

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2024-01-01--2024-12-31

för

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

559235-3667

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	3
Koncernens balansräkning	4
Förändringar i koncernens eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Förändringar i moderbolagets eget kapital	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Redovisningsprinciper och noter	13

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts samt koncernens resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 19/5 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 19/5 2025

Byörn Garat
Styrelseledamot

2025052106023

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra ska direkt eller via dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolagets dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning och äger 39 (39) st fastigheter i Sverige. 4 av fastigheterna innehas med tomträtt.

Bolaget har sitt kontor i AB Sagax lokaler på Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Några väsentliga händelser har inte skett under 2024.

Ägare

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra ägs till 50 % av Sagax Stockholm 28 AB samt till 50 % av NP3 Förvaltning AB. Samarbetet mellan Sagax och NP3 styrs av ett långsiktigt aktieägaravtal enligt vilket parterna har lika stor bestämmanderätt över Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra.

Marknadsvärde på fastigheter

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick vid årsskiftet till 1 484 (1 475) miljoner kronor.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Hyresvärdet uppgick till 101,2 (98,0) miljoner kronor vid årsskiftet. Förändringen beror på indexuppräknning.

Någon vakans föreligger inte och några hyresrabatter har inte lämnats.

Den genomsnittliga återstående löptiden är 6,6 (6,5) år på hyresavtalen.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 34 (45) miljoner kronor.

Den räntebärande nettoskulden vid årets utgång uppgick till 55,8 % av fastigheternas marknadsvärde.

Miljö

Koncernen har endast i begränsad omfattning och för branschen normalt förekommande tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap § 6 miljöbalken.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inte noterats.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, KSEK	99 218	96 365	93 414	89 149
Direktavkastning (1)	6,5%	6,2%	5,5%	5,9%
Förvaltningsresultat, KSEK	47 856	61 619	64 552	59 211
Belåningsgrad (2)	56%	56%	54%	54%

(1) Periodens driftnetto justerat för fastigheternas innehavstid under perioden i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

(2) Räntebärande skulder / Totala tillgångar

Moderbolaget

Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 46 561 KSEK. Utdelning till bolagets aktieägare beslutad på extra stämma under året uppgick till 46 000 KSEK. Koncernbidrag har erhållits om 798 KSEK.

Förslag till disposition av resultatet (kronor)

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande balanserade vinstmedel

balanserad vinst	429 076 946
årets vinst	46 561 573
	<u>475 638 519</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>475 638 519</u>
	<u>475 638 519</u>

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (KSEK) där ej annat anges.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT

KSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	2	99 218	96 365
Övriga rörelseintäkter	9	2 444	708
Fastighetskostnader	3,7	-4 816	-5 333
Driftnetto		96 846	91 740
Central administration	6,7	-2 823	-2 608
Finansiella intäkter	10	89	3
Finansiella kostnader	10	-46 256	-27 516
Förvaltningsresultat		47 856	61 619
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade	12	9 480	-135 650
Resultat före skatt		57 336	-74 031
Skatt på årets resultat	11	-13 098	15 019
Årets resultat		44 238	-59 012

2025052106002



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

KONCERNENS			
BALANSRÄKNING			
KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 484 070	1 474 590
Leasingavtal nyttjanderätt	12	10 564	10 317
		1 494 634	1 484 907
Summa anläggningstillgångar		1 494 634	1 484 907
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	14	3 673	3 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	518	370
		4 191	4 093
Kassa och bank		34 397	44 611
Summa omsättningstillgångar		38 588	48 704
SUMMA TILLGÅNGAR		1 533 222	1 533 611



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING**

KSEK

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Balanserad vinst		525 830	630 842
Årets resultat		44 238	-59 012
		570 093	571 855
Summa eget kapital		570 093	571 855
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	862 225	865 024
Uppskjutna skatter	16	44 074	39 085
Övriga långfristiga skulder	18	10 564	10 317
		916 863	914 426
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	17	0	0
Leverantörsskulder		12	0
Skatteskulder		1 265	7 824
Övriga kortfristiga skulder	19	6 421	5 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	38 568	33 835
		46 266	47 330
Summa skulder		963 129	961 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 533 222	1 533 611

