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 949	-6 441
Rörelseresultat		-10 753	-4 245
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 394	-5 565
Summa resultat från finansiella poster		-7 392	-5 550
Resultat efter finansiella poster		-18 145	-9 795
Bokslutsdispositioner		13 938	-
Skatt på årets resultat	4	-973	1 433
Årets förlust		-5 180	-8 362

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	5	294 833	306 651
Inventarier, verktyg och installationer	6	409	459
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	39 634	1 853
		<u>334 876</u>	<u>308 963</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	8	459	1 702
Summa anläggningstillgångar		<u>335 335</u>	<u>310 665</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		876	842
Fordringar hos koncernföretag		-	-
Övriga kortfristiga fordringar		2 758	3 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 713	115
		<u>6 347</u>	<u>4 540</u>
<u>Kassa och bank</u>		15 146	25 167
Summa omsättningstillgångar		<u>21 493</u>	<u>29 707</u>
Summa tillgångar		<u>356 828</u>	<u>340 372</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		72 947	81 309
Årets förlust		-5 180	-8 362
		<u>67 767</u>	<u>72 947</u>
Summa eget kapital		<u>67 817</u>	<u>72 997</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	-	269
		-	-
Summa avsättningar		0	269
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		231 094	205 000
Skulder till koncernföretag		19 875	19 875
		<u>250 969</u>	<u>224 875</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 000	-
Leverantörsskulder		3 143	3 611
Skulder till koncernföretag		13 109	31 261
Aktuella skatteskulder		115	265
Övriga skulder		1 840	1 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 835	6 066
		<u>38 042</u>	<u>42 231</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>38 042</u>	<u>42 231</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>356 828</u>	<u>340 372</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat ink årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	50	72 947	72 997
Årets resultat	—	-5 180	-5 180
Eget kapital 2022-12-31	50	67 767	67 817

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.



Kassaflödesanalys	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 753	-4 245
Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet - Av- och nedskrivningar	11 949	6 441
	-	-
Erhållen ränta	2	15
Erlagd ränta	-8 631	-4 253
Betald inkomstskatt	-149	119
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 582	-1 923
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 808	-872
Förändring av kortfristiga skulder	5 136	29 178
Kassaflöde från löpande verksamheten	-4 254	26 383
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-37 861	-26 328
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 861	-26 328
Finansieringsverksamheten		
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	32 094	20 000
Förändring av skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)	-	-125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32 094	19 875
Årets kassaflöde	-10 021	19 930
Likvida medel vid årets början	25 167	5 237
Likvida medel vid årets slut	15 146	25 167

Noter

Not 1 Allmän information

Bolaget ägs i sin helhet av Estea Forskaren HoldCo AB, org nr 559191-6977 som har sitt säte i Stockholms län.

Moderbolaget i den minsta koncernen som Estea Forskaren HoldCo AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Estea Forskaren HoldCo AB, org nr 559191-6977, med säte i Stockholm.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämplande i årsredovisningen:

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutadifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- och bolagsyttring, att avyttringen redovisas och resultat-avräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade

på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	50 år
Hyresgäst Anpassningar	25 år
Inventarier	25 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar

med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavande hos banker och motsvarande institut.

Eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapital genom fond-/nyemmission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel lån och leverantörsskulder, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna likvida medel och bland skulderna leverantörsskulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena 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 redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av noten Förvaltningsfastigheter.

Övriga poster som påverkas av uppskattningar och bedömningar är uppskjuten skatt.

Not 4 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt för året	-973	1 433
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-	-
	<u>-973</u>	<u>1 433</u>
Total skattekostnad		
Redovisat resultat före skatt	-4 207	-9 794
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	866	2 018
Skatteeffekt av omvärdering underskottsavdrag	-1 702	-
Ej redovisad skatt SKM underskott	-89	-105
Temporära skillnader byggnad	539	-269
Skatteeffekt ej avdragsgill ränta	-587	-211
	<u>-973</u>	<u>1 433</u>
Redovisad skattekostnad		

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	321 267	287 042
Investeringar	-	26 075
Omklassificering	-	8 150
	<u>321 267</u>	<u>321 267</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	321 267	321 267
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 616	-8 287
Årets avskrivningar	-11 818	-6 329
	<u>-26 434</u>	<u>-14 616</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 434	-14 616
	<u>294 833</u>	<u>306 651</u>
Redovisat värde		

