




Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i My First Home Holding AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning samt koncernresultat- och koncernbalansräkning fastställts på årsstämma 2024-06-28. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderbolaget.

28/06-2024
Sollentuna, den

Claes Eliasson

Årsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31
My First Home Holding AB, 559127-7354

My First Home Holding AB

ÅRSREDOVISNING, KONCERNREDOVISNING
OCH REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen för My First Home Holding AB avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

My First Home Holding AB (MFHH) äger och förvaltar fastigheter.

I inledningen av år 2023 bedrev MFH-koncernen även byggtreprenadverksamhet samt fastighetsutveckling. Per den 1 januari 2023 ändrades varumärket för denna del av verksamheten till "New Living". Den 27 februari 2023 såldes byggtreprenad- samt fastighetsutvecklingsverksamheterna. Detta gjordes genom att sälja dotterbolagen MFH Bygg AB samt New Module Production Sweden AB till det börsnoterade fastighetsbolaget Titania. Som del av överlåtelsen såldes även de av koncernen innehavda byggrätterna i Salem och i Nacka till Titania. Även varumärket New-Living och byggsystemen överläts. Således sålde bolaget byggtreprenadverksamheten, modulproduktionen i fabrik, två stycken byggrätter samt varumärken och byggsystem.

Fr o m den 28 februari 2023 bedriver MFH-koncernen enbart verksamhet avseende ägande och förvaltning av fastigheter i form av en hotellfastighet.

Hotellfastigheten är belägen direkt invid E4 i Upplands-Väsby norr om Stockholm. På fastigheten färdigställdes år 2021 ett fullservicehotell med 193 rum.

Hotellet är uthyrt på ett långsiktigt hyreskontrakt till hotelloperatören Ten-Hotel.

Den betydande negativa effekt Covid-19 pandemin innebar för hotellbranschen påverkade det Ten-Hotel, som helt nyöppnat hotell under pandemin, ännu mer negativt jämfört med branschsnittet. Som ett resultat av detta har avtal om tillfällig särskild hyresrabatt ingåtts med hotelloperatören vilket reducerat hyresintäkterna även under år 2023.

Intäktsutvecklingen för hotelloperatören har succesivt och i stadig takt ökat och har under slutet av 2023 nått goda nivåer, vilket förhoppningsvis borgar för att hyresintäkterna under 2024 kommer att nå avtalad full nivå.

Styrelsen har sitt säte i Sollentuna.

Förvaltningsberättelse forts

| <i>Flerårsöversikt (Kr)</i> | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Koncernen | | | | |
| Antal anställda | - | 4 | 4 | 6 |
| Nettoomsättning | 6 762 374 | 192 728 085 | 132 715 995 | 210 415 889 |
| Resultat efter finansiella poster | -35 894 962 | -41 388 634 | -22 927 786 | -5 634 222 |
| Balansomslutning | 215 339 506 | 303 854 710 | 349 207 090 | 327 259 500 |
| Soliditet % | 11,3 | 22,5 | 19,3 | 27,6 |
| Avkastning på eget kapital % | neg | neg | neg | neg |
| Avkastning totalt kapital % | neg | neg | neg | neg |
| Moderbolaget | | | | |
| Antal anställda | - | - | - | - |
| Nettoomsättning | - | - | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | -55 125 | -92 987 944 | -27 940 | -27 194 |
| Balansomslutning | 10 432 982 | 5 601 239 | 52 050 683 | 52 055 623 |
| Soliditet % | 100 | 26,6 | 99,9 | 99,9 |
| Avkastning på eget kapital % | neg | neg | neg | neg |
| Avkastning totalt kapital % | neg | neg | neg | neg |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av Not 29.