2025052106004



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

KSEK

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	25	644 842	644 867
Utdelning		-14 000	-14 000
Totalresultat för året		-59 012	-59 012
Utgående balans per 31 december 2023	25	571 830	571 855
Ingående balans per 1 januari 2024	25	571 830	571 855
Utdelning		-46 000	-46 000
Totalresultat för året		44 238	44 238
Utgående balans per 31 december 2024	25	570 068	570 093

Antalet aktier uppgår till 1 000 och är av samma serie. Kvotvärdet per aktie uppgår till 25 kronor per aktie och en aktie berättigar till en röst.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KSEK	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultat före skatt		57 336	-74 031
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		-9 480	135 650
Upplösning av periodiserade upplåningskostnader		1 032	3 722
Betald inkomstskatt		-14 668	-14 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		34 220	51 269
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning -/minskning + av rörelsefordringar		-98	1 624
Ökning +/minskning - av rörelseskulder		5 495	-716
Kassaflöde från den löpande verksamheten		39 617	52 177
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån, kreditinstitut		-4 207	-26 319
Förändring av övriga långfristiga skulder		376	370
Utdelning till aktieägare		-46 000	-14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-49 831	-39 949
Årets kassaflöde		-10 214	12 228
Likvida medel vid årets början		44 611	32 383
Likvida medel vid årets slut		34 397	44 611

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

**MODERBOLAGETS
RESULTATRÄKNING**
KSEK

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	5	2 824	3 187
Bruttoresultat		2 824	3 187
Central administration	4,5,6	-2 612	-2 977
Rörelseresultat		212	210
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	46 000	13 500
Finansiella intäkter	10	74	49
Finansiella kostnader	10	-377	-375
Resultat efter finansiella poster		45 909	13 384
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		798	591
Skatt på årets resultat	11	-146	-116
ÅRETS RESULTAT		46 561	13 859

**MODERBOLAGETS RAPPORT
ÖVER TOTALRESULTAT**
KSEK

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat	46 561	13 859
Övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	46 561	13 859

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	494 463	491 743
		<u>494 463</u>	<u>491 743</u>
Summa anläggningstillgångar		494 463	491 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	1 848
Övriga kortfristiga fordringar	14	165	23
		<u>165</u>	<u>1 871</u>
Kassa och bank		79	175
Summa omsättningstillgångar		244	2 046
SUMMA TILLGÅNGAR		494 707	493 789



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		25	25
		<u>25</u>	<u>25</u>
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		429 077	461 218
Årets resultat		46 561	13 859
		<u>475 638</u>	<u>475 077</u>
Summa eget kapital		475 663	475 102
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	18 800	18 422
		<u>18 800</u>	<u>18 422</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		240	261
Övriga kortfristiga skulder	19	1	4
		<u>241</u>	<u>265</u>
Summa skulder		19 041	18 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		494 704	493 789

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

KSEK

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	25	418 697	56 521	475 243
Omföring föregående års resultat		56 521	-56 521	-
Utdelning		-14 000		-14 000
Årets resultat			13 859	13 859
Utgående balans per 31 december 2023	25	461 218	13 859	475 102
Ingående balans per 1 januari 2024	25	461 218	13 859	475 102
Omföring föregående års resultat		13 859	-13 859	-
Utdelning		-46 000		-46 000
Årets resultat			46 561	46 561
Utgående balans per 31 december 2024	25	429 077	46 561	475 663

Antalet aktier uppgår till 1 000 och är av samma serie. Kvotvärdet per aktie uppgår till 25 kronor per aktie och en aktie berättigar till en röst.



Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

**MODERBOLAGETS
KASSAFLÖDESANALYS**

		2024-01-01	2023-01-01
KSEK	21	2024-12-31	2023-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		212	210
Finansiella intäkter		74	49
Finansiella kostnader		-377	-375
Betald skatt		-309	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-400	-131
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar		1 851	-762
Minskning(-) ökning(+) av kortfristiga skulder		-3	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 448	-898
Investeringsverksamheten			
Kapitaltillskott till dotterföretag		-2 720	0
Erhållen utdelning dotterbolag		46 000	13 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		43 280	13 500
Finansieringsverksamheten			
Förändring övriga långfristiga skulder		378	369
Erhållet koncernbidrag		798	591
Utdelning till aktieägare utbetald		-46 000	-14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-44 824	-13 040
Årets kassaflöde		-96	-438
Likvida medel vid årets början		175	613
Likvida medel vid årets slut		79	175



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt

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

Grunder för redovisningsprinciper

Koncernen

Koncernens räkenskaper har upprättats enligt de av EU godkända IFRS® Redovisningsstandarder samt tolkningarna av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av IFRS Redovisningsstandarder, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella derivat vilka värderas till verkligt värde samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt belopp.

Koncernredovisningen omfattar Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra och dess dotterbolag (Ess-Sierra). Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Ess-Sierra har direkt eller indirekt 100% av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas det förvärvade bolagets intäkter och kostnader samt identifierbara tillgångar och skulder i koncernredovisningen. Bolag som avyttrats ingår i koncernredovisningen fram tills dess att moderbolagets bestämmande inflytande upphör. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder elimineras i sin helhet.

När Ess-Sierra förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) eller ett rörelseförvärv (Business Combination). Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning, affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Ett förvärv av ett bolag vars enda tillgångar är fastigheter, är att betrakta som ett tillgångsförvärv varvid endast avtalad uppskjuten skatt, hänförligt till förvärvet, redovisas. Alla Ess-Sierras bolagsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv. Koncernen har inga goodwillposter att redovisa.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS Redovisningsstandarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag som moderbolag erhåller eller lämnar redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Eventuella undervärden på finansiella derivat aktiveras ej i moderbolagets balansräkning i enlighet med RFR2. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

IFRS Redovisningsstandarder och god redovisningssed kräver att Ess-Sierra gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Ytterligare faktorer vilka kan påverka bedömningen av koncernen redogörs för i not 24 Finansiell riskhantering.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Värderingarna utförs kvartalsvis av oberoende värderingsföretag. De värderingar och bedömningar som gjorts beskrivs särskilt nedan under avsnittet Förvaltningsfastigheter. Även externa värderingar av finansiella instrument som derivat erhålls kvartalsvis och ligger till grund för de realiserade värdeförändringar vilka i enlighet med IFRS påverkar koncernens resultat och finansiella ställning. En väsentlig bedömningsfråga har även varit hur uppskjuten skatt skall behandlas i koncernredovisningen, se avsnittet om skatter i denna not.

Ändrade redovisningsprinciper, IFRS Redovisningsstandarder

Nedan redogörs för ändringar i IFRS Redovisningsstandarder med påverkan och möjlighet till påverkan på Ess-Sierras redovisning.

Ändrade redovisningsregler som trätt i kraft 2024

Under 2024 har inga nya redovisningsprinciper implementerats som har väsentlig inverkan på Ess-Sierras redovisning.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar tillämpliga efter 2024

I april 2024 utfärdade IASB en ny redovisningsstandard, IFRS 18 som kommer att ersätta IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare, med möjlighet till tidig tillämpning. Standarden skall tillämpas retroaktivt för jämförelseperioder. EU har ännu inte antagit denna standard. Koncernen har ännu inte utvärderat klart effekterna av IFRS 18.

Det föreligger inga andra förändringar av redovisningsstandarder som är tillämplig efter 2024 som har en väsentlig påverkan på Ess-Sierras redovisning.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar i svenska regelverk under 2024 har inte påverkat Ess-Sierras redovisning och rapportering i väsentlig omfattning.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Intäkter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 16. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas (beräkningen sker på basis av underliggande tillgångs avkastning enligt effektiv ränta).

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Ess-Sierra upptar räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernredovisningen. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs sig.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som moderbolaget erhåller eller lämnar redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln RFR2 Redovisning för juridiska personer. Redovisning av aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Förvaltningsfastigheter

Ess-Sierras fastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster och rubriceras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Ess-Sierra har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga av koncernens fastigheter. Fastigheterna har värderats i enlighet med dessa externt utförda värderingar per 31 december 2024. Fastigheter för vilka avtal träffats om försäljning värderas enligt Ess-Sierras redovisningsprinciper till avtalat värde. Ess-Sierra redovisar förvärvade fastigheter från och med tillträdesdagen.

