

# Årsredovisning

---

## *Emilshus Växjö Fabriken 1 AB*

559389-3463

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 Fabriken 1 i Växjö. Företaget har sitt säte i Växjö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fusionerats med Fastighetsbolaget Växjö Fabriken 1 AB, orgnr 556685-9459, där bolaget är det övertagande bolaget.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2207-2212
Nettoomsättning	15 914	0
Resultat efter finansiella poster	1 144	0
Soliditet %	0	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		250 000		250 000
- Fusionsdifferens		31 094		31 094
- Årets resultat			-253 951	-253 951
- Belopp vid årets utgång	25 000	281 094	-253 951	52 143

RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	281 094
Årets resultat	-253 951
Summa	27 143

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	27 143
Summa	27 143

## RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-07-12 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	15 914 300	0
Övriga rörelseintäkter	201 049	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>16 115 349</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-13 084	0
Övriga externa kostnader	-3 565 539	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 660 013	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-8 238 636</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7 876 713</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 641	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -6 746 958	0
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-6 732 317</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 144 396</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 144 396</b>	<b>0</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-1 398 347	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-253 951</b>	<b>0</b>

## BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	177 968 846	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 557 384	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>179 526 230</i>	<i>0</i>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	0	122 720 390
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>0</i>	<i>122 720 390</i>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>179 526 230</b>	<b>122 720 390</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		2 544 625	0
Övriga fordringar		2 549	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 667	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 664 841</i>	<i>0</i>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		0	25 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>0</i>	<i>25 000</i>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 664 841</b>	<b>25 000</b>
------------------------------------	--	------------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>182 191 071</b>	<b>122 745 390</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		281 094	0
Årets resultat		-253 951	0
<i>Summa fritt eget kapital</i>		27 143	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 143</b>	<b>25 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	6	104 500 000	45 772 000
Övriga skulder	6	0	1 054 141
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>104 500 000</b>	<b>46 826 141</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		280 925	0
Skulder till koncernföretag		73 441 785	75 894 249
Skatteskulder		835 507	0
Övriga skulder		19 628	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 061 083	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>77 638 928</b>	<b>75 894 249</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>182 191 071</b>	<b>122 745 390</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
Byggnader och mark	2

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-6 745 675	0

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	4 991 433	-
Övertagande värde genom fusion	76 622 529	-
Koncernmässigt värde fusion	119 607 747	-
Utgående anskaffningsvärden	201 221 709	0
Ingående avskrivningar	0	
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Övertagande värde genom fusion	-19 210 430	-
Årets avskrivningar	-4 042 433	-
Utgående avskrivningar	-23 252 863	0
Redovisat värde	177 968 846	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	9 187 282	-
Utgående anskaffningsvärden	9 187 282	0
Ingående avskrivningar	0	
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Övertagande värde genom fusion	-7 012 318	-
Årets avskrivningar	-617 580	-
Utgående avskrivningar	-7 629 898	0
Redovisat värde	1 557 384	0

Not 5	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	122 720 390	
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	-	122 720 390
	Fusion	-122 720 390	-
	Utgående anskaffningsvärden	0	122 720 390
	Redovisat värde	0	122 720 390

Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Skulderna är koncerninterna och saknar amorteringsplan	104 500 000	3 500 000

**Not 7**      **Upplysning 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	104 500 000	-
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	104 500 000	-
	Summa ställda säkerheter	104 500 000	-

**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 Växjö Fabriken 1 AB, org. nr 559389-3463

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Emilshus Växjö Fabriken 1 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 Växjö Fabriken 1 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 Växjö Fabriken 1 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 räkenskapsåret 2022-07-12—2022-12-31 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:

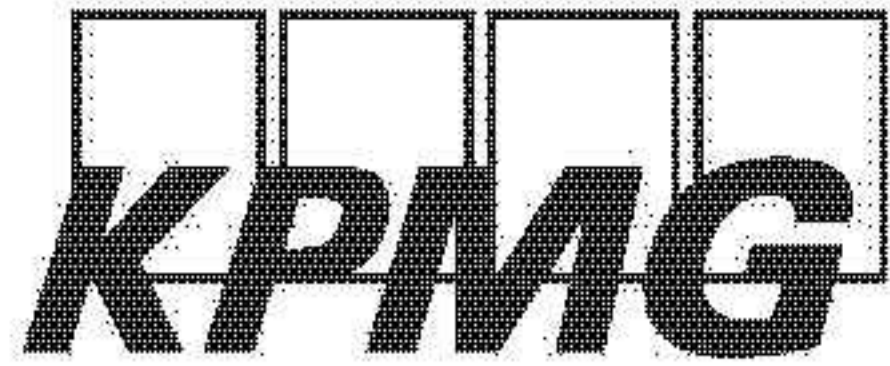
- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund 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 Växjö Fabriken 1 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Emilshus Växjö Fabriken 1 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 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 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 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 vår 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."

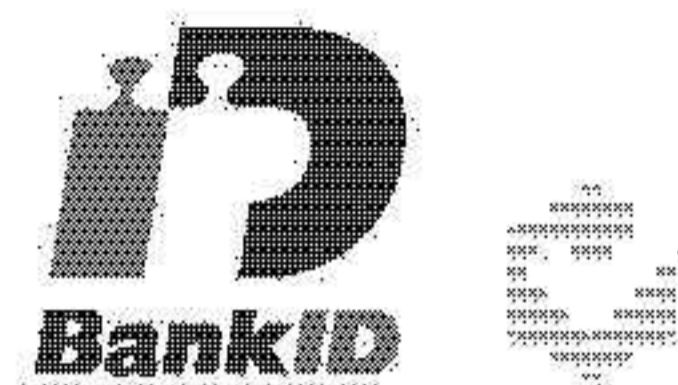
**ELIN SOFIA VIOLA CARLSSON**

Undertecknare

Serienummer: 5ec4eec8a82521[...]33ce6b1083bb0

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-27 13:13:25 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>