Förändring eget kapital

| <i>Koncernen</i> | <i>Aktie- kapital</i> | <i>Övrigt tillskjutet kapital</i> | <i>Minoritetens andel</i> | <i>Annat eget kapital inkl. årets resultat</i> |
|--------------------------|---------------------------|---|-------------------------------|--|
| Ingående saldo | 54 548 | 94 500 000 | 15 881 017 | -42 037 174 |
| Rättelse av fel | | | | -17 270 000 |
| Justerad ingående balans | 54 548 | 94 500 000 | 15 881 017 | -59 307 174 |
| Nyemission | 4 855 | 8 995 145 | | |
| Årets resultat | | | -8 205 495 | -27 689 467 |
| Utgående saldo | 59 403 | 103 495 145 | 7 675 522 | -86 996 641 |

Minoritetsandelen avser preferensaktier som koncerns huvudägare äger direkt i dotterbolaget Junior Living Fyra AB. Rättelse av fel avser ej eliminerad utdelning i koncernen 2022.

| <i>Moderbolaget</i> | <i>Aktie- kapital</i> | <i>Reserv- fond</i> | <i>Fritt eget kapital</i> |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Ingående saldo | 54 548 | | 1 433 559 |
| Nyemission | 4 855 | | 8 995 145 |
| Årets resultat | | | -55 125 |
| Utgående saldo | 59 403 | - | 10 373 579 |

Villkorlig återbetalningsskyldighet för villkorade aktieägartillskott uppgår till 64,5 Mkr (22 Mkr).

Förvaltningsberättelse forts

Resultatdisposition (Kr)

Styrelsen föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 1 433 559 |
| Nyemission | 8 995 145 |
| Årets resultat | -55 125 |

Summa kronor **10 373 579**

Disponeras på följande sätt

| | |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 10 373 579 |
|-------------------------|------------|

Summa kronor **10 373 579**

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning - koncernen

| Belopp i SEK | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 6 762 374 | 192 728 085 |
| Övriga rörelseintäkter | | 4 490 | 682 495 |
| Summa rörelsens intäkter | | 6 766 864 | 193 410 580 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -660 298 | -192 344 356 |
| Handelsvaror | | - | -157 400 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -3 064 047 | -32 584 642 |
| Personalkostnader | 4,5 | - | -10 959 233 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -20 543 202 | -9 303 179 |
| Rörelseresultat | | -17 500 683 | -51 938 230 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 6 | 6 352 027 | 23 162 233 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | | - | -17 635 |
| Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | 3 500 000 | - |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | -288 723 | 212 396 |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | | -14 400 300 | -17 393 000 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -13 557 283 | -12 684 398 |
| Resultat efter finansiella poster | | -35 894 962 | -58 658 634 |
| Resultat före skatt | | -35 894 962 | -58 658 634 |
| Skatt på årets resultat | | - | - |
| Årets resultat | | -35 894 962 | -58 658 634 |
| Hänförligt till | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | -27 689 467 | -41 519 589 |
| Minoritetsintresse | | -8 205 495 | -17 139 045 |

Balansräkning - koncernen

| Belopp i SEK | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten | 8 | - | 517 172 |
| Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter | 9 | - | 259 935 |
| Goodwill | 2,10 | - | 2 490 000 |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | | - | 3 267 107 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 148 965 261 | 166 842 683 |
| Nedlagda utgifter på annans fastighet | 12 | - | 315 438 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 13 | - | 463 833 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 14 | 64 379 770 | 68 014 328 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 213 345 031 | 235 636 282 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 17 | 16 700 | 116 700 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 18 | - | 7 112 750 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 16 700 | 7 229 450 |
| Summa anläggningstillgångar | | 213 361 731 | 246 132 839 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager m m | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | - | 5 715 636 |
| Varor under tillverkning | | - | 2 255 717 |
| Pågående arbeten för annans räkning | | - | 17 222 583 |
| Summa varulager | | - | 25 193 936 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 13 464 | 6 634 184 |
| Skattefordringar | | 829 878 | 369 544 |
| Övriga fordringar | | 55 118 | 6 305 171 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 766 121 | 1 232 350 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 664 581 | 14 541 249 |
| Kassa och bank | | 313 194 | 716 686 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 977 775 | 40 451 871 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 215 339 506 | 286 584 710 |