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 450 000 tkr enligt senaste värdering som gjordes den 25 februari 2022. Det verkliga värdet har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida kassaflödena som driftnettot genererar analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Värderingen har gjorts utifrån en kombinerad ortsprismetod utifrån redovisad jämförelseköp och

avkastningsmetod, dvs en transaktionsbaserad metod. Värdering av företagens fastigheter har skett med indata hänförligt till nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	625	372
Inköp	80	253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	705	625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-165	-53
Avskrivningar	-131	-112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-296	-165
Utgående restvärde enligt plan	<u>409</u>	<u>460</u>

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående nedlagda kostnader	1 853	10 002
Under året nedlagda kostnader	37 781	-
Under året genomförda omfördelningar	-	-8 150
Utgående nedlagda kostnader	<u>39 634</u>	<u>1 852</u>

Not 8 Uppskjuten skattefordran/ uppskjuten skatteskuld

<u>2022-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Underskottsavdrag	-	-	-
Differens mellan bokförd och skattemässig avskrivning	459	-	459
Netto uppskjuten skatt	459	0	459

<u>2021-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Underskottsavdrag	1 702	-	1 702
Differens mellan bokförd och skattemässig avskrivning	-	-269	-269
Netto uppskjuten skatt	1 702	-269	1 433

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		
Fastighetsinteckningar	260 000	260 000
Summa ställda säkerheter	260 000	260 000

Not 10 Finansiella instrument

Koncernen är framförallt utsatt för finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens styrelse ansvarar ytterst för hur de finansiella riskerna skall hanteras. Koncernens enskilt största finansiella risk utgörs av finansiella fordringar och lån. Därutöver har koncernen kassa och bank, hyresfordringar, vissa fordringar och upplupna intäkter som finansiella tillgångar samt leverantörsskulder, vissa kortfristiga skulder och upplupna kostnader som finansiella skulder.

Tabellen nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som påverkas av finansiell riskhantering. Samtliga finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

2023070421906

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<u>tkr, 2022-12-31</u>	
Finansiella tillgångar	
Hysesfordringar	876
Övriga kortfristiga fordringar	2 758
Likvida medel	<u>15 146</u>
Summa	18 780
Finansiella skulder	
Skulder till kreditinstitut	237 094
Skulder till koncernföretag	19 875
Leverantörsskulder	3 143
Skulder till koncernföretag	<u>13 109</u>
Summa	273 221

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023 för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Jochum Gabriel Beck-Friis
Styrelseordförande

Lars Johan Eriksson Rydemark
Verkställande direktör

David Andreas Ekberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av framgår av elektroniska underskrifter.

Ernst & Young AB

Erik Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557494469307

Dokument

Årsredovisning 2022 Estea Forskaren PropCo AB
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-06-09 16:02:06 CEST (+0200) av Marta
Laurell (ML)
Färdigställt 2023-06-12 16:24:47 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

David Ekberg (DE)
Personnummer 19780213-3970
david@ekebeck.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Andreas Ekberg"
Signerade 2023-06-09 16:09:43 CEST (+0200)

Johan Eriksson Rydermark (JER)
Personnummer 19750607-5592
johan.eriksson@estea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Johan Eriksson Rydermark"
Signerade 2023-06-09 16:10:36 CEST (+0200)

Jockum Beck-Friis (JB)
Personnummer 19501009-6211
Jockum.Beck-Friis@estea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jochum Gabriel Beck-Friis"
Signerade 2023-06-11 10:09:04 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Oskar Wall"
Signerade 2023-06-12 16:24:47 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557494469307

2023070421909

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





Building a better
working world

2023070421910

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Estea Forskaren PropCo AB, org.nr 559191-6985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Estea Forskaren PropCo AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Estea Forskaren PropCo ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Estea Forskaren PropCo AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 revisionsred 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Estea Forskaren PropCo 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 Estea Forskaren PropCo 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 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 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

2023070421912

PENNEO

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

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

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2023-06-12 14:26:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 38TIO-HZJ1Q-E2AXC-L1STO-CYC6K-HTHZC