

# Årsredovisning

---

## *Emilshus Norrköping Katten 18 AB*

*559378-5222*

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	8

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-19. 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:

Jacob Erik Fyrberg

2025-07-01

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av fastigheter. Företaget äger fastigheten Katten 18 i Norrköping. Företaget har sitt säte i Växjö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret erhållit aktieägartillskott.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2205-2212
Nettoomsättning	5 571	5 463	0
Resultat efter finansiella poster	-1 423	-1 587	0
Soliditet %	0	1	0

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	25 000	2 092 792	-2 087 620	30 172
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		-2 087 620	2 087 620	0
- Erhållna aktieägartillskott		1 500 000		1 500 000
- Årets resultat			-1 900 174	-1 900 174
- Belopp vid årets utgång	25 000	1 505 172	-1 900 174	-370 002

Med beaktande av eget kapitalandelen av obeskattade reserver, överstiger det egna kapitalet det registrerade aktiekapitalet på balansdagen. Styrelsen har således inte, jämligt 25 kapitlet 13§ aktiebolagslagen, skäl att anta att det egna kapitalet understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet.

## RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	1 505 172
Årets resultat	-1 900 174
<i>Summa</i>	<i>-395 002</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	-395 002
<i>Summa</i>	<i>-395 002</i>

## RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	5 570 756	5 462 686
Övriga rörelseintäkter	0	11 562
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>5 570 756</b>	<b>5 474 248</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-6 564	-402 249
Övriga externa kostnader	-1 481 209	-951 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 116 145	-3 047 393
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 603 918</b>	<b>-4 401 397</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>966 838</b>	<b>1 072 851</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 335	8 967
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -2 395 599	-2 669 083
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 390 264</b>	<b>-2 660 116</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 423 426</b>	<b>-1 587 265</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av överavskrivningar	-186 684	-140 013
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-186 684</b>	<b>-140 013</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 610 110</b>	<b>-1 727 278</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-290 064	-360 342
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 900 174</b>	<b>-2 087 620</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	66 053 277	68 781 972
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 013 399	1 256 232
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	144 618
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>67 066 676</i>	<i>70 182 822</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 066 676</b>	<b>70 182 822</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 434 702	0
Övriga fordringar		318 284	58 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 783	9 481
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>6 764 769</i>	<i>68 251</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 764 769</b>	<b>68 251</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 831 445</b>	<b>70 251 073</b>

## BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	25 000	25 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 505 172	2 092 792
Årets resultat	-1 900 174	-2 087 620
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-395 002	5 172
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-370 002</b>	<b>30 172</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	517 000	517 000
Ackumulerade överavskrivningar	326 697	140 013
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>843 697</b>	<b>657 013</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	6 41 405 561	41 405 561
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>41 405 561</b>	<b>41 405 561</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	86 296	250 251
Skulder till koncernföretag	30 390 326	26 022 826
Skatteskulder	0	189 006
Övriga skulder	1 908	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 473 659	1 696 244
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>31 952 189</b>	<b>28 158 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>73 831 445</b>	<b>70 251 073</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	4	25
Inventarier, verktyg och installationer	8-10	10-12,5

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

2024-12-31

2023-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-2 383 360	-2 663 657
--	------------	------------

### Not 3 Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	77 416 603	0
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	-	270 432
Övertagande värde genom fusion	-	27 454 092
Koncernmässigt värde fusion	-	49 692 079
Omklassificeringar	144 618	-
Utgående anskaffningsvärden	77 561 221	77 416 603
Ingående avskrivningar	-8 634 631	0
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Övertagande värde genom fusion	-	-5 830 070
Årets avskrivningar	-2 873 313	-2 804 561
Utgående avskrivningar	-11 507 944	-8 634 631
Redovisat värde	66 053 277	68 781 972

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	2 831 871	0
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Övertagande värde genom fusion	-	2 831 871
Utgående anskaffningsvärden	2 831 871	2 831 871
Ingående avskrivningar	-1 575 639	-
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Övertagande värde genom fusion	-	-1 332 807
Årets avskrivningar	-242 833	-242 832
Utgående avskrivningar	-1 818 472	-1 575 639
Redovisat värde	1 013 399	1 256 232

<b>Not 5</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	144 618	0
	Inköp	-	144 618
	Omklassificeringar	-144 618	-
	Utgående anskaffningsvärden	0	144 618

<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Skulderna avser koncerninternt lån där amorteringsplan saknas.	41 405 561	41 405 561

**Not 7**      **Uppllysning om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterföretag till Emilshus Holding 3 AB org.nr 559246-9943.  
Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighetsbolaget Emilshus AB med organisationsnummer 559164-8752 med säte i Växjö.

<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	41 405 561	41 405 561
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	41 405 561	41 405 561
	Summa ställda säkerheter	41 405 561	41 405 561

**UNDERSKRIFTER**

Växjö

Undertecknad den dag som framgår av min digitala underskrift

*Jacob Erik Fyrberg*

Jacob Erik Fyrberg

2025-05-30

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2025-06-12

Kpmg Ab

*Leif Henrik Olof Brorsson*

Leif Henrik Olof Brorsson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Emilshus Norrköping Katten 18 AB, org. nr 559378-5222

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Emilshus Norrköping Katten 18 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Emilshus Norrköping Katten 18 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Emilshus Norrköping Katten 18 AB enligt god revisors sed 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 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.

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. Risker 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 Emilshus Norrköping Katten 18 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Emilshus Norrköping Katten 18 AB enligt god revisorsd 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 styrelseledamoten 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 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 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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Brorsson

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."

## HENRIK BRORSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4fd0fd6152803c[...]d55e3f0aff617

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-06-12 14:27:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.