Balansräkning - koncernen

| Belopp i SEK | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 59 403 | 54 548 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 103 495 145 | 94 500 000 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | -86 996 641 | -59 307 174 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 16 557 907 | 35 247 374 |
| Minoritetsintressen | | 7 675 522 | 15 881 017 |
| Summa eget kapital | | 24 233 429 | 51 128 391 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar garantier | | 206 015 | 2 098 441 |
| Summa avsättningar | | 206 015 | 2 098 441 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Checkräkningskredit | 23 | - | 15 739 138 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 24 | 138 583 344 | 139 583 340 |
| Summa långfristiga skulder | | 138 583 344 | 155 322 478 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 24 | 3 499 996 | 5 999 996 |
| Leverantörsskulder | | 425 729 | 39 285 834 |
| Skatteskulder | | - | 549 458 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 42 260 312 | 22 019 511 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 | 6 130 681 | 10 180 601 |
| Summa kortfristiga skulder | | 52 316 718 | 78 035 400 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 215 339 506 | 286 584 710 |

| KASSAFLÖDESANALYS (Kr) | Not | Koncernen | |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| | | 2023 | 2022 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -17 500 683 | -51 938 230 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</i> | | | |
| Avskrivningar | | 20 543 202 | 9 303 179 |
| Betald ränta | | -13 557 283 | -11 127 792 |
| Erhållen ränta | | 3 727 | 75 630 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -10 511 037 | -53 687 213 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av varulager | | 25 193 936 | -7 971 353 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 12 876 668 | 38 319 840 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -23 218 682 | -44 608 655 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 4 340 885 | -67 947 381 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan | | -1 157 273 | 47 293 233 |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | | - | -517 172 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -560 716 | -2 350 117 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | - | -17 758 642 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | 7 212 750 | 2 397 366 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 5 494 761 | 29 064 668 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | 9 000 000 | - |
| Upptagna lån | | - | 50 000 000 |
| Amortering av låneskulder | | -3 500 000 | -4 416 664 |
| Nettoförändring checkräkningskredit | | -15 739 138 | -6 495 032 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -10 239 138 | 39 088 304 |
| Årets kassaflöde | | -403 492 | 205 591 |
| Likvida medel vid årets början | | 716 686 | 511 095 |
| Likvida medel vid årets slut | | 313 194 | 716 686 |

2024070811047

Penneo dokumentnyckel: FDADK-IKLG5-B25XG-I8UEJ-L3W4C-10LBI

Resultaträkning - moderföretag

| Belopp i SEK | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | | |
| Summa rörelsens intäkter | | - | - |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -55 219 | -37 943 |
| Rörelseresultat | | -55 219 | -37 943 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 94 | - |
| Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | | - | -92 950 000 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | - | -1 |
| Resultat efter finansiella poster | | -55 125 | -92 987 944 |
| Resultat före skatt | | -55 125 | -92 987 944 |
| Årets resultat | | -55 125 | -92 987 944 |

2024070811048

Balansräkning - moderföretag

| Belopp i SEK | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 16 | 5 900 000 | 5 600 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 5 900 000 | 5 600 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 900 000 | 5 600 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 532 849 | - |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 532 849 | - |
| Kassa och bank | | 133 | 1 239 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 532 982 | 1 239 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 432 982 | 5 601 239 |

2024070811049

Balansräkning - moderföretag

| <i>Belopp i SEK</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital (59 403 aktier) | 22 | 59 403 | 54 548 |
| Summa bundet eget kapital | | 59 403 | 54 548 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Överkursfond | | 8 995 145 | - |
| Balanserad vinst eller förlust | | 1 433 559 | 94 421 503 |
| Årets resultat | | -55 125 | -92 987 944 |
| Summa fritt eget kapital | | 10 373 579 | 1 433 559 |
| Summa eget kapital | | 10 432 982 | 1 488 107 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | | - | 4 113 132 |
| Summa kortfristiga skulder | | - | 4 113 132 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 10 432 982 | 5 601 239 |

KASSAFLÖDESANALYS (Kr)

Moderbolaget

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|---------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -55 219 | -37 943 |
| Betald ränta | | -1 |
| Erhållen ränta | 94 | - |
| | <u>-55 125</u> | <u>-37 944</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -4 532 849 | - |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -4 113 132 | 38 500 |
| | <u>-8 701 106</u> | <u>556</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Investeringsverksamheten | | |
| Lämnade aktieägartillskott | -300 000 | - |
| | <u>-300 000</u> | <u>-</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Nyemission | 9 000 000 | - |
| | <u>9 000 000</u> | <u>-</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Årets kassaflöde | <u>-1 106</u> | <u>556</u> |
| Likvida medel vid årets början | 1 239 | 683 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>133</u> | <u>1 239</u> |

2024070811051

NOTER (Kr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget My First Home Holding AB och de företag över vilka moderföretaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Vid rörelseförvärv där summan av erlagd köpeskilling samt verkligt värde av minoritetsandelar överstiger verkligt värde på förvärvade identifierade nettotillgångar redovisas mellanskillnaden som goodwill i koncernbalansräkningen. Koncerninterna transaktioner elimineras i koncernredovisningen.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röste- talet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över. 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 förvärvs- analysen 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 eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggs- köpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritets- intresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvs- tidpunkten 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 dotter- företag 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.

