

Årsredovisning
för
Emelin Real Estate AB
559056-9553

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-11.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
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:

Mattias Fahlén, Styrelseledamot
2026-03-11

Styrelsen för Emelin Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar fastigheterna Motala Badtvålen 2, Vadstena Radiatorn 9, Kinda Rimforsa 9:297, Åtvidaberg Tröskan 1, Norrköping Returen 4 och Åtvidaberg Sidovagnen 3.

Bolaget ägs av Emelin Holding AB med organisationsnummer 559210-4201 och säte i Linköping.

Företaget har sitt säte i Linköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 828	10 681	9 799	8 985
Resultat efter finansiella poster	255	564	557	358
Soliditet (%)	29	29	29	29

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	24 477 530	-596 729	23 980 801
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-596 729	596 729	0
Årets resultat			-621 620	-621 620
Belopp vid årets utgång	100 000	23 880 801	-621 620	23 359 181

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 880 800
årets förlust	-621 620
	23 259 180
disponeras så att i ny räkning överföres	23 259 180
	23 259 180

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		10 828 038	10 680 690
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 828 038	10 680 690
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-786	-10 670
Övriga externa kostnader		-3 378 168	-2 602 565
Personalkostnader	2	-1 688 288	-1 027 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 416 774	-3 441 443
Summa rörelsekostnader		-8 484 016	-7 081 738
Rörelseresultat		2 344 022	3 598 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 886	24 763
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 095 413	-3 059 546
Summa finansiella poster		-2 088 527	-3 034 783
Resultat efter finansiella poster		255 495	564 169
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 177 000	-1 650 000
Förändring av periodiseringsfonder		300 000	319 000
Förändring av överavskrivningar		0	174 000
Summa bokslutsdispositioner		-877 000	-1 157 000
Resultat före skatt		-621 505	-592 831
Skatter			
Skatt på årets resultat		-115	-3 899
Årets resultat		-621 620	-596 729

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	79 452 086	82 771 963
Inventarier, verktyg och installationer	4	70 307	83 669
Summa materiella anläggningstillgångar		79 522 393	82 855 632
Summa anläggningstillgångar		79 522 393	82 855 632
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	351 279
Fordringar hos koncernföretag		1 386 547	37 900
Övriga fordringar		292 243	341 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		245 766	195 438
Summa kortfristiga fordringar		1 924 556	926 110
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 421 110	2 127 452
Summa kassa och bank		2 421 110	2 127 452
Summa omsättningstillgångar		4 345 666	3 053 562
SUMMA TILLGÅNGAR		83 868 059	85 909 194

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		23 880 800	24 477 529
Årets resultat		-621 620	-596 729
Summa fritt eget kapital		23 259 180	23 880 800
Summa eget kapital		23 359 180	23 980 800
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 182 000	1 482 000
Summa obeskattade reserver		1 182 000	1 482 000
Långfristiga skulder			
	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	53 930 000	55 440 000
Summa långfristiga skulder		53 930 000	55 440 000
Kortfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 900 000	1 890 000
Leverantörsskulder		657 885	61 015
Övriga skulder		585 706	623 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 253 288	2 432 062
Summa kortfristiga skulder		5 396 879	5 006 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 868 059	85 909 194

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2-4 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 %

Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	2	1

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 384 588	105 522 882
Inköp	0	861 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 384 588	106 384 588
Ingående avskrivningar	-23 612 626	-20 299 864
Årets avskrivningar	-3 319 876	-3 312 762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 932 502	-23 612 626
Utgående redovisat värde	79 452 086	82 771 962

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 128 700	1 293 497
Inköp	83 535	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-164 797
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 212 235	1 128 700
Ingående avskrivningar	-1 045 031	-1 081 147
Försäljningar/utrangeringar	0	164 797
Årets avskrivningar	-96 897	-128 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 141 928	-1 045 031
Utgående redovisat värde	70 307	83 669

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	46 330 000	47 880 000
	46 330 000	47 880 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 55 830 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	53 930 000	55 440 000
	53 930 000	55 440 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 900 000	1 890 000
	1 900 000	1 890 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000
	66 000 000	66 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-09

Linköping

Mattias Fahlén
Mattias Fahlén

2026-03-11

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-11

Furlands Revisionsbyrå AB

Tommy Furland
Tommy Furland
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Emelin Real Estate AB, org.nr 559056-9553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Emelin Real Estate AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Emelin Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Emelin Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Emelin Real Estate AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Emelin Real Estate AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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 ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Linköping 2026-03-11
Furlands Revisionsbyrå Aktiebolag

Tommy Furland

Tommy Furland
Auktoriserad revisor