

2024061401228

**ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING
FÖR
ELH FAST HOLDING AB**
Org.nr. 556703-6008

Styrelsen och verkställande direktör upprättar härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- kassaflödesanalys	6
- noter	7
- underskrift	14

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ELH Fast Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultat- och koncernbalansräkning fastställts på årsstämma den 11 juni 2024.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 11/6-24


Lennart Hellstedt



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Moderbolaget

ELH Fast Holding, med säte i Stockholm, är moderföretag i en fastighetskoncern, som äger och förvaltar fastigheter i Stockholmsområdet samt i Enköping.

I koncernen ingår fastighetsbolagen Bullerbadius AB, Bostads AB S:t Örjan, Bostads AB Grindshage, HB Lehab, HB Innerstaden och KB Edificator samt det fastighetsförvaltande bolaget LE Hellstedt AB med dotterföretag.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Flerårsjämförelse i tkr*, koncernen

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	123 364	116 002	107 959	116 140	113 089
Res. efter finansiella poster	23 098	-40 283	731 953	13 959	13 956
Drifnetto %	45%	38%	40%	39%	38%
Balansomslutning	1 319 003	1 338 995	1 387 817	667 058	657 917
Soliditet %	65%	63%	64%	24%	24%

* Definitioner av nyckeltal, se not 22

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efterdyningarna av covid-19 har påverkat bolaget marginellt. Koncernens långfristiga värdepappersinnehav har i bokslutet skrivits ned likt föregående år, vilket resulterat i en extraordinär finansiell kostnad även i år.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens fastigheter är belägna i Stockholmsområdet samt i Enköping och innehåller huvudsakligen bostäder. Fastigheterna är väl underhållna och fullt uthyrda varför vi bedömer risken för hyresbortfall och oförutsedda kostnader som mycket liten.

Eget kapital - koncernen 2023-12-31

	Aktiekapital	Reserver	Bal. resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	300 000	2 772 519	841 067 133	844 139 652
Årets resultat			16 566 604	16 566 604
Utdelning			-2 523 000	-2 523 000
Vid årets utgång	300 000	2 772 519	855 110 737	858 183 256

Eget kapital - moderbolaget 2023-12-31

	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital Bal. res. inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	300 000	45 929 605	46 229 605
Årets resultat		19 165 331	19 165 331
Utdelning		-2 523 000	-2 523 000
Vid årets utgång	300 000	62 571 936	62 871 936

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 62 571 936 kronor, disponeras enligt följande:

Utdelning (2 700 x 939 kr + 300 x 939 kr)	2 817 000
Balanseras i ny räkning	59 754 936
	<u>62 571 936</u>

Av koncernens fria egna kapital, 855 110 737 kronor, föreslås 0 kronor bli överförda till bundna reserver.

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

Det förekommer avrundningar i resultaträkningarna och i balansräkningarna, men sista raden är alltid korrekt.

RESULTATRÄKNING

	Not	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning		123 363 689	116 002 164	-	-
Fastighetskostnader	2,3,4	-86 828 176	-90 549 859	-	-
Bruttoresultat		<u>36 535 513</u>	<u>25 452 305</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Rörelsens kostnader					
Administrationskostnader	2,3,4	-13 226 908	-12 348 543	-40 693	-38 487
Upplösning av negativ goodwill	4	6 796 906	6 796 906	-	-
Övriga rörelseintäkter		1 133 701	113 301	-	-
Resultat från andel i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	-	11 636 037	7 838 625
		<u>-5 296 301</u>	<u>-5 438 336</u>	<u>11 595 344</u>	<u>7 800 138</u>
Rörelseresultat		31 239 212	20 013 969	11 595 344	7 800 138
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	-3 455 463	-55 293 571	12 000 000	12 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 907 409	1 167 785	169 196	65 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-9 593 115	-6 170 998	-2 244 858	-2 254 572
		<u>-8 141 169</u>	<u>-60 296 784</u>	<u>9 924 338</u>	<u>9 811 410</u>
Resultat efter finansiella poster		23 098 043	-40 282 815	21 519 682	17 611 548
Resultat före skatt		23 098 043	-40 282 815	21 519 682	17 611 548
Skatt på årets resultat	8	-6 531 439	-2 806 979	-2 354 351	-1 533 263
Årets resultat		<u>16 566 604</u>	<u>-43 089 794</u>	<u>19 165 331</u>	<u>16 078 285</u>