NOTER (Kr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper forts.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, utlägg och liknande avdrag.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort, färdigställandemetoden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

NOTER (Kr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper forts.

Goodwill

Goodwill som uppkommit vid ett rörelseförvärv utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärvet och det verkliga värdet av identifierbara nettotillgångar, övertagna skulder samt redovisade eventualförpliktelser.

Avskrivningar

Avskrivningar redovisas i årets resultat linjärt över immateriella tillgångars beräknade nyttjandeperioder, såvida inte sådana nyttjandeperioder är obestämbara. Immateriella tillgångar med en obestämbar nyttjandeperiod prövas för nedskrivningsbehov årligen eller så snart indikationer på en värdeminskning uppkommer. Avskrivningsbara immateriella tillgångar skrivs av från det datum då de är tillgängliga för användning.

Förvärvade immateriella tillgångar

| | |
|----------|------|
| Patent | 5 år |
| Goodwill | 5 år |

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. I de enskilda dotterföretagen har räntekostnader avseende nybyggnation kostnadsförts. I koncernen har räntekostnaden aktiverats och bokats som pågående nyanläggning.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

NOTER (Kr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper forts.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivningar påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats:

Byggnader

| | |
|----------------|--------|
| Stomme | 100 år |
| Yttertak | 50 år |
| Fasad | 75 år |
| Inre ytskikt | 20 år |
| Hissar | 30 år |
| Installationer | 25 år |
| Markanläggning | 20 år |
| Anslutningar | 20 år |

Byggnadsinventarier

| | |
|---------------------|-------|
| Inre ytskikt | 20 år |
| Installationer | 30 år |
| Badrum | 25 år |
| Specialanpassningar | 25 år |
| Markinventarier | 20 år |

Nedlagda utgifter på annans fastighet 10 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

NOTER (Kr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper forts.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången.

En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

En nedskrivning av goodwill återförs endast om nedskrivningen föranleddes av en särskild extern omständighet av ovanlig karaktär som inte förväntas upprepas och senare händelser har inträffat som upphäver verkningarna av denna omständighet.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan bestämmas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Skuld tas upp när motparten har levererat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

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

NOTER (Kr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper forts.

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag utvärderar koncernen om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärde av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden.

Värdepapper och finansiella fordringar

Posten består huvudsakligen av aktier i dotterföretag. Innehavet innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärdet med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Övriga fordringar

Övriga fordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Fordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Likvida medel

Likvida medel är finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

NOTER (Kr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper forts.

Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan koncernbolag sker till marknadsmässiga villkor. Transaktioner med närstående avser ränteintäkter och räntekostnader från och till dotterbolag samt fordringar och skulder från och till dotterbolag.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med K3, vilket kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden, som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och i årsredovisningen redovisade belopp. Verkligt utfall kan i efterhand visa sig avvika från dessa uppskattningar och bedömningar, vilka därför ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period som uppskattningen görs om den endast påverkar denna period, eller i den period som ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuellt och framtida perioder.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Lundin Revisionsbyrå KB | | | | |
| Revisionsuppdraget | 199 012 | 286 405 | 44 367 | 36 637 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | | | | |
| Skatterådgivning | | | | |
| Andra uppdrag | 20 967 | 27 460 | 2 590 | |
| Summa | 219 979 | 313 865 | 46 957 | 36 637 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

| Medelantalet anställda | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------|-----------|-----------|--------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Män | - | 10 | - | - |
| Kvinnor | - | 3 | - | - |
| Totalt | - | 13 | - | - |

| | Moderbolaget | |
|--|--------------|------|
| | 2023 | 2022 |
| Styrelseledamöter och ledande befattningshavare | | |
| Styrelseledamöter | 2 | 4 |
| Varav män | 2 | 4 |
| Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare | - | 1 |
| Varav män | - | 1 |

