


**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**  
för  
**EnklaHem Holding AB**  
Org.nr. 559294-7484

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	15

Undertecknad styrelseledamot i EnklaHem Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 19 mars 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Linköping 2024-03-19

  
-----  
Emanuel Vardi

**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**  
för  
**EnklaHem Holding AB**  
Org.nr. 559294-7484

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	15

# EnklaHem Holding AB

Org.nr. 559294-7484

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt via dotterföretag äga och förvalta fastigheter, projektera mark och bedriva byggnadsrörelse. Enkla Hem har sitt huvudkontor i Linköping.

För mer information om Enkla Hem:s verksamhet hänvisas till: [www.enklahem.se](http://www.enklahem.se).

### Flerårsjämförelse\*, koncernen

	2023	2022	2021
Nettoomsättning	74 061	0	0
Res. efter finansiella poster	-2 263 906	-699 316	-48 483
Balansomslutning	34 851 172	18 756 155	77 517
Soliditet (%)	45,94	45,06	100,00

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

\*År 2021 är ett förkortad räkenskapsår

### Flerårsjämförelse\*

	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	176 584	0
Res. efter finansiella poster	-389 931	-232 922	-44 683
Balansomslutning	19 589 464	12 014 395	81 317
Soliditet (%)	81,90	72,53	100,00

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

\*År 2021 är ett förkortad räkenskapsår

### Ägarförhållanden

Under året har en Enkla Hem koncernen en ny majoritetsägare. EnklaHem Holding AB har totalt 1 000 aktier varav 998 A-aktier och 2 B-aktier. Majoritetsägare i bolaget är Aspehof Bostad AB, org.nr 559436-6220.

Bolaget är moderbolag och måste inte upprätta koncernredovisning med stöd av ÅRL 7 kap 3 §, dock har bolaget frivilligt valt att upprätta koncernredovisning för Enkla Hem koncernen. Övergripande koncernredovisning görs även i Aspehof Fastigheter AB, org.nr 559272-7985.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2023 har fortsatt präglats av en stor oro kring bland annat kriget i Ukraina och Gaza, fortsatt skyhögt inflation samt osäkerhet kring efterföljande ränteutveckling. Effekterna av dessa orosmoment har inneburit att några projekt har ändrade tidsplaner och flyttats fram och för vissa andra projekt har det behövts göra omställningar.

Vi ser dock ljus på framtiden och inleder 2024 med detaljprojektering för vårt Brf projekt i Motala där planen är att utveckla 35 bostadsrätter samt ett av våra Brf projekt i Västervik som omfattar totalt 28 bostäder i etapp 1. Vi arbetar även aktivt på transaktionsmarknaden där vi aktivt letar efter byggrätter som passar in i vår etableringsstrategi och investeringsram.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Början på det nya året visar på fortsatt osäkerheter på marknaden. Branschen brottas med stora utmaningar men ser samtidigt många ljusglimtar. Vi förväntas att fortsätta utvecklas positivt och ser på framtiden med tillförsikt.

Det finns flertalet risker som kan påverka verksamheten och resultatet. Det sker kontinuerligt arbete med riskidentifiering, riskvärdering och riskhantering inom samtliga processer i verksamheten. Flertalet av de interna riskerna förebyggs genom att stärka de interna rutiner, men det finns även yttre faktorer som inte kan påverkas. Finansieringsverksamheten och hantering av finansiella risker präglas av en låg risknivå.

### Hållbarhetsupplysningar

Koncernen strävar efter att bidra till ett hållbart samhälle och en hållbar framtid. För mer information om Enkla Hem:s hållbarhetsarbete hänvisas till: [www.enklahem.se](http://www.enklahem.se).

