

# Årsredovisning

för

## Emelin Real Estate AB

559056-9553

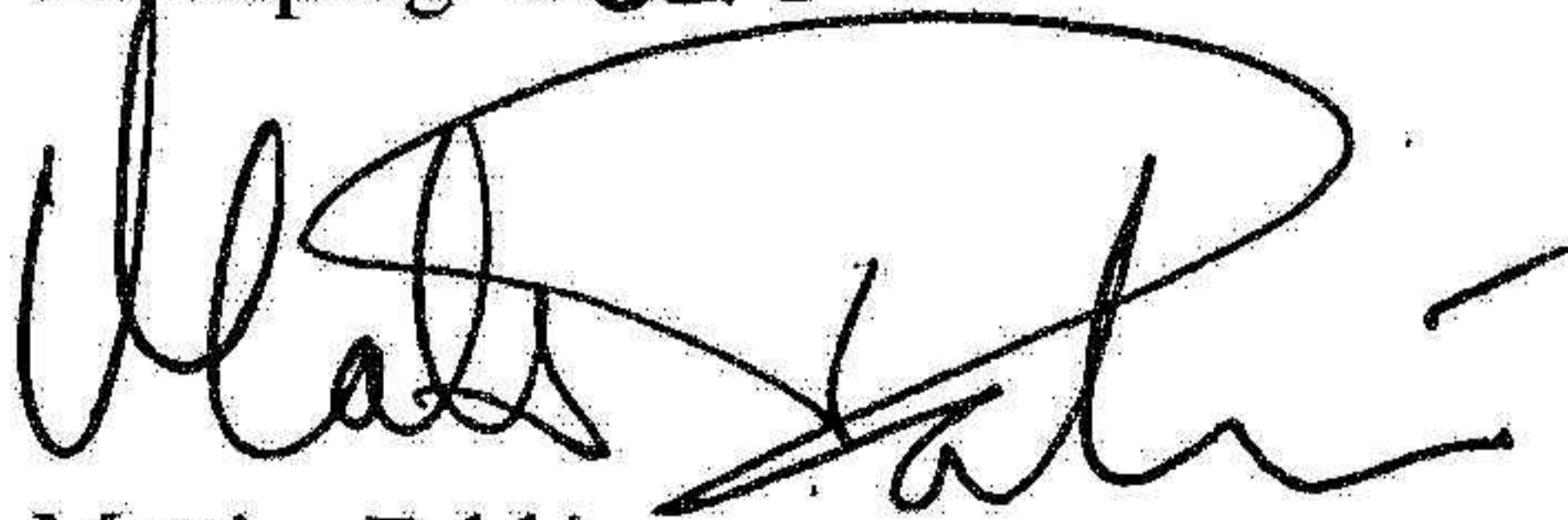
Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman denna dag. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Linköping 2023-05-08



Mattias Fahlén

# **Årsredovisning**

**för**

## **Emelin Real Estate AB**

559056-9553

**Räkenskapsåret**

**2022**

Styrelsen för Emelin Real Estate AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 025	8 355	7 110	6 749
Resultat efter finansiella poster	358	533	970	2 425
Soliditet (%)	29	28	15	17

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	24 171 088	109 496	24 380 584
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		109 496	-109 496	0
Årets resultat			70 218	70 218
Belopp vid årets utgång	100 000	24 280 584	70 218	24 450 802

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 280 584
årets vinst	70 218
	<b>24 350 802</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	24 350 802
	<b>24 350 802</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		9 024 880	8 354 600
Övriga rörelseintäkter		-40 000	40 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 984 880</b>	<b>8 394 600</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-3 117	-315
Övriga externa kostnader		-2 594 004	-2 229 329
Personalkostnader	2	-939 273	-984 310
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 463 215	-3 215 321
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 999 609</b>	<b>-6 429 275</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 985 271</b>	<b>1 965 325</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 626 805	-1 432 186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 626 784</b>	<b>-1 432 137</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>358 487</b>	<b>533 188</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-215 000	-296 000
Förändring av överavskrivningar		60 000	56 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-155 000</b>	<b>-240 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>203 487</b>	<b>293 188</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-133 269	-183 692
<b>Årets resultat</b>		<b>70 218</b>	<b>109 496</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	88 247 870	90 085 732
Inventarier, verktyg och installationer	4	365 943	559 456
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 613 813</b>	<b>90 645 188</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**88 613 813**

**90 645 188**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		115 282	6 250
Fordringar hos koncernföretag		11 695	0
Övriga fordringar		208 286	16 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 848	167 832
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>438 111</b>	<b>190 803</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 173 122	1 121 127
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 173 122</b>	<b>1 121 127</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 611 233</b>	<b>1 311 930</b>

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**90 225 046**

**91 957 118**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

24 280 584

24 171 088

Årets resultat

70 218

109 496

**Summa fritt eget kapital**

**24 350 802**

**24 280 584**

**Summa eget kapital**

**24 450 802**

**24 380 584**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 506 000

1 291 000

Akkumulerade överavskrivningar

224 000

284 000

**Summa obeskattade reserver**

**1 730 000**

**1 575 000**

#### Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

59 220 000

59 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**59 220 000**

**59 000 000**

#### Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

1 890 000

4 000 000

Leverantörsskulder

164 465

198 941

Skatteskulder

0

303 483

Övriga skulder

576 152

483 179

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 193 627

2 015 931

**Summa kortfristiga skulder**

**4 824 244**

**7 001 534**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**90 225 046**

**91 957 118**

## 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

	2022	2021
Medelantalet anställda	1,3	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 818 620	92 057 612
Inköp	1 431 840	9 313 490
Omklassificeringar	0	2 447 518
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 250 460</b>	<b>103 818 620</b>
Ingående avskrivningar	-13 732 888	-10 711 080
Årets avskrivningar	-3 269 702	-3 021 808
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 002 590</b>	<b>-13 732 888</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 247 870</b>	<b>90 085 732</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 248 077	1 248 077
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 248 077</b>	<b>1 248 077</b>
Ingående avskrivningar	-688 621	-495 108
Årets avskrivningar	-193 513	-193 513
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-882 134</b>	<b>-688 621</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>365 943</b>	<b>559 456</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 447 518
Inköp		0
Omklassificeringar	0	-2 447 518
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	51 660 000	43 000 000
	<b>51 660 000</b>	<b>43 000 000</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**


Företagets banklån om 61 110 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	59 220 000	59 000 000
	<b>59 220 000</b>	<b>59 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 890 000	4 000 000
	<b>1 890 000</b>	<b>4 000 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000
	<b>66 000 000</b>	<b>66 000 000</b>

Linköping 2023-05-08



Mattias Fahlén

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-08

Furlands Revisionsbyrå AB



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 2022.

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 2022 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 2022 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2023-05-08  
Furlands Revisionsbyrå Aktiebolag



Tommy Furland  
Auktoriserad revisor