M

BALANSRÄKNING

	Not	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	9	499 620 745	482 131 008	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 134 736	981 128	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		17 254 656	18 299 902	-	-
		<u>518 010 137</u>	<u>501 412 038</u>	-	-
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	11	-	-	117 030 000	117 030 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	630 355 180	658 771 639	-	-
Uppskjuten skattefordran	13	3 718 259	7 634 360	1 566 212	3 654 574
Andra långfristiga fordringar	12	645 305	699 080	-	-
		<u>634 718 744</u>	<u>667 105 079</u>	<u>118 596 212</u>	<u>120 684 574</u>
Summa anläggningstillgångar		1 152 728 881	1 168 517 117	118 596 212	120 684 574
Omsättningstillgångar					
Varulager m.m.					
Råvaror och förmödenheter		62 689	60 854	-	-
		<u>62 689</u>	<u>60 854</u>	-	-
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		294 946	401 873	-	-
Fordringar på koncernbolag		-	-	68 347 258	56 001 172
Aktuell skattefordran		113 014	113 014	-	-
Övriga fordringar		1 235 736	2 337 968	98	142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 017 148	2 093 821	-	-
		<u>2 660 844</u>	<u>4 946 676</u>	<u>68 347 356</u>	<u>56 001 314</u>
Kassa och bank		163 550 772	165 470 059	12 997 029	6 346 389
Kassa och bank		<u>163 550 772</u>	<u>165 470 059</u>	<u>12 997 029</u>	<u>6 346 389</u>
Summa omsättningstillgångar		166 274 305	170 477 589	81 344 385	62 347 703
SUMMA TILLGÅNGAR		1 319 003 186	1 338 994 706	199 940 597	183 032 277

W

	Not	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital (3 000 aktier)		300 000	300 000	300 000	300 000
Bundna reserver		2 772 519	2 772 519	-	-
		<u>3 072 519</u>	<u>3 072 519</u>	<u>300 000</u>	<u>300 000</u>
Fritt eget kapital					
Fria reserver	15	838 544 133	884 156 927	-	-
Balanserat resultat		-	-	43 406 605	29 851 320
Årets resultat		16 566 604	-43 089 794	19 165 331	16 078 285
		<u>855 110 737</u>	<u>841 067 133</u>	<u>62 571 936</u>	<u>45 929 605</u>
Summa eget kapital		858 183 256	844 139 652	62 871 936	46 229 605
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	13	89 987 892	87 372 553	19 609 424	19 343 435
Negativ goodwill	14	47 139 265	53 936 171	-	-
Summa avsättningar		<u>137 127 157</u>	<u>141 308 724</u>	<u>19 609 424</u>	<u>19 343 435</u>
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	16	72 452 252	107 730 563	-	-
Övriga skulder		214 771 602	214 600 663	112 240 875	112 240 875
Summa långfristiga skulder		<u>287 223 854</u>	<u>322 331 226</u>	<u>112 240 875</u>	<u>112 240 875</u>
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		809 396	1 211 412	-	-
Leverantörsskulder		18 804 273	13 994 466	-	-
Skulder till koncernföretag		-	-	5 050 000	5 050 000
Aktuell skatteskuld		510 613	312 227	-	-
Övriga skulder		4 506 394	3 718 520	168 361	168 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 838 243	11 978 479	-	-
Summa kortfristiga skulder		<u>36 468 919</u>	<u>31 215 104</u>	<u>5 218 361</u>	<u>5 218 361</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 319 003 186	1 338 994 706	199 940 597	183 032 277