# EnklaHem Holding AB

Org.nr. 559294-7484

## Förändringar i eget kapital, koncern

2024032213445

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	51 000	9 057 000	-656 220	0	8 451 780
Förändring i koncerns struktur			323 441		323 441
Erhållna aktieägartillskott		9 500 000			9 500 000
Övrigt - Minskning av aktiekapital	-1 000		1 000		0
Årets förlust			-2 263 906	0	-2 263 906
Belopp vid årets utgång	50 000	18 557 000	-2 595 685	0	16 011 315
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			<b>2023-12-31</b> 18 557 000		<b>2022-12-31</b> 9 057 000

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	51 000	0	9 087 317	-423 922	8 663 395
Minskning av aktiekapital	-1 000	0	1 000	0	1 000
Erhållna aktieägartillskott			9 500 000		9 500 000
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-423 922	423 922	0
Årets förlust				-2 169 931	-2 169 931
Belopp vid årets utgång	50 000	0	18 164 395	-2 169 931	15 994 464
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			<b>2023-12-31</b> 18 557 000		<b>2022-12-31</b> 9 057 000

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-392 605
erhållna aktieägartillskott	18 557 000
årets förlust	<u>-2 169 931</u>
	15 994 464
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>15 994 464</u>
	15 994 464

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

# EnklaHem Holding AB

Org.nr. 559294-7484

## RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>					
Nettoomsättning		74 061	0	0	176 584
		74 061	0	0	176 584
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader		-1 175 596	-402 103	-90 350	-309 511
Personalkostnader		-396 571	0	0	0
		-1 572 167	-402 103	-90 350	-309 511
<b>Rörelseresultat</b>		-1 498 106	-402 103	-90 350	-132 927
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter		965	5	419	5
Räntekostnader		-766 765	-180 639	-300 000	0
Räntekostnader till koncernföretag		0	-100 000	0	-100 000
		-765 800	-280 634	-299 581	-99 995
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 263 906	-682 737	-389 931	-232 922
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Lämnade koncernbidrag		0	0	-1 780 000	-191 000
		0	0	-1 780 000	-191 000
<b>Resultat före skatt</b>		-2 263 906	-682 737	-2 169 931	-423 922
Skatt på årets resultat	3	0	0	0	0
<b>Årets resultat</b>		-2 263 906	-682 737	-2 169 931	-423 922

2024032213446

**EnklaHem Holding AB**

Org.nr. 559294-7484

**BALANSRÄKNING**

		Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	4	27 880 276	11 108 546	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>3 867 294</u>	<u>286 499</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		31 747 570	11 395 045	0	0
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	6	0	0	177 000	50 000
Fordringar hos koncernföretag	7	0	0	19 193 450	11 652 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	12 500	0	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		<u>0</u>	<u>5 048 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	5 060 500	19 370 450	11 702 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		31 747 570	16 455 545	19 370 450	11 702 000
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		14 099	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag		0	0	0	220 730
Övriga fordringar		123 107	137 011	5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2 594 969</u>	<u>2 090 000</u>	<u>0</u>	<u>90 000</u>
		2 732 175	2 227 011	5	310 735
<b>Kassa och bank</b>					
Kassa och bank		<u>371 427</u>	<u>73 599</u>	<u>219 009</u>	<u>1 660</u>
		371 427	73 599	219 009	1 660
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 103 602	2 300 610	219 014	312 395
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 851 172</b>	<b>18 756 155</b>	<b>19 589 464</b>	<b>12 014 395</b>

