

# Årsredovisning

---

*Eforus AB*

556835-3261

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	9

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-26. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Pia Hynam

2025-06-26

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Sedan 2023-12-13 bedriver företaget fastighetsförvaltning. Den verksamheten bedrevs tidigare i dotterbolaget Eforus AB med organisationsnummer 556548-3798 som fusionerades med företaget 2023-12-13.

Företaget har sitt säte i Kalmar.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 630	1 582		
Resultat efter finansiella poster	-58	-169	-4	-6
Soliditet %	24	23	1	1

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat
- Belopp vid årets ingång	50 000	6 719 341	5 000	-3 995 434
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning				-149 259
- Upplösning av uppskrivningsfond		-29 191		29 191
- Årets resultat				
- Belopp vid årets utgång	50 000	6 690 150	5 000	-4 115 502
			<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
- Belopp vid årets ingång			-149 259	2 629 648
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning			149 259	0
- Upplösning av uppskrivningsfond				0
- Årets resultat			-85 680	-85 680
- Belopp vid årets utgång			-85 680	2 543 968

## RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämman förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	-4 115 502
<i>Årets resultat</i>	-85 680
<i>Summa</i>	-4 201 182

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	-4 201 182
<i>Summa</i>	-4 201 182

## RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 629 615	1 581 827
Övriga rörelseintäkter	238 773	403 530
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 868 388</b>	<b>1 985 357</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-673 563	-720 704
Personalkostnader	-414 799	-460 854
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-261 725	-234 517
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 350 087</b>	<b>-1 416 075</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>518 301</b>	<b>569 282</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 894	1 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	-594 717	-739 790
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-575 823</b>	<b>-738 777</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-57 522</b>	<b>-169 495</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-57 522</b>	<b>-169 495</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-48 394	0
Övriga skattekostnader	20 236	20 236
<b>Årets resultat</b>	<b>-85 680</b>	<b>-149 259</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	20 056 449	20 267 593
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	10 000	10 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>20 066 449</i>	<i>20 277 593</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 066 449</b>	<b>20 277 593</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	64 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 533	58 669
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>49 533</i>	<i>122 925</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		263 142	613 107
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>263 142</i>	<i>613 107</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>312 675</b>	<b>736 032</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 379 124</b>	<b>21 013 625</b>

## BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
Uppskrivningsfond	5 6 690 150	6 719 341
Reservfond	5 000	5 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>6 745 150</i>	<i>6 774 341</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 115 502	-3 995 434
Årets resultat	-85 680	-149 259
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 201 182</i>	<i>-4 144 693</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 543 968</b>	<b>2 629 648</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Övriga obeskattade reserver	2 864 677	2 884 913
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>2 864 677</b>	<b>2 884 913</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 12 921 375	12 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 921 375</b>	<b>12 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	63 545	84 173
Skatteskulder	122 771	10 704
Övriga skulder	1 785 816	2 444 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 972	159 994
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 049 104</b>	<b>2 699 064</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 379 124</b>	<b>21 013 625</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

#### **Immateriella anläggningstillgångar**

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, fasad, fönster, tak och övrigt. Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Byggnadskomponenter 15-100år 1-6,66%

Inventarier, verktyg och installationer 5år 20%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

#### Intäktsredovisning

Intäkter från uthyrning av bostäder och lokaler redovisas i den period som hyran avser.

#### Inkomstskatt

Företagets skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt (bolagsskatt och kupongskatt) samt löneskatt 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. Den uppskjutna skatten beräknas på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kommer att kunna utnyttjas för att möta överskott framtida beskattningsår. Den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver utgör en del av de obeskattade reserverna och särredovisas således int.

#### Avsättningar

Som avsättning har företaget redovisat sådana förpliktelser (legala eller informella) gentemot tredje man som är hänförliga till en inträffad händelse under räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och där det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet har kunnat göras.

#### Låneutgifter

Företaget kostnadsför låneutgifter för egentillverkade materiella anläggningstillgångar det räkenskapsår de hänförs till.

#### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

#### Uppskattningar och bedömningar

Styrelsen har gjort följande antagande om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som kan innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår. Bedömningar om kvarvarande nyttjandeperiod och eventuellt nedskrivningsbehov kan komma att omprövas i kommande beslut.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital  
Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not	2	Medelantalet anställda	2024-12-31	2023-12-31
		Medelantalet anställda	1	1
Not	3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
		Ingående anskaffningsvärden	22 275 265	-
		<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
		Inköp	50 581	-
		Fusion	-	22 275 265
		Utgående anskaffningsvärden	22 325 846	22 275 265
		Ingående avskrivningar	-2 007 672	-

<b>Not 3</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Fusion	-	-1 773 155
	Årets avskrivningar	-261 725	-234 517
	Utgående avskrivningar	-2 269 397	-2 007 672
	Redovisat värde	20 056 449	20 267 593
<b>Not 4</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	354 822	-
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Fusion	-	354 822
	Utgående anskaffningsvärden	354 822	354 822
	Ingående avskrivningar	-344 822	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Fusion	-	-344 822
	Utgående avskrivningar	-344 822	-344 822
	Redovisat värde	10 000	10 000
	Redovisat värde 10 000kr avser konst		
<b>Not 5</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fusion	6 719 341	6 748 532
	Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-29 191	-29 191
	Belopp vid årets utgång	6 690 150	6 719 341

<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	12 243 875	12 160 000
	Förfaller senare än 1 år men inom 5 år 542 000kr		
	Förfaller inom 1 år 135 500kr		
<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
	Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

### *UNDERSKRIFTER*

Kalmar

Undertecknad den dag som framgår av min digitala underskrift

*Pia Hynam*

Pia Hynam

2025-06-26