M

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten	19				
Resultat efter finansiella poster		23 098 043	-40 282 815	21 519 682	17 611 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		24 661 199	68 300 245	-	-
Betald inkomstskatt		198 387	-226 156	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>47 957 629</u>	<u>27 791 274</u>	<u>21 519 682</u>	<u>17 611 548</u>
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager		-1 835	-12 334	-	-
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		2 285 832	-1 648 290	-12 346 042	-44 686 739
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		5 457 445	5 796 614	0	-212 535 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>55 699 071</u>	<u>31 927 264</u>	<u>9 173 640</u>	<u>-239 611 017</u>
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-35 692 044	-19 841 063	-	-
Investering i finansiella tillgångar		-499 438 700	-290 000 000	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		515 544 775	53 775	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-19 585 969</u>	<u>-309 787 288</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		-	-	-	-
Amortering av låneskulder		-35 509 388	-2 708 912	-	-
Utbetald utdelning		-2 523 000	-2 649 000	-2 523 000	-2 649 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-38 032 388</u>	<u>-5 357 912</u>	<u>-2 523 000</u>	<u>-2 649 000</u>
Årets kassaflöde		<u>-1 919 287</u>	<u>-283 217 936</u>	<u>6 650 640</u>	<u>-242 260 017</u>
Likvida medel vid årets början		<u>165 470 059</u>	<u>448 687 995</u>	<u>6 346 389</u>	<u>248 606 406</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>163 550 772</u>	<u>165 470 059</u>	<u>12 997 029</u>	<u>6 346 389</u>

W

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivningar i koncernen sker för komponenter i intervallet 1 % till 8 %. Övriga maskiner, inventarier och installationer skrivs av med 20% årligen. I moderbolaget sker inga avskrivningar. Ingen avskrivning sker på mark.

Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningarna redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgång värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

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 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 särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur de 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.

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkterna har tagits upp till det verkliga värde som erhållits eller till det värde som kan beräknas erhållas och redovisas i den omfattning det är troligt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillföras bolaget.

W

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretaget redovisas normalt enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretaget betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Negativ goodwill

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det verkliga värdet på det förvärvade företagets 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 icke-monetära tillgångar. Den del som överstiger detta värde intäktsförs omedelbart. Den del av negativ goodwill som inte överstiger verkligt värde på förvärvade 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.

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 normalt enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på aktierna i intresseföretag motsvarar koncernens andel i intresseföretagets egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagets resultat efter finansiella intäkter och kostnader justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Koncernens andel i intresseföretagets redovisade skatter ingår i koncernens skattekostnader. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden som utgör en del av koncernens bundna egna kapital.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
	KPMG				
	Revisionsuppdrag	560 000	535 000	-	-
	Övriga tjänster	40 000	40 000	-	-
		<u>600 000</u>	<u>575 000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Revisionsarvodet avseende moderbolaget faktureras dotterföretaget L E Hellstedt AB.

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

W

Not 3 Personal	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Medelantalet anställda				
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betald närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid				
Medelantal anställda har varit	9	9	-	-
varav män	3	2	-	-
Antal män i %	29%	24%	-	-
Löner, ersättningar m.m.				
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp				
Styrelsen och VD:				
Löner och ersättningar	1 552 428	1 519 607	-	-
Övriga:				
Löner och ersättningar	4 050 779	3 401 785	-	-
Summa styrelse och övriga	5 603 207	4 921 392	-	-
Sociala kostnader				
varav pensionskostnader	2 185 539	1 911 999	-	-
	477 338	434 536	-	-

Av moderbolagets pensionskostnader avser 0 kronor (f g år 0 kronor) gruppen styrelse och VD.

Av koncernens pensionskostnader avser 41 823 kronor (f g år 37 597 kronor) gruppen styrelse och VD.

Not 4 Avskrivningar m.m. på materiella och immateriella anläggningstillgångar fördelade på funktion	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Negativ goodwill	6 796 906	6 796 906	-	-
Byggnader och mark	-18 587 746	-18 052 924	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-506 199	-426 266	-	-
Summa	-12 297 039	-11 682 284	-	-
Avskrivningar enligt plan fördelat per funktion				
Fastighetskostnader	-12 216 315	-11 636 283	-	-
Administrationskostnader	-80 724	-46 001	-	-
Summa	-12 297 039	-11 682 284	-	-

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Utdelning från dotterbolag	-	-	12 000 000	12 000 000
Utdelning Brandkontoret	1 163 896	1 324 390	-	-
Resultat från försäljning av övriga värdepapper	7 744 800	-	-	-
Nedskrivning av andelar i andra företag	-12 364 158	-56 617 961	-	-
Summa	-3 455 462	-55 293 571	12 000 000	12 000 000

