

# Årsredovisning

---

## *Emilshus Värnamo Jungfrun 11 AB*

*559378-5230*

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2024-05-27. 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:

Jacob Erik Fyrberg

2024-06-05

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver förvaltning av fastigheter. Företaget äger fastigheten Jungfrun 11 i Värnamo. Företaget har sitt säte i Växjö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fusionerats med Fastigheten Värnamo Jungfrun 11 AB, orgnr 556911-2914, där bolaget är det övertagande bolaget.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2205-2212
Nettoomsättning	4 727	0
Resultat efter finansiella poster	-1 104	0
Soliditet %	3	0

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	25 000			25 000
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Erhållna aktieägartillskott		1 537 000		1 537 000
- Fusionsdifferens		-226 345		-226 345
- Årets resultat			-1 302 981	-1 302 981
- Belopp vid årets utgång	25 000	1 310 655	-1 302 981	32 674

RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	1 310 655
Årets resultat	-1 302 981
Summa	7 674

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	7 674
Summa	7 674

## RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-05-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	4 726 865	0
Övriga rörelseintäkter	191 796	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>4 918 661</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-5 421	0
Övriga externa kostnader	-3 074 981	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 216 270	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 296 672</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>621 989</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 176	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 740 693	0
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 737 517</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 115 528</b>	<b>0</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	31 282	0
Lämnade koncernbidrag	-13 406	0
Förändring av överavskrivningar	-205 329	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-187 453</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 302 981</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 302 981</b>	<b>0</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	46 663 370	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 199 902	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 863 272	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	21 632 175
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		0	21 632 175
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 863 272</b>	<b>21 632 175</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 204	0
Fordringar hos koncernföretag		1 454 964	0
Övriga fordringar		458 315	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 656	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 070 139	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	25 000
<i>Summa kassa och bank</i>		0	25 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 070 139</b>	<b>25 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 933 411</b>	<b>21 657 175</b>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<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	1 310 655	0
Årets resultat	-1 302 981	0
<i>Summa fritt eget kapital</i>	7 674	0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>32 674</b>	<b>25 000</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	86 000	0
Akkumulerade överavskrivningar	205 329	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>291 329</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	6 27 033 825	1 033 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>27 033 825</b>	<b>1 033 825</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	150 824	0
Skulder till koncernföretag	21 487 927	20 598 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	936 833	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>22 575 584</b>	<b>20 598 350</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>49 933 412</b>	<b>21 657 175</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	Ar
Byggnader och mark	1	100
Inventarier, verktyg och installationer	10	10

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

2023-12-31

2022-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-1 739 779	0
----------------------------------------------------------------------------------	------------	---

### Not 3 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden	0	
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Övertagande värde genom fusion	31 326 065	-
Koncernmässigt värde fusion	20 695 266	-
Utgående anskaffningsvärden	52 021 331	0
Ingående avskrivningar	0	
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Övertagande värde genom fusion	-4 372 270	-
Årets avskrivningar	-985 691	-
Utgående avskrivningar	-5 357 961	0
Redovisat värde	46 663 370	0

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden	0	
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Övertagande värde genom fusion	2 422 390	-
Utgående anskaffningsvärden	2 422 390	0
Ingående avskrivningar	0	
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Övertagande värde genom fusion	-991 908	-
Årets avskrivningar	-230 580	-
Utgående avskrivningar	-1 222 488	0
Redovisat värde	1 199 902	0

Not 5	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 632 175	
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	-	21 632 175
	Fusion	-21 632 175	-
	Utgående anskaffningsvärden	0	21 632 175
	Redovisat värde	0	21 632 175

Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Skulderna avser koncerninternt lån där amorteringsplan saknas.	27 033 825	1 033 825

**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.

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 500 000	-
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	37 500 000	-
	Summa ställda säkerheter	37 500 000	-

**UNDERSKRIFTER**

Växjö

*Jacob Erik Fyrberg*

Jacob Erik Fyrberg

2024-05-24

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2024-05-27

KPMG AB

*Elin Carlsson*

Elin Carlsson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Emilshus Värnamo Jungfrun 11 AB, org. nr 559378-5230

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Emilshus Värnamo Jungfrun 11 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Emilshus Värnamo Jungfrun 11 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 Emilshus Värnamo Jungfrun 11 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 26 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 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 Värnamo Jungfrun 11 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 styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Emilshus Värnamo Jungfrun 11 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Växjö den dag som framgår av elektroniska underskrift

KPMG AB

Elin Carlsson

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."

**ELIN SOFIA VIOLA CARLSSON**

Undertecknare

Serienummer: 5ec4eec8a82521[...]33ce6b1083bb0

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-27 12:29:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>