Enligt IFRS 13 syftar en värdering till verkligt värde till att uppskatta priset vid värderingstidpunkten av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer under aktuella marknadsförhållanden. Härvid beaktas förmågan att använda tillgången på det maximala och bästa sättet. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13, icke observerbara indata. En fastighets värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Förändring av fastigheternas redvisade värde framgår av not 12. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbolagen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I koncernredovisningen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar av fastigheternas värden. Avskrivningar vilka skett i koncernbolagen återläggs därför i koncernredovisningen.

Nettoresultat från fastighetsförsäljningar redovisas vid frånträdet av fastigheterna, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet. Om fastigheterna frånträds efter ett årsskifte, då fastigheterna skall marknadsvärderas, redovisas de till ett värde motsvarande det mellan parterna överenskomna värdet. Fastigheterna marknadsvärderas kvartalsvis. Värdeförändringar på dessa fastigheter rubriceras då som realiserade värdeförändringar vid kvartalsskiftet. Konsekvensen blir då att inga realiserade värdeförändringar redovisas det kvartal då fastigheterna har frånträts. Om Ess-Sierra avtalar om försäljning och frånträder fastigheter inom ett och samma kvartal redovisas värdeförändringarna som realiserade värdeförändringar.

I tabell nedan redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändringar av driftnetto och direktavkastning.

Känslighetsanalys fastighetsvärden, Mkr

		Förändring driftnetto, %		
		-5,0	0	+5,0
Förändring	-0,5	41 (41)	119 (116)	197 (192)
direktavkastning,	0,0	-72 (-70)	0	72 (70)
%-enheter	+0,5	-169 (-165)	-102 (-100)	-36 (-35)

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänst eller vara, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits. För finansiella tillgångar upphör redovisningen i balansräkningen när rättigheterna till betalningar från innehaven har upphört eller har blivit överförda och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägande har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelseerna i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Fordringar

Fordringar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde om de avtalsenliga villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Fordringar upptas initialt till verkligt värde plus eventuella transaktionskostnader. I efterföljande redovisning sker värdering till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden minskat med avdrag för kreditreserveringar. Kreditreservering för förväntade förluster på fordringar görs vid fordrans uppkomst baserat på historik och bedömning av förlustrisk. Fordringar i moderbolag på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. Kreditreserveringar har bedömts uppgå till oväsentliga belopp. Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen. Då koncernen redovisar fastighetsförsäljningar på frånträdesdagen uppstår normalt inga fordringar till följd av fastighetsförsäljningar.

Livida medel

Likvida medel består av banktillgodohavanden och redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Finansiella skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas lånen till upplupet anskaffningsvärde. Förekommer skillnader mellan upplåningsbeloppet, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas de i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultaträkningen. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiserar. I Ess-Sierra föreligger temporära skillnader avseende fastigheter och derivat. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Redovisning av uppskjuten skatt följer IAS 12. Ess-Sierra redovisar enligt följande: Om förvärvet är ett rörelseförvärv (Business Combination) så redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde. Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomna efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas på ett skatteeffektivt sätt. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Ess-Sierra tidigare beaktat i redovisningen.

Leasing

Hyreskontrakt hänförliga till Ess-Sierras förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa framgår av principen för intäkter samt not 2. Avtal där Ess-Sierra är leasetagare utgörs huvudsakligen av tomträttsavtal. Koncernen redovisar en leasingsskuld för tomträttsavtal utifrån premissen att avtalen är eviga och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas som förvaltningsfastighet. Ess-Sierra har valt att särredovisa nyttjanderättstillgångar i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälder som finansiell kostnad.

Not 2 Operationell leasing - hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter år 2024 uppgick till 99 218 (96 365) ksek. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta lokaler samt lämnade hyresrabatter. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor. I hyresvärdet ingår tillägg som debiteras såsom tillägg för fastighetsskatt, försäkring, tomträttsavgäld och index. Förfalloår för tecknade hyreskontrakt framgår av tabellen nedan där kontrakterad årshyra avser årsvärde för befintliga hyreskontrakt.

Förfalloår	Antal kontrakt	Area kvm	Kontrakterad Årshyra Mkr	Kontrakterad Andel
2025	0	0	0,0	0%
2026	1	0	0,0	0%
2027	6	19 087	9,8	9,7%
2028	2	10 848	6,5	6,4%
2029	5	38 846	22,3	27,2%
>2029	23	115 676	62,6	56,7%
TOTALT	37	184 457	101,2	100%

Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 6,6 (6,5) år. Någon vakans föreligger inte. Några rabatter har ej lämnats.

Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter år 1	101 238	97 963
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	378 891	366 647
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	187 676	169 719
TOTALT	667 805	634 329

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2024 till 4 816 (5 333) ksek. I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration. Majoriteten av avtalen är så kallade triple-net-avtal vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

Fastighetsskatt är en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. Fastighetsskatten uppgick till 3 879 (3 885) ksek.

Not 4 Transaktioner med närstående

Via moderbolaget, Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra har koncernen förvaltningsavtal med bolag i AB Sagax-koncernen avseende ekonomisk- och fastighetsförvaltning. Förvaltningstjänsterna debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor.

Inga transaktioner har skett mellan Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra och medlemmar av bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa under 2024. Några ersättningar har inte utgått till styrelsen eller till ledande befattningshavare.

Not 5 Uppgift om inköp och försäljning inom koncern

Av moderbolagets totala intäkter avser 100 % (100 %) försäljning till företag inom koncernen. Av moderbolagets totala rörelsekostnader avser 0 % (0 %) inköp från andra företag inom koncernen.

Not 6 Arvoden och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	181	151	65	50
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	181	151	65	50

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 7 Tomträttsavtal och övriga leasingavtal

Årets kostnad för tomträttsavgälder uppgick till 684 (665) KSEK, varav 0 (0) KSEK avser moderbolaget. I övrigt finns inga tecknade leasingavtal. Sammanställningen avser kostnader för kontrakterade tomträttsavgälder.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förfaller till betalning inom 1 år	1 160	665	-	-
Förfaller till betalning mellan 2-5 år	3 238	2 308	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	5 638	623	-	-
Summa	10 036	3 596	-	-

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Utdelning	46 000	13 500
Summa	46 000	13 500

Not 9 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Övriga rörelseintäkter				
Erhållna skadestånd och försäkringsersättningar	-	705	-	-
Övrigt	2 444	3	-	-
Summa	2 444	708	-	-

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Not 10 Finansiella intäkter och finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Finansiella intäkter				
Externa ränteintäkter	89	3	-	-
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	74	49
Summa	89	3	74	49
Finansiella kostnader				
Externa räntekostnader	-44 540	-23 129	0	0
Räntekostnader från koncernföretag	-	-	-377	-375
Räntekomponent leasing	-684	-665	-	-
Övriga finansiella kostnader	-1 032	-3 722	-	-
Summa	-46 256	-27 516	-377	-375
Finansnetto	-46 167	-27 513	-303	-326

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt:				
Till följd av ändrad taxering	0	5	-	-
Skatt på årets resultat	-8 109	-7 487	-146	-116
Uppskjuten skatt avseende:				
Värdeförändringar fastighetsvärden	-2 723	24 561	-	-
Obeskattade reserver	-2 266	-2 060	-	-
Redovisad skatt	-13 098	15 019	-146	-116

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	57 336	-74 031	46 707	13 975
Skatt enligt respektive skattesatser, 20,6%	-11 811	15 250	-9 622	-2 879
Ej avdragsgilla kostnader	0	-94	0	-1
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	9 476	2 781
Ändring av skatt föregående år	0	-5	-	-
Övriga skattejusteringar	1 589	-174	-	-
Räntenetto justering	-2 876	42	0	-17
Redovisad skatt	-13 098	15 019	-146	-116

Skattekostnader redovisas i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Med aktuell skatt förstås skatt som skall betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Aktuell skatt avser således den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet. Med uppskjuten skatt förstås framtida skattekonsekvenser av händelser som har beaktats i bolagets redovisning eller deklaration. Utifrån den så kallade balansansatsen görs en jämförelse mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats och redovisas som uppskjuten skatt. Avsikten är att beakta skattekonsekvenserna vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Förändringen av av fastigheternas redovisade värde framgår nedan.