2024032213447

12

# EnklaHem Holding AB

Org.nr. 559294-7484

## BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>				
<b>Eget kapital, koncern</b>					
Aktiekapital		50 000	51 000		
Övrigt tillskjutet kapital		18 557 000	9 057 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-2 595 685	-656 220		
<b>Summa eget kapital, koncern</b>		<b>16 011 315</b>	<b>8 451 780</b>		
<b>Eget kapital, moderföretag</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital	8			50 000	51 000
				50 000	51 000
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat				-392 605	30 317
Erhållet aktieägartillskott				18 557 000	9 057 000
Årets resultat				-2 169 931	-423 922
				15 994 464	8 663 395
<b>Summa eget kapital, moderföretag</b>				<b>16 044 464</b>	<b>8 714 395</b>
<b>Avsättningar</b>					
Uppskjuten skatteskuld		3 134 290	0	0	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 134 290</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9				
Skulder till kreditinstitut		0	7 000 000	0	0
Skulder till koncernföretag		0	3 300 000	0	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 545 000	0	3 545 000	3 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 545 000</b>	<b>10 300 000</b>	<b>3 545 000</b>	<b>3 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		7 000 000	0	0	0
Leverantörsskulder		55 561	4 375	0	0
Aktuell skatteskuld		85 277	0	0	0
Övriga skulder		5 019 729	0	0	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 160 567</b>	<b>4 375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 851 172</b>	<b>18 756 155</b>	<b>19 589 464</b>	<b>12 014 395</b>

2024032213448

# EnklaHem Holding AB

Org.nr. 559294-7484

## KASSAFLÖDESANALYS

2024032213449

Not	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	-1 498 106	-402 103	-90 350	-132 927
Erhållen ränta m.m.	965	5	419	5
Erlagd ränta	-766 765	-280 639	-300 000	-100 000
Betald inkomstskatt	85 277	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 178 629</b>	<b>-682 737</b>	<b>-389 931</b>	<b>-232 922</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>				
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-14 099	0	220 730	-220 730
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-491 065	-2 192 759	90 000	-80 753
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	51 186	4 375	0	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	5 019 729	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 387 122</b>	<b>-2 871 121</b>	<b>-79 201</b>	<b>-534 405</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av byggnader och mark	4	-13 301 499	-11 108 546	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-3 580 795	-286 499	0
Förvärv av koncernföretag	6	0	-25 000	0
Lämnade aktieägartillskott till koncernföretag	6	0	0	-127 000
Årets lämnade lån till koncernföretag	7	0	0	-16 700 000
Årets amorteringar från koncernföretag	7	0	0	-7 541 450
Förvärv av andelar i intresseföretag		0	-12 500	0
Årets lämnade lån till intresseföretag		0	-5 048 000	0
Årets amorteringar från intresseföretag		5 048 000	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-11 834 294</b>	<b>-16 480 545</b>	<b>-7 668 450</b>	<b>-11 652 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Erhållna aktieägartillskott	9 500 000	9 057 000	9 500 000	9 057 000
Koncernbidrag	0	0	-1 780 000	-191 000
Ändring långfristiga finansiella skulder	245 000	10 300 000	245 000	3 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 745 000</b>	<b>19 357 000</b>	<b>7 965 000</b>	<b>12 166 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>297 828</b>	<b>5 334</b>	<b>217 349</b>	<b>-20 405</b>
Likvida medel vid årets början	73 599	68 265	1 660	22 065
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>371 427</b>	<b>73 599</b>	<b>219 009</b>	<b>1 660</b>

je



## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal*

Uppdrag på löpande räkning

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas.

#### *Uppdrag till fast pris*

Entreprenadavtal till fastpris redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs, så kallade successiv vinstavräkning. När utfallet av ett uppdrag går att bedöma på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga utgifter enligt färdigställandegraden av aktiviteterna i avtalet på balansdagen. Intäkterna värderas till verkligt värde för ersättning som har erhållits eller kommer att erhållas i förhållande till färdigställandegraden.

När utfallet av ett uppdrag inte går att bedöma på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter bara i den mån uppdragsutgifter har uppkommit och kan återvinnas. Uppdragsutgifter redovisas i den period de uppkommer.

Färdigställandegraden har beräknats som nedlagda uppdragsutgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade uppdragsutgifterna för att fullgöra uppdraget.

När det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, redovisas den befarade förlusten omgående i resultatet.

#### *Andelar i koncernföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelning från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

2024032213450

## NOTER

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

### *Låneutgifter*

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljs inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

### *Leasing*

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### *Inkomstskatt*

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

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

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

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

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

## NOTER

### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i fritt eget kapital.

### *Koncernredovisning*

#### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse.

Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

#### *Goodwill*

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

#### *Negativ goodwill*

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar.

Avser uppkommen negativ goodwill framtida kostnader eller framtida förluster, redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen och upplöses i takt med att kostnaderna (förlusterna) uppstår. Uppkommer negativ goodwill istället på grund av andra orsaker redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen till den del den inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar. Den del som överstiger detta värde intäktsförs omedelbart. Den del av negativ goodwill som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar intäktsförs på ett systematiskt sätt över en period som beräknas som kvarvarande vägd genomsnittlig nyttjandeperiod för de förvärvade identifierbara tillgångarna som är avskrivningsbara.

#### *Tilläggsköpeskillning*

Är det vid förvärvstidpunkten sannolikt att köpeskillningen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt, ska beloppet ingå i det beräknade slutliga anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten. Justering av värdet på tilläggsköpeskillning inom tolv månader från förvärvstidpunkten påverkar goodwill/ negativ goodwill. Justering senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas i koncernresultaträkningen.

#### *Justering av förvärvsanalys*

I det fall förutsättningarna för förvärvsanalysen är ofullständiga justeras denna för att bättre återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten. Justeringarna görs retroaktivt inom tolv månader efter förvärvstidpunkten. Justeringar senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning.

## NOTER

2024032213453

### Förändringar i ägarandel

Vid förvärv av ytterligare andelar i företag som redan är dotterföretag upprättas inte någon ny förvärvsanalys eftersom moderföretaget redan har bestämmande inflytande. Eftersom förändringar i innehavet i företag som är dotterföretag enbart är en transaktion mellan ägarna redovisas inte någon vinst eller förlust i resultaträkningen utan effekten av transaktionen redovisas enbart i eget kapital.

Vid förvärv av ytterligare andelar i ett företag så att företaget blir dotterföretag upprättas en förvärvsanalys. De sedan tidigare ägda andelarna anses avyttrade. Andelar i ett dotterföretag har förvärvats. Vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, ska redovisas i koncernresultaträkningen.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

### Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

### Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen och styrelsen i företaget måste, för att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed, göra bedömningar och antaganden som påverkar de redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt övrig lämnad information. Dessa bedömningar och antaganden bygger på erfarenhet och antaganden som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Dessa bedömningar och antaganden utgör grunden för avgöranden kring redovisade värden på tillgångar och skulder, vid de omständigheter dessa inte kan hämtas från andra källor. Faktiska utfall kan komma att avvika från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller om förutsättningarna ändras.

Värdering av byggprojekt - Uppskrivning av aktier sker när projektet är färdigställt.

# EnklaHem Holding AB

Org.nr. 559294-7484

## NOTER

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

2024032213454

Not 3	Skatt på årets resultat Koncernen	2023		2022	
	Aktuell skatt		0		0
	Uppskjuten skatt		0		0
			<u>0</u>		<u>0</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Resultat före skatt		-2 263 906		-682 737
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)		466 365		140 644
	Skatteeffekt av:				
	Ej avdragsgilla kostnader		-3 518		-4 243
	Ej skattepliktiga intäkter		22		1
	Underskottsavdrag som nyttjas i år		170		8
	I år uppkomna underskottsavdrag		-463 039		-139 825
	Avrundningsdifferens		0		3 415
	Summa		<u>0</u>		<u>0</u>
	<b>Moderbolaget</b>		<b>2023</b>		<b>2022</b>
	Aktuell skatt		0		0
	Uppskjuten skatt		0		0
			<u>0</u>		<u>0</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Resultat före skatt		-2 169 931		-423 922
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)		447 006		87 328
	Skatteeffekt av:				
	Ej avdragsgilla kostnader		0		-437
	Ej skattepliktiga intäkter		0		1
	I år uppkomna underskottsavdrag		-447 006		-86 892
	Summa		<u>0</u>		<u>0</u>
Not 4	Byggnader och mark	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 527 576	1 419 030	0	0
	Inköp	15 352 700	11 108 546	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>27 880 276</u>	<u>12 527 576</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	27 880 276	12 527 576	0	0
	Redovisat värde mark	<u>27 880 276</u>	<u>12 527 576</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		27 880 276	12 527 576	0	0
Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	286 499	0	0	0
	Inköp	3 580 795	286 499	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 867 294</u>	<u>286 499</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	3 867 294	286 499	0	0

