

Årsredovisning

för

E3 Lundbyvassen 4:24 AB

559195-9688

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i E3 Lundbyvassen 4:24 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

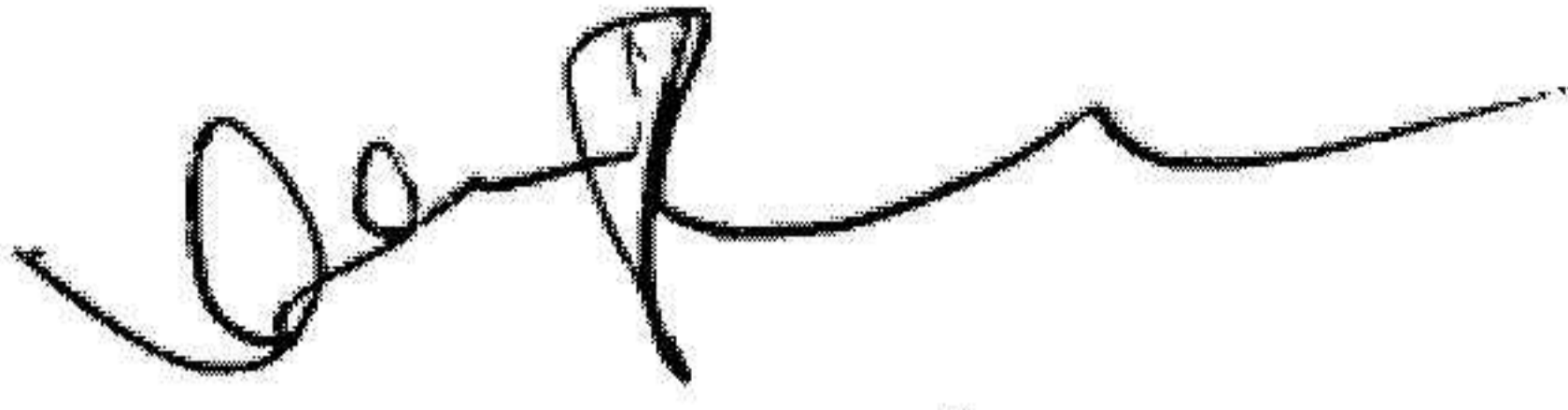
Göteborg 2025-06-30



Gang Wei

Årsredovisning
för
E3 Lundbyvassen 4:24 AB
559195-9688
Räkenskapsåret
2024

Vidimærke



Anna-Carol Wt Palmberg

0701-914545



Filippa Rosberg

0708179578

Styrelsen för E3 Lundbyvassen 4:24 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Företaget äger mark belägen på Lindholmen, Göteborg, där företaget har sitt säte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under januari 2023 bytte företaget namn till E3 Lundbyvassen 4:24 AB i samband med ett joint venture med Fastighetsbolaget AB Balder. Ny ägare till företaget är E3 Fastighetsutveckling AB.

Bolaget färdigställde byggnaden på fastigheten Lundbyvassen 4:24 under tredje kvartalet 2024 och de första hyresgästerna tillträdde lokalerna 1 september.

Under året har bolaget omvandlat sitt byggnadskreditiv till ett långfristigt lån om 380 MSEK via SEB. Bolaget har även beviljats en checkkredit om 10 MSEK.

Geopolitisk oro och höga finansieringskostnader fortsätter påverka ekonomin i stort. Företaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamhet utifrån förändrade förutsättningar.

Moderföretag

Företaget är delägt dotterföretag till Geely Europe Innovation Centre AB, org nr 559166-5699 och E3 Fastighetstveckling AB 559409-5332, med säte i Göteborg.

Finansiering

Koncernens finansiering sker genom intern belåning.

Investeringar

Under året genomförda investeringar uppgår till 248 738 tkr.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Företagets bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs.

Företaget är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker; Tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan påverka företagets kassaflöde. Koncernen hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning.

Hållbarhet

Företaget ser främst hållbarhet ur två perspektiv, ett socialt ansvarstagande och ett klimat- och

miljöpåverkansperspektiv. Frågor som rör företagets engagemang kring social hållbarhet koordineras med moderföretaget och där finns ett särskilt fokus på lokala och regionala frågor kring sponsring av exempelvis Stadsmissionen i Göteborg.

Ur ett miljö- och klimatpåverkansperspektiv följer fastighetsprojektet de mål som är uppsatta för att nå miljöcertifieringen "miljöbyggnad Silver", där sexton olika kriterier kring energiförbrukning, luftkvalitet, materialval etc ligger till grund för certifieringen. Möjliggörande av fossilfri transport av personal till arbetsplatser med hjälp av cykelparkeringar och laddstationer för elbilar är också exempel på insatser som företaget gör för att minimera klimat- och miljöpåverkan.

Framtidsutsikter och finansiella mål

E3 Lundbyvassen 4:24 AB har som mål att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet och långsiktigt öka överskottsgraden. Fastigheten, en tolv våningar hög kontorsbyggnad är under uppbyggnad och beräknas stå klar under 2024.

Händelser efter balansdagen

Uppbyggnaden av fastigheten fortskrider enligt plan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	15 919	0	0	0	0
Driftsnetto	12 834	-230	-424	-324	-324
Resultat efter finansiella poster	-453	-836	-493	-348	-372
Balansomslutning	725 841	449 948	111 618	35 515	21 235
Soliditet (%)	12,04	21,10	3,32	12,30	21,87

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	94 875 189
aktieägartillskott	0
årets förlust	-7 469 057
	87 406 132

disponeras så att	
i ny räkning överföres	87 406 132

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter		15 919	0
Fastighetskostnader	2, 3	-5 801	-250
Övriga rörelseintäkter		2 716	0
Driftsnetto		12 834	-250
Rörelsens kostnader	4		
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 507	0
Övriga externa kostnader	5	-2 811	-1 193
		-7 318	-1 193
Rörelseresultat		5 516	-1 443
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 490	2 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 459	-1 797
		-5 969	607
Resultat efter finansiella poster		-453	-836
Resultat före skatt		-453	-836
Skatt på årets resultat	8	-7 016	0
Årets resultat		-7 469	-836

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat		-7 469	-836
Årets totalresultat		-7 469	-836

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

9

629 716

375

Inventarier, verktyg och installationer

10

1 657

0

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

11

1 322

388 088

632 694

388 463

Summa anläggningstillgångar

632 694

388 463

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

26 529

0

Aktuella skattefordringar

0

6 233

Övriga fordringar

19 354

18 422

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

2 355

4 869

48 239

29 524

Kassa och bank

44 908

31 961

Summa omsättningstillgångar

93 146

61 485

SUMMA TILLGÅNGAR

725 841