Specifikation av årets förändringar	Koncernen	
	2024	2023
Redovisat värde vid årets början	1 474 590	1 610 240
Värdeförändringar	9 480	-135 650
Redovisade fastighetsvärden	1 484 070	1 474 590
Redovisade fastighetsvärden	1 484 070	1 474 590
Leasingavtal nyttjanderätt	10 564	10 317

Principer för värdering av förvaltningsfastigheter återfinns i not 1. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Not 13 Andelar i koncernföretag

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra äger Fastighetsaktiebolaget Sigurd-Sierra som i sin tur äger direkt och indirekt 6 helägda bolag.

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	491 743	491 743
Aktieägartillskott	2 720	-
Utgående anskaffningsvärde	494 463	491 743

Företagsnamn	Kapital-andel %	Antal andelar	Org.nr	Bokfört värde
Fastighetsaktiebolaget Sigurd -Sierra	100%	50 000	559232-4155	494 463

Indirekt ägda dotterbolag ägda till 100%	Org.nr	Säte
Fastighets AB Arkgatan	559303-5701	Stockholm
Fastighets AB Frölandsvägen	559168-1340	Stockholm
Fastighets AB Grafitvägen	559226-5283	Stockholm
Huggjärnet 6 KB	916563-6995	Stockholm
KB Näringen 8:4	916586-8416	Stockholm
Sigurd-Sierra Kommanditdelägare AB	559273-5038	Stockholm

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	3 673	3 723	165	23
Summa	3 673	3 723	165	23

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda poster	518	370	-	-
Summa	518	370	-	-

Not 16 Uppskjutna skattefordringar/skatteskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Uppskjutna skatter hänförliga till:</i>				
Temporära skillnader fastighetsvärden	-34 764	-32 041	-	-
Obeskattade reserver	-9 310	-7 044	-	-
Summa	-44 074	-39 085	-	-

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 533 (549) miljoner kronor vid utgången av 2024.

Not 17 Räntebärande skulder

Lånefördelning	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Banklån, långfristig del	846 601	846 602	-	-
Banklån, kortfristig del	-	-	-	-
Externa reverslån	18 800	18 422	0	18 422
Periodiserade upplåningskostnader	-3 176	-	-	-
Summa	862 225	865 024	0	18 422

Koncernens banklån utgörs av en kreditfacilitet med tre trancher. Utestående skuld vid årets slut uppgick till 847 miljoner kronor. Lånen amorteras för närvarande med 0 miljoner kronor per år. Lånen förfaller i januari 2028.

Framtida likviditetsflöden för räntebärande skulder och derivat	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom 1 år	-	-
Förfaller inom 2-5 år	862 225	865 024
Förfaller efter 5 år	-	-
Summa	862 225	865 024

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, koncernen

	2022-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde	2023-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	17 546	-17 546	0	0
Långfristiga räntebärande skulder	869 706	-8 773	4 091	865 024
Summa	887 252	-26 319	4 091	865 024

	2023-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde	2024-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Långfristiga räntebärande skulder	865 024	-4 207	1 408	862 225
Summa	865 024	-4 207	1 408	862 225

Icke kassaflödesmässiga poster avser periodiserade upplåningskostnader samt förändring kortfristig del av lån.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Leaseskulder tomträtt	10 564	10 317	-	-
Summa	10 564	10 317	-	-

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatteskulder	6 421	5 671	-	4
Summa	6 421	5 671	-	4

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	9 355	4 779	-	-
Upplupen fastighetsskatt	3 885	3 885	-	-
Förskottsbetalda hyror	25 310	22 739	-	-
Övriga poster	18	2 432	-	-
Summa	38 568	33 835	-	-

Not 21 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Lämnade säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>				
Aktier i dotterföretag	-	-	494 463	491 743
Fastighetsinteckningar	877 238	877 328	-	-
Summa	877 238	877 328	494 463	491 743

Not 22 Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	846 601	846 601
Summa	-	-	846 601	846 601

Eventualförpliktelser för koncernföretag

Moderbolaget har ställt säkerhet i form av borgensåtaganden för lån hos kreditinstitut om totalt 846 601 (846 601) KSEK.

Not 23 Kassaflödesanalys

Koncernens erlagda räntor för räkenskapsåret uppgick till -46 256 (-27 516) KSEK respektive -377 (-375) KSEK för moderbolaget.
Koncernens erhållna räntor för räkenskapsåret uppgick till 89 (3) KSEK respektive 74(39) KSEK för moderbolaget.