# EnklaHem Holding AB

Org.nr. 559294-7484

## NOTER

### Not 6 Andelar i koncernföretag Koncernen

2024032213455

Företag Organisationsnummer	Andel
EnklaHem Fastigheter AB 559303-1536	100,00%
EnklaHem Projektutveckling AB 559394-0371	100,00%
EnklaHem Kantarellen 5 AB 559322-0170	100,00%
VarBar Invest AB 559332-3289	100,00%
EnklaHem Västervik AB 559333-4120	100,00%
EnklaHem Horn AB 556870-4596	100,00%
EnklaHem Horn 1 AB 559384-3922	100,00%

Moderbolaget		2023-12-31	2022-12-31
<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap.</b>	<b>Redovisat</b>	<b>Redovisat</b>
<b>Organisationsnummer</b>	<b>andel %</b>	<b>värde</b>	<b>värde</b>
EnklaHem Fastigheter AB 559303-1536	500 100,00%	25 000	25 000
EnklaHem Projektutveckling AB 559394-0371	250 100,00%	152 000	25 000
		<u>177 000</u>	<u>50 000</u>
Ingående anskaffningsvärde		50 000	25 000
Inköp		0	25 000
Aktieägartillskott		<u>127 000</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>177 000</u>	<u>50 000</u>
Utgående redovisat värde		177 000	50 000

### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0	11 652 000	25 000
Tillkommande	0	0	0	11 627 000
Avgående	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7 541 450</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19 193 450</u>	<u>11 652 000</u>
Utgående redovisat värde	0	0	19 193 450	11 652 000

# EnklaHem Holding AB

Org.nr. 559294-7484

## NOTER

### Not 8 Upplysningar om aktiekapital

2024032213456

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	1 020	50,00
Fondemission	-20	50,00
Antal/värde vid årets utgång	1 000	50,00
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ovanstående aktieantal fördelar sig enligt följande		
A-aktier	998	1 020
B-aktier	<u>2</u>	<u>0</u>
	1 000	1 020

### Not 9 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	<u>3 545 000</u>	<u>10 300 000</u>	<u>3 545 000</u>	<u>3 300 000</u>
	3 545 000	10 300 000	3 545 000	3 300 000

### Not 10 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ställda säkerheter	7 000 000	7 000 000	0	0

### Not 11 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns att upplysa om.

### Not 12 Transaktioner med närstående

Transaktioner inom koncernen har skett på marknadsmässiga grunder.

### Not 13 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Aspehof Bostad AB, org.nr 559436-6220.

Bolaget är moderbolag och måste inte upprätta koncernredovisning med stöd av ÅRL 7 kap 3 §, dock har bolaget frivilligt valt att upprätta koncernredovisning för Enkla Hem koncernen.

Övergripande koncernredovisning görs även i Aspehof Fastigheter AB, org.nr 559272-7985.

### Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

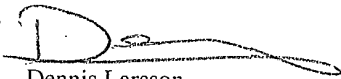
# EnklaHem Holding AB

Org.nr. 559294-7484

## NOTER

Linköping

2024032213457



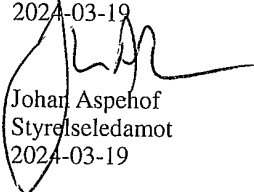
Dennis Larsson  
Ordförande  
2024-03-19



Simon Barpaulus  
Styrelseledamot  
2024-03-19



Emanuel Vardi  
Verkställande direktör  
2024-03-19



Johan Aspehof  
Styrelseledamot  
2024-03-19