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntor från koncernföretag	-	-	87 615	65 982
Räntor, övriga	4 540 706	795 597	81 581	-
Finansiella intäkter, övriga	366 703	372 188	-	-
Summa	4 907 409	1 167 785	169 196	65 982

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, övriga	-9 593 115	-6 170 998	-2 244 858	-2 254 572
Summa	-9 593 115	-6 170 998	-2 244 858	-2 254 572

W

Not 8	Skatt på årets resultat Koncernen	2023	2022		
	Årets skatt	-6 531 439	-2 806 979		
		<u>-6 531 439</u>	<u>-2 806 979</u>		
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Resultat före skatt	23 098 043	-40 282 815		
	Skattekostnad 20,60%	-4 758 197	8 298 260		
	Skatteeffekt av:				
	Ej avdragsgilla kostnader	-3 455 806	-12 374 797		
	Ej skattepliktiga intäkter	118 479	132 126		
	Övriga temporära skillnader	-3 753 430	-2 218 778		
	Förändrat underskottsavdrag	3 917 353	1 947 853		
	Skattereduktion inventarieinköp	0	8 194		
	Ej skattepliktig upplösning av negativ goodwill	1 400 163	1 400 163		
	Redovisad effektiv skatt	<u>-6 531 439</u>	<u>-2 806 979</u>		
	Moderbolaget				
	Uppskjuten skatt	-2 354 351	-1 533 263		
		<u>-2 354 351</u>	<u>-1 533 263</u>		
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Resultat före skatt	21 519 682	17 611 548		
	Skattekostnad 20,60%	-4 433 054	-3 627 979		
	Skatteeffekt av:				
	Skattemässiga justeringar	2 078 703	2 094 716		
		<u>-2 354 351</u>	<u>-1 533 263</u>		
Not 9	Förvaltningsfastigheter				
		Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	Mark				
	Vid årets början	134 895 801	134 895 801	-	-
	Vid årets slut	134 895 801	134 895 801	-	-
	Planenligt restvärde	<u>134 895 801</u>	<u>134 895 801</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Byggnader				
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Vid årets början	627 671 350	614 614 837	-	-
	Nyanskaffning	36 077 483	13 056 513	-	-
	Vid årets slut	663 748 833	627 671 350	-	-
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
	Vid årets början	-280 436 143	-262 383 219	-	-
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 587 746	-18 052 924	-	-
	Vid årets slut	-299 023 889	-280 436 143	-	-
	Planenligt restvärde	<u>364 724 944</u>	<u>347 235 207</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<i>Bokförda värden</i>				
	Byggnader	364 724 944	347 235 207	-	-
	Mark	134 895 801	134 895 801	-	-
		<u>499 620 745</u>	<u>482 131 008</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Värderingen utgår från aktuellt taxeringsvärde delat med 0,75				
	Verkligt värde	3 785 168 000	3 779 034 667	-	-
	Skattemässiga restvärden	80 099 011	76 224 158	-	-

W

ELH Fast Holding AB
556703-6008

2024061401238

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 453 148	5 550 907	-	-
Inköp	659 807	625 276	-	-
Utrangering	-19 000	-723 035	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 093 955	5 453 148	-	-
Ingående avskrivningar	-4 472 020	-4 768 788	-	-
Årets avskrivningar	-506 199	-426 267	-	-
Utrangering	19 000	723 035	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 959 219	-4 472 020	-	-
Utgående redovisat värde	1 134 736	981 128	-	-

Not 11 Andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>				
Vid årets början	-	-	117 030 000	117 030 000
Årets förändring	-	-	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-	117 030 000	117 030 000

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Bostadsaktiebolaget Grindshage	556030-7448	Stockholm	1000/100%	4 750 000
Bostadsaktiebolaget S:t Örjan	556029-4281	Stockholm		800 000
Bullerbadius AB	556570-1256	Stockholm		100 000
Edificator, Ernst Hellstedt & Co KB	902000-4298	Stockholm	99/99%	110 880 000
LE Hellstedt AB	556022-2340	Stockholm	1000/100%	500 000