NOTER (Kr)

Not 5 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-----------|------------------|--------------|------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Löner och andra ersättningar | | | | |
| Styrelseledamöter, vd och motsvarande befattningshavare | - | | - | - |
| Övriga anställda | - | 6 882 376 | - | - |
| Summa löner och andra ersättningar | - | 6 882 376 | - | - |
| Pensionskostnader och sociala kostnader | | | | |
| Pensionskostnader för styrelseledamöter, vd, och motsvarande befattningshavare | - | | - | - |
| Pensionskostnader för övriga anställda | - | 372 530 | - | - |
| Sociala kostnader | - | 2 605 970 | - | - |
| Summa pensionskostnader och sociala kostnader | - | 2 978 500 | - | - |
| Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader | - | 9 860 876 | - | - |

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------|------------------|-------------------|--------------|------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Realisationsresultat | 6 352 027 | 23 162 233 | | |
| Summa | 6 352 027 | 23 162 233 | - | - |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------|-------------------|-------------------|--------------|----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Räntekostnader | 13 557 283 | 12 684 398 | - | 1 |
| Summa | 13 557 283 | 12 684 398 | - | 1 |

NOTER (Kr)

Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------|----------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 517 172 | | | |
| Anskaffningar | | 517 172 | | |
| Avyttringar/utrangeringar | -517 172 | | | |
| Utgående ack anskaffningsvärden | - | 517 172 | - | - |
| Utgående ack avskrivningar | - | - | - | - |
| Utgående planenligt restvärde | - | 517 172 | - | - |

Not 9 Koncessioner, patent, licenser, varumärken

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------|-------------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 7 375 598 | 7 375 598 | | |
| Avyttringar/utrangeringar | -7 375 598 | | | |
| Utgående ack anskaffningsvärden | - | 7 375 598 | - | - |
| Ingående avskrivningar | -6 985 546 | -6 985 546 | | |
| Avyttringar och utrangeringar | 6 985 546 | | | |
| Årets avskrivning | | -130 117 | | |
| Utgående ack avskrivningar | - | -7 115 663 | - | - |
| Utgående planenligt restvärde | - | 259 935 | - | - |

Not 10 Goodwill

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------|-------------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 12 450 000 | 12 450 000 | | |
| Avyttringar | -12 450 000 | | | |
| Utgående ack anskaffningsvärden | - | 12 450 000 | - | - |
| Ingående avskrivningar | -9 960 000 | -7 470 000 | | |
| Avyttringar | 9 960 000 | | | |
| Årets avskrivning | | -2 490 000 | | |
| Utgående ack avskrivningar | - | -9 960 000 | - | - |
| Utgående ack anskaffningsvärden | - | 2 490 000 | - | - |

NOTER (Kr)

Not 11 Byggnader och mark

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------------------|--------------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 171 934 976 | 170 843 911 | | |
| Anskaffningar | | 1 091 065 | | |
| Utgående ack anskaffningsvärden | 171 934 976 | 171 934 976 | - | - |
| Ingående avskrivningar | -5 092 293 | -2 218 219 | | |
| Årets avskrivningar | -2 877 422 | -2 874 074 | | |
| Utgående ack avskrivningar | -7 969 715 | -5 092 293 | - | - |
| Ingående nedskrivningar | | | | - |
| Årets nedskrivningar | -15 000 000 | | | |
| Utgående ack nedskrivning | -15 000 000 | - | - | - |
| Utgående planenligt restvärde | 148 965 261 | 166 842 683 | - | - |

Not 12 Nedlagda utgifter på annans fastighet

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------|-----------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 447 604 | 266 935 | | |
| Anskaffningar | | 180 669 | | |
| Avyttringar/utrangeringar | -447 604 | | | |
| Utgående ack anskaffningsvärden | - | 447 604 | - | - |
| Ingående avskrivningar | -132 166 | -97 876 | | |
| Avyttringar/utrangeringar | 132 166 | | | |
| Årets avskrivning | | -34 290 | | |
| Utgående ack avskrivningar | - | -132 166 | - | - |
| Utgående planenligt restvärde | - | 315 438 | - | - |

NOTER (Kr)

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------|----------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 496 964 | | | |
| Anskaffningar | | 496 964 | | |
| Avyttringar/utrangeringar | -496 964 | | | |
| Utgående ack anskaffningsvärden | - | 496 964 | - | - |
| Ingående avskrivningar | -33 131 | -33 131 | | |
| Avyttringar/utrangeringar | 33 131 | | | |
| Utgående ack avskrivningar | - | -33 131 | - | - |
| Utgående planenligt restvärde | - | 463 833 | - | - |

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------------|-------------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 77 448 877 | 76 867 458 | | |
| Anskaffningar | 560 716 | 581 419 | | |
| Avyttringar/utrangeringar | -6 316 510 | | | |
| Utgående ack anskaffningsvärden | 71 693 083 | 77 448 877 | - | - |
| Ingående avskrivningar | -9 434 549 | -5 692 981 | | |
| Avyttringar/utrangeringar | 4 787 016 | | | |
| Årets avskrivning | -2 665 780 | -3 741 568 | | |
| Utgående ack avskrivningar | -7 313 313 | -9 434 549 | - | - |
| Utgående planenligt restvärde | 64 379 770 | 68 014 328 | - | - |

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | | 6 861 000 | | |
| Avyttring av dotterföretag | | -6 861 000 | | |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - | - | - |

NOTER (Kr)

Not 16 Andelar i koncernföretag

| | Moderbolaget | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 98 550 000 | 52 050 000 |
| Förvärv/Lämnade aktieägartillskott | 300 000 | 46 500 000 |
| Utgående ack anskaffningsvärden | 98 850 000 | 98 550 000 |
| Ingående nedskrivningar | -92 950 000 | - |
| Årets nedskrivningar | - | -92 950 000 |
| Utgående ack nedskrivningar | -92 950 000 | -92 950 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 5 900 000 | 5 600 000 |

| Dotterföretag Org nr / Säte | Eget kapital | Resultat | Antal andelar | Kapital- andel i procent | Redovisat värde |
|---|--------------|-------------|------------------|--------------------------------|--------------------|
| My First Home AB 556927-9887, Sollentuna | 84 598 | -5 702 537 | 50 000 | 100 | 5 900 000 |
| <i>Dotterdotterföretag</i> | | | | | |
| Junior Living Fyra AB 559155-0370, Solna | 13 961 790 | -15 043 407 | 500 | 45 | |
| My First Car Park AB 559189-4554, Sollentuna | 50 162 | 7 | 500 | 100 | |
| <i>Övriga koncernbolag</i> | | | | | |
| Hammarby Smedby 2 AB 556983-7668, Stockholm | 35 080 405 | -12 163 143 | 50 000 | 100 | |
| | | | | | 5 900 000 |

NOTER (Kr)

Not 17 Andelar i intresseföretag

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------------------|--------------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 17 509 700 | 6 715 001 | | |
| Inköp | 8 000 000 | 10 909 700 | | |
| Försäljning | -100 000 | -115 001 | | |
| Utgående ack anskaffningsvärden | 25 409 700 | 17 509 700 | - | - |
| Ingående nedskrivningar | -17 393 000 | | | |
| Årets nedskrivningar | -8 000 000 | -17 393 000 | | |
| Utgående ack nedskrivningar | -25 393 000 | -17 393 000 | - | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 16 700 | 116 700 | - | - |

| <i>Intresseföretag</i> <i>Org.nr / Säte</i> | <i>Antal</i> <i>andelar</i> | <i>Kapital-</i> <i>andel i</i> <i>procent</i> | <i>Redovisat</i> <i>värde</i> |
|---|--------------------------------|---|----------------------------------|
| TENHOTEL UPPLANDSVÄSBY AB 559193-7601, Stockholm | 167 | 25 | 16 700 |
| | | | 16 700 |

Not 18 Fordringar hos intresseföretag

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------------|------------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 7 112 750 | | | |
| Tillkommande fordringar | 7 713 812 | 7 112 750 | | |
| Omklassificeringar | -8 426 262 | | | |
| Utgående ack anskaffningsvärden | 6 400 300 | 7 112 750 | - | - |
| Årets nedskrivningar | -6 400 300 | | | |
| Utgående ack nedskrivningar | -6 400 300 | - | - | - |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 7 112 750 | - | - |

Not 19 Andra långfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | | 2 300 000 | | |
| Reglerade fordringar | | -2 300 000 | | |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - | - | - |

NOTER (Kr)

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------------|----------------|------------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förutbetalda hyror | 139 547 | 153 283 | - | - |
| Förutbetalda försäkringar | 17 393 | 60 685 | - | - |
| Upplupna intäkter | 599 332 | 446 896 | - | - |
| Övriga poster | 9 849 | 571 486 | - | - |
| Summa | 766 121 | 1 232 350 | - | - |

Not 21 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 1 433 559 |
| Nyemission | 8 995 145 |
| Årets resultat | -55 125 |
| Summa | 10 373 579 |
| Disponeras på följande sätt | |
| Balanseras i ny räkning | 10 373 579 |
| Summa | 10 373 579 |

Not 22 Aktiekapitalet

Aktiekapitalet utgörs av 59 403 st aktier (kvotvärde 1 kr).

Not 23 Checkräkningskredit

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------------|------------|-------------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Checkräkningskredit | | | | |
| Beviljat kredit | - | 30 000 000 | | |
| Ej nyttjad del | - | -14 260 862 | | |
| Summa | - | 15 739 138 | - | - |

NOTER (Kr)

Not 24 Övriga skulder till kreditinstitut

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|--------------------|--------------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen | 21 499 984 | 23 999 984 | | |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 117 083 360 | 115 583 356 | | |
| Summa | 138 583 344 | 139 583 340 | - | - |

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------|------------------|------------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Upplupna räntekostnader | 5 860 307 | 4 334 428 | - | - |
| Förutbetalda intäkter | 52 260 | 366 000 | - | - |
| Övriga poster | 218 114 | 561 649 | - | - |
| Summa | 6 130 681 | 5 262 077 | - | - |

Not 26 Ställda säkerheter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------|-------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 150 000 000 | 150 000 000 | | - |
| Företagsinteckningar | - | 30 000 000 | | - |

Not 27 Eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------------|------------|------------|--------------|-------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Borgensåtagande för dotterföretag | - | - | - | 175 583 336 |
| Garanti- / fullgörandeåtaganden | - | 47 845 886 | - | 47 845 886 |

NOTER (Kr)

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Per den 15 april 2024 har ny ägare förvärvat hotelloperatören Ten-Hotel. I samband med detta har nytt hyresavtal, som löper på 12 år, tecknats med hotelloperatören. Den nya hotelloperatören samt det nya hyresavtalet borgar för att hyresintäkterna för hotellfastigheten kommer att bli stadiga och betydande under kommande år.

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summan av eget kapital och eget-kapital-delen i obeskattade reserver vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till summan av genomsnittligt eget kapital inklusive eget-kapital-delen i obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till den genomsnittliga balansomslutningen.

Sollentuna den dag som framgår av elektronisk underskrift

Samuel Bonnier
Styrelseordförande

Claes Eliasson

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektronisk underskrift

Henrik Lundin
Auktoriserad revisor Far

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."

Samuel C Bonnier

Styrelseledamot

Serienummer: 18ab836ffaf5c7[...]cec08fbb9b09e

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-06-27 20:28:28 UTC



Claes Per-Åke Eliasson

Styrelseledamot

Serienummer: 4733ed633e4c30[...]3356fa4456d7c

IP: 24.136.xxx.xxx

2024-06-27 21:10:16 UTC



Ulf Henrik Lundin

Revisor

Serienummer: 8b9a31c8678806[...]6f6034a2a5d42

IP: 83.218.xxx.xxx

2024-06-27 21:11:27 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2024070811068

Penneo dokumentnyckel: FDADK-IKLG5-B25XG-I8UEJ-L3W4C-10LBI

REVISIONSBERÄTTELSE



Till årsstämman i

My First Home Holding AB

Organisationsnummer 559127-7354

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för My First Home Holding AB för år 2023-01-01-2023-12-31. Enligt min 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 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller

affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för My First Home Holding AB för år 2023-01-01-2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets resultat.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Lundin
Auktoriserad revisor

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."

Ulf Henrik Lundin

Revisor

Serienummer: 8b9a31c8678806[...]6f6034a2a5d42

IP: 83.218.xxx.xxx

2024-06-27 21:11:27 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2024070811071

Penneo dokumentnyckel: 487A8-S2WMY-MY731-VU004-7SZJL-EL5QZ