

Årsredovisning för  
**Elmy Fastighetsförvaltning AB**

559121-3581

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Kassaflödesanalys	5
Noter	6
Underskrifter	8

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-30. 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**

Susan Andersson  
Styrelseledamot

2024-06-11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Elmy Fastighetsförvaltning AB, 559121-3581, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Motala registrerades år 2017 och bedriver sedan dess fastighetsförvaltning och uthyrning av industrilokaler.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 237 242	1 232 742	624 413	561 243
Resultat efter finansiella poster	-45 512	-75 247	302 250	297 825
Soliditet %	7,8	21,5	22,3	10

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	355 355	53
Balanseras i ny räkning		53	-53
Årets resultat			388
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>355 408</b>	<b>388</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	355 408
Årets resultat	388
<b>Summa</b>	<b>355 796</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	355 796
<b>Summa</b>	<b>355 796</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 237 242	1 232 742
Övriga rörelseintäkter		750	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 237 992</b>	<b>1 232 742</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 188 879	-1 267 347
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-96 557	-40 646
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 285 436</b>	<b>-1 307 993</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-47 444</b>	<b>-75 251</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 538	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		443	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 932</b>	<b>4</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-45 512</b>	<b>-75 247</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		45 900	75 300
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>45 900</b>	<b>75 300</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>388</b>	<b>53</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>388</b>	<b>53</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	4 317 354	1 339 515
Inventarier, verktyg och installationer	3	132 651	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 450 005</b>	<b>1 339 515</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 450 005</b>	<b>1 339 515</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		220 682	108 641
Övriga fordringar		157 692	74 512
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>378 374</b>	<b>183 153</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		400 515	359 139
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>400 515</b>	<b>359 139</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>778 889</b>	<b>542 292</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 228 894</b>	<b>1 881 807</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		355 408	355 355
Årets resultat		388	53
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>355 796</b>	<b>355 408</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>405 796</b>	<b>405 408</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		2 377 840	1 173 740
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 377 840</b>	<b>1 173 740</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		390 993	0
Skulder till koncernföretag		1 893 000	174 724
Skatteskulder		50 265	50 265
Övriga skulder		0	13 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 000	64 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 445 258</b>	<b>302 659</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 228 894</b>	<b>1 881 807</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-47 444	-75 251
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	96 557	40 646
Erhållen ränta	1 981	4
Erlagd ränta	-49	0
Betald inkomstskatt	-39 028	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>12 017</b>	<b>-34 601</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kundfordringar	-112 041	46 167
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-44 152	-24 247
Ökning/minskning leverantörsskulder	390 993	24 724
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	1 751 606	64 119
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 998 423</b>	<b>76 162</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 207 047	-300 026
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 207 047</b>	<b>-300 026</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna koncernbidrag	45 900	75 300
Uptagna lån	1 204 100	
Amortering av skuld	0	-75 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 250 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>41 376</b>	<b>-223 864</b>
Likvida medel vid årets början	359 139	583 003
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>400 515</b>	<b>359 139</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	25

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 549 066	1 249 040
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	3 059 658	300 026
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 608 724</b>	<b>1 549 066</b>
Ingående avskrivningar	-209 551	-168 905
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-81 819	-40 646
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-291 370</b>	<b>-209 551</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 317 354</b>	<b>1 339 515</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	147 389	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>147 389</b>	<b>0</b>
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-14 738	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-14 738</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>132 651</b>	<b>0</b>

## Not 4 Upplysning om moderföretag

### Uppgift om moderföretag

<i>Nuvarande namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Ademus Holding AB	559115-3480	Motala

### **Kommentar till not**

Bolaget ägs till 100%

## Underskrifter

Motala

Susan Andersson 2024-05-30  
Susan Andersson Datum  
Styrelseordförande

Emilia Sörberg 2024-05-30  
Emilia Sörberg Datum  
Styrelseledamot

Adrian Sörberg 2024-05-30  
Adrian Sörberg Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-30

Helena Egelin  
Helena Egelin  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Elmy Fastighetsförvaltning AB**

Org.nr 559121-3581

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Elmy Fastighetsförvaltning AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Elmy Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *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 Elmy Fastighetsförvaltning AB 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 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*

Mina 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 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Elmy Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 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 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 Elmy Fastighetsförvaltning AB 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 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**

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 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 om förslaget



är förenligt med aktieföretagslagen.

Vadstena 2024-05-30

*Helena Egelin*

---

Helena Egelin  
Auktoriserad revisor

Elmy Fastighetsförvaltning AB, Org.nr 559121-3581