Indirekt ägda

<i>Föreningen Enköpingshem UPA, 702000-4281, Enköping</i>	96%
<i>Fastighetsföreningen Borgmästaren, 702000-2320, Köping</i>	96%
<i>Fastighetsföreningen Inteckningen UPA, 702001-0034, Stockholm</i>	96%
<i>Föreningen Våpnargården UPA, 702002-5792, Stockholm</i>	96%
<i>Fastighetsföreningen Scheele UPA, 702002-4069, Stockholm</i>	98%
<i>Föreningen Mariebergshem UPA, 702001-4069, Stockholm</i>	98%
<i>Föreningen Fabriken 1-3, 702000-5265, Stockholm</i>	92%
<i>Innerstaden E Hellstedt & Co, 902000-8216, Stockholm</i>	90%
<i>HB Lehab, Ernst Hellstedt & Co, 902001-1590, Stockholm</i>	100%

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav och fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	659 470 719	426 142 454	-	-
Förvärv	499 438 700	290 000 000	-	-
Avyttring	-515 491 000	-	-	-
Nedskrivning	-12 364 159	-56 617 960	-	-
Reglerade fordringar	-53 775	-53 775	-	-
Utgående redovisat värde	631 000 485	659 470 719	-	-

W

Not 13 Uppskjuten skatt		2023-12-31		
Koncernen		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Skillnad bokförda och skattemässiga fastighetsvärder		-316 810 108	-	-89 987 892
Skattemässiga underskottsavdrag		18 049 796	3 718 259	-
		<u>-298 760 312</u>	<u>3 718 259</u>	<u>-89 987 892</u>
		2022-12-31		
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Skillnad bokförda och skattemässiga fastighetsvärder		-304 114 286	-	-87 372 553
Skattemässiga underskottsavdrag		37 059 995	7 634 360	-
		<u>-267 054 291</u>	<u>7 634 360</u>	<u>-87 372 553</u>
Moderbolaget		2023-12-31		
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Skillnad bokförda och skattemässiga fastighetsvärder		-95 191 373	-	-19 609 424
Skattemässiga underskottsavdrag		7 602 971	1 566 212	-
		<u>-87 588 402</u>	<u>1 566 212</u>	<u>-19 609 424</u>
		2022-12-31		
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Skillnad bokförda och skattemässiga fastighetsvärder		-93 900 166	-	-19 343 435
Skattemässiga underskottsavdrag		17 740 650	3 654 574	-
		<u>-76 159 516</u>	<u>3 654 574</u>	<u>-19 343 435</u>

Not 14 Negativ goodwill	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerad negativ goodwill</i>				
Vid årets början	196 671 197	196 671 197	-	-
Vid årets slut	<u>196 671 197</u>	<u>196 671 197</u>	-	-
<i>Akkumulerade upplösningar</i>				
Vid årets början	-142 735 026	-135 938 120	-	-
Årets upplösning - negativ goodwill hänförlig till framtida förluster/kostnader	-6 796 906	-6 796 906	-	-
Vid årets slut	<u>-149 531 932</u>	<u>-142 735 026</u>	-	-
Redovisat värde vid periodens början	53 936 171	60 733 077	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	<u>47 139 265</u>	<u>53 936 171</u>	-	-

Not 15 Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 62 571 936 kronor, disponeras enligt följande

Utdelning (2 700 x 939 kr + 300 x 939 kr)	2 817 000
Balanseras i ny räkning	59 754 936
Summa	<u>62 571 936</u>

W

Not 16 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	3 237 584	4 859 843	-	-
Amortering efter 5 år	69 214 668	102 870 720	-	-
Summa	72 452 252	107 730 563	-	-

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	120 011 500	157 035 846	-	-

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Omvärldsfaktorer har fortsatt i viss mån drivit upp materialpriser och förlängt leveranstider. Vår bedömning för koncernens resultat under innevarande år är att kostnaderna kan komma att fortsätta öka något mer än tidigare men att resultatet kommer att bli i linje med räkenskapsår 2023, undantaget den extraordinära kostnaden hänförlig till nedskrivningen av andelar i andra företag som skett under år 2023.

