

# Årsredovisning

för

## Emelin Real Estate AB

559056-9553

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-02-12.

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

2024-02-12

Styrelsen för Emelin Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2.

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

Företaget har sitt säte i Linköping.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 9 799       | 8 985       | 8 395       | 7 110       |
| Resultat efter finansiella poster | 557         | 358         | 533         | 970         |
| Soliditet (%)                     | 29          | 29          | 28          | 15          |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000                   | 24 280 584                     | 70 218                    | <b>24 450 802</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 70 218                         | -70 218                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                              |                           |                                | 126 728                   | <b>126 728</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>            | <b>24 350 802</b>              | <b>126 728</b>            | <b>24 577 530</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                   |
|---|-------------------|
| balanserad vinst                            | 24 350 801        |
| årets vinst                                 | 126 728           |
|   | <b>24 477 529</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 24 477 529        |
|   | <b>24 477 529</b> |

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

## Resultaträkning

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning   |     | 9 799 276                 | 8 984 880                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>9 799 276</b>          | <b>8 984 880</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                           |                           |
| Handelsvaror  |     | -23 494                   | -3 117                    |
| Övriga externa kostnader  |     | -1 982 913                | -2 594 004                |
| Personalkostnader   | 2   | -726 536                  | -939 273                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -3 496 287                | -3 463 215                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-6 229 230</b>         | <b>-6 999 609</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>3 570 046</b>          | <b>1 985 271</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 11 013                    | 21                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -3 024 247                | -1 626 805                |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-3 013 234</b>         | <b>-1 626 784</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>556 812</b>            | <b>358 487</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |     |                           |                           |
| Förändring av periodiseringsfonder  |     | -295 000                  | -215 000                  |
| Förändring av överavskrivningar   |     | 50 000                    | 60 000                    |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |     | <b>-245 000</b>           | <b>-155 000</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>311 812</b>            | <b>203 487</b>            |
| <b>Skatter</b>  |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat   |     | -185 084                  | -133 269                  |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>126 728</b>            | <b>70 218</b>             |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 3          | 85 223 019        | 88 247 870        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 4          | 212 350           | 365 943           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>85 435 369</b> | <b>88 613 813</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>85 435 369</b> | <b>88 613 813</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 485 503           | 115 282           |
| Fordringar hos koncernföretag                 |            | 11 695            | 11 695            |
| Övriga fordringar                             |            | 146 986           | 208 286           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 36 557            | 102 848           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>680 741</b>    | <b>438 111</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 2 778 857         | 1 173 122         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>2 778 857</b>  | <b>1 173 122</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>3 459 598</b>  | <b>1 611 233</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>88 894 967</b> | <b>90 225 046</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 100 000           | 100 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 24 350 801        | 24 280 584        |
| Årets resultat                               |            | 126 728           | 70 218            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>24 477 529</b> | <b>24 350 802</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>24 577 529</b> | <b>24 450 802</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                         |            | 1 801 000         | 1 506 000         |
| Ackumulerade överavskrivningar               |            | 174 000           | 224 000           |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |            | <b>1 975 000</b>  | <b>1 730 000</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 5, 6       |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 57 330 000        | 59 220 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>57 330 000</b> | <b>59 220 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 6          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 1 890 000         | 1 890 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 141 577           | 164 465           |
| Övriga skulder                               |            | 598 841           | 576 152           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 2 382 020         | 2 193 627         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>5 012 438</b>  | <b>4 824 244</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>88 894 967</b> | <b>90 225 046</b> |

## 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

|                        | 2023 | 2022 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 1    | 1,3  |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 105 250 460        | 103 818 620        |
| Inköp   | 272 422            | 1 431 840          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>105 522 882</b> | <b>105 250 460</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -17 002 590        | -13 732 888        |
| Årets avskrivningar                             | -3 297 274         | -3 269 702         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-20 299 864</b> | <b>-17 002 590</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>85 223 018</b>  | <b>88 247 870</b>  |

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31       |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 248 077         | 1 248 077        |
| Inköp   | 45 420            | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 293 497</b>  | <b>1 248 077</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -882 134          | -688 621         |
| Årets avskrivningar                             | -199 013          | -193 513         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 081 147</b> | <b>-882 134</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>212 350</b>    | <b>365 943</b>   |

#### Not 5 Långfristiga skulder

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 49 770 000        | 51 660 000        |
|  | <b>49 770 000</b> | <b>51 660 000</b> |

#### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 59 220 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 57 330 000        | 59 220 000        |
|                                    | <b>57 330 000</b> | <b>59 220 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 1 890 000         | 1 890 000         |
|                                    | <b>1 890 000</b>  | <b>1 890 000</b>  |

## Not 7 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 66 000 000        | 66 000 000        |
|                      | <b>66 000 000</b> | <b>66 000 000</b> |

Linköping 2024-02-12

*Mattias Fahlén*  
Mattias Fahlén

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-12

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 2023.

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 2023 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 Standards on Auditing (ISA) 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 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 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 och verkställande direktören 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 2023 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 ersättningskyldighet 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 2024-02-12  
Furlands Revisionsbyrå Aktiebolag

*Tommy Furland*

Tommy Furland  
Auktoriserad revisor