Not 24 Riskhantering

Marknadsrisk

Enligt IFRS kan koncernens fastighetsinnehav marknadsvärderas medan finansiella derivat måste marknadsvärderas. Ess-Sierra-koncernen baserar sina kvartalsvisa värderingar på koncernoberoende värderingar av såväl fastigheter som finansiella derivat. Den del av koncernens resultat vilken påverkas av dessa realiserade värdetförändringar är i hög grad beroende av faktorer utanför bolagets kontroll. Ess-Sierra-koncernens villkor för delar av fastighetslånen är kopplade till marknadsvärdena på fastigheterna. Om marknadsvärdena förändras kan villkoren påverkas avseende amorteringar. Värderingen av fastigheter styrs bland annat av efterfrågan och utbud av lokaler för de marknader som Ess-Sierra-koncernen är verksam i.

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Finansiell risk

Finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med Ess-Sierra-koncernens strategi om låg finansiell risk. De finansiella tillgångarna utgörs av bankmedel och långfristiga fordringar. Ess-Sierra-koncernens överskottslikviditet placeras på bankkonton. Finansiella skulder avser fastighetslån samt leverantörsskulder. Ess-Sierra-koncernen strävar efter att refinansiera långfristiga räntebärande skulder i god tid.

Ränterisk

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Ess-Sierra-koncernens finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Då vakansrisken är låg bedöms ränterisken inte vara signifikant för bolagets fortlevnad.

Likviditetsrisk

Ess-Sierra-koncernen har ett positivt kassaflöde från verksamheten. Ess-Sierra-koncernen eftersträvar att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering i syfte att minimera bolagets refinansieringsrisk.

Operationell risk

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra köper fastighetsförvaltning och administrativa tjänster av AB Sagax. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna.

Bolaget betalar fastighetsskatt för alla fastigheter och har i de flesta hyreskontrakt avtalat att denna kostnad skall vidarefaktureras hyresgästerna. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis hyres- förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget. Några skatteprocesser föreligger ej.

Hyresnivårisk

Ess-Sierra-koncernens intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager och byggvaruhandel, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Ess-Sierra-koncernens förvaltningsstrategi är att eftersträva längre hyresavtalstider för att minska den operationella risken. Ess-Sierra-koncernen arbetar vidare med att omförhandla befintliga hyresavtal som ett led att minska risken.

Fastigheternas värdoförändring

Ess-Sierra-koncernen är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder Ess-Sierra-koncernen uteslutande externa värderingsföretag. Bolaget bedömer att användandet av välnummerade externa värderingsinstitut skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden. Ess-Sierra-koncernen redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandardens IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata avtalsvillkor.

Miljörisker

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Ess-Sierra-koncernen bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Ess-Sierra-koncernen för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådant krav kan påverka Ess-Sierra-koncernen negativt. Det är därför angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Ess-Sierra-koncernen genomför vid behov miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har inte identifierats.

Not 26 Förslag till disposition av resultatet (kronor)

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande balanserade vinstmedel

balanserad vinst	429 076 946
årets vinst	46 561 573
	<u>475 638 519</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	475 638 519
	<u>475 638 519</u>

Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra
559235-3667

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Björn Garat
Styrelseordförande

Johan Hedander
Styrelseledamot

Jens Lennefeldt
Styrelseledamot

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse är påskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546468210

Dokument

2025052106021

17004 ÅR 2024 FAB Ess-Sierra Final
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-12 08:57:30 CEST (+0200) av Carina
Johansson (CJ)
Färdigställt 2025-05-16 09:54:38 CEST (+0200)

Initierare

Carina Johansson (CJ)
AB Sagax
Org. nr 556520-0028
carina.johansson@sagax.se

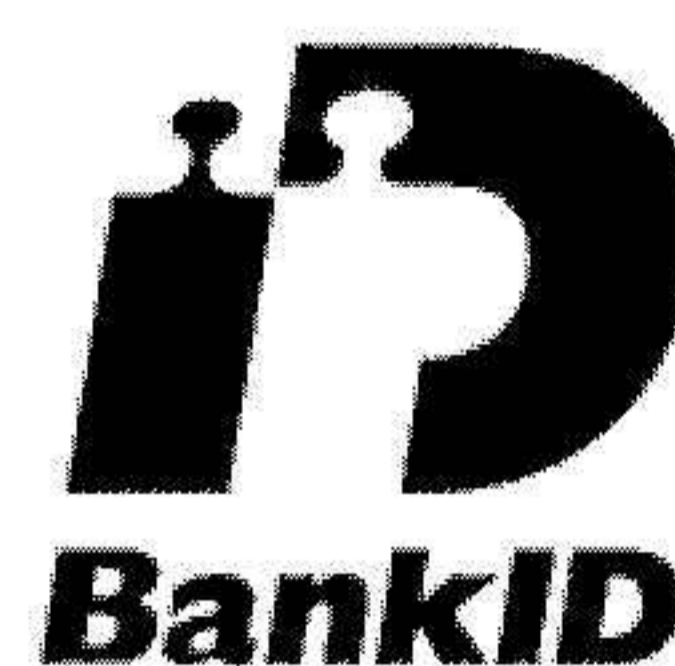
Signerare

Björn Garat (BG)
Personnummer 750417-0437
bjorn.garat@sagax.se
+46707237779



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN MATHIAS GARAT"
Signerade 2025-05-12 09:17:49 CEST (+0200)

Johan Hedander (JH)
Personnummer 800513-0573
johan.hedander@sagax.se
+46706027798



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN HEDANDER"
Signerade 2025-05-12 09:48:40 CEST (+0200)

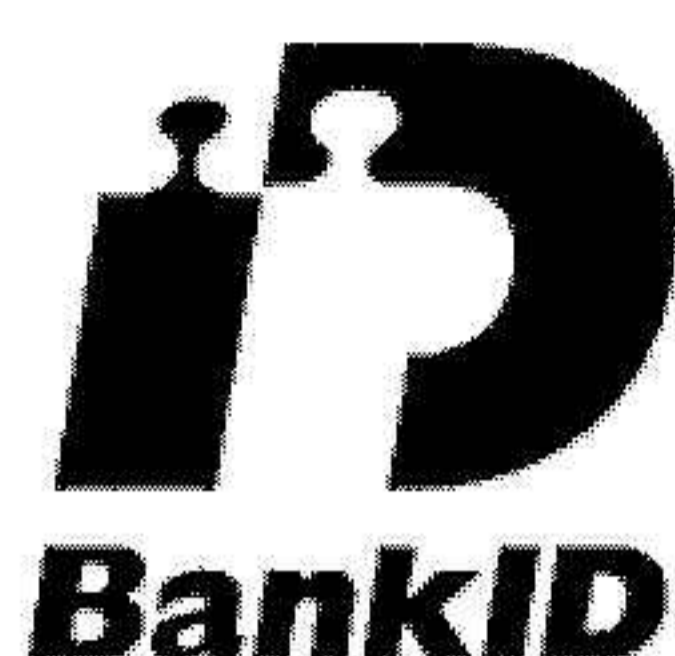


Verifikat

Transaktion 09222115557546468210

2025052106022

Andreas Wahlén (AW)
Personnummer 800328-7854
andreas@np3fastigheter.se
+46703131798



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THORD ANDREAS WAHLÉN"
Signerade 2025-05-12 10:06:21 CEST (+0200)

Jens Lennefeldt (JL)
Personnummer 840121-7578
jens.lennefeldt@np3fastigheter.se
+46707237222



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS MICKEL ROBERT LENNEFELDT"
Signerade 2025-05-12 09:28:23 CEST (+0200)

Jonas Svensson (JS)
Personnummer 681130-1453
jonas.svensson@se.ey.com
+46708243339



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS SVENSSON"
Signerade 2025-05-16 09:54:38 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>





Building a better
working world

2025052106024

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra, org.nr 559235-3667

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



Building a better
working world

2025052106025

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 förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Ess-Sierra för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 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 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalintygas:

Eva Persson
0708-40 83 22

Penneo dokumentnyckel: 719J1-TIQIB-8UXH3-JEWY2-LACOR-HYPMN

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."

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-16 07:57:13 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

2025052106026

Penneo dokumentnyckel: 719J1-TIQIB-6UXH3-JEWY2-LACOR-HYPMN