Not 19 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen utdelning	-	1 324 390	-	-
Erhållen ränta	4 540 706	795 597	169 196	65 982
Erlagd ränta	-9 593 115	-6 170 998	-2 244 858	-2 254 572
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet m m				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	31 458 105	75 097 151	-	-
Övriga avsättningar	-6 796 906	-6 796 906	-	-
	24 661 199	68 300 245	-	-
Likvida medel				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>				
Kassa och bank	43 550 772	165 470 059	12 997 029	6 346 389
Kortfristiga placeringar, jämförda med likvida medel	120 000 000	-	-	-
	163 550 772	165 470 059	12 997 029	6 346 389

Not 20 Koncernuppgifter

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 4 911 108 (4 627 122) 6 % av inköpen och 4 911 108 (4 627 122) 4 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) 0 % av inköpen och 0 (0) 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör

M

Not 21 Uppskattningar och bedömningar

Styrelsen och VD måste i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisningen och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för koncernen beskrivs nedan.

Bedömning av förvaltningsfastigheter

Värderingen av byggnader och mark har som utgångspunkt fastigheternas kontrakterade hyresintäkter samt faktiska drift- och underhållskostnader samt tekniska beskrivningar. Vidare har en bedömning skett av den förväntade marknadsutvecklingen. För koncernen som helhet har inga nedskrivningsbehov bedömts föreligga.

Bedömning av omsättningstillgångar

Värderingen utgår ifrån tillgångarnas anskaffningsvärde. Bedömningen baseras på om kommande inbetalningar kommer motsvaras av redovisat värde. En detaljerad genomgång görs av alla utestående belopp på balansdagen. Viss vägledning återfinns i den historik som gäller inbetalningsflödena. Bedömningen är att det inte föreligger något nedskrivningsbehov.

Bedömning av skulder

Värderingen utgår från skuldernas anskaffningsvärde. Bedömningen baseras på om kommande utbetalningar kommer att motsvara redovisat värde. Bedömningen av redovisat värde har inte medfört några tillkommande justeringar.

Not 22 Nyckeltal

Driftnetto %


Bruttoresultat (minus avskrivningar)/Omsättning

Soliditet %

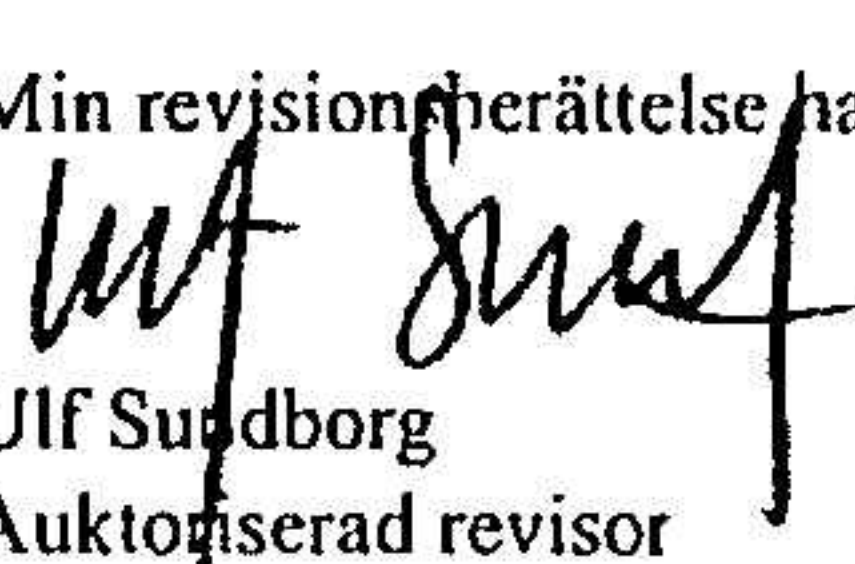
Eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm 28/5 2024


Lennart Hellstedt
Verkställande direktör


Carola Hellstedt

Min revisionsberättelse har samnats den 28 maj 2024


Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ELH Fast Holding AB, org. nr 556703-6008

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ELH Fast Holding AB för år 2023.

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 den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat 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 för koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och en koncern 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 och verkställande direktörens förvaltning för ELH Fast Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 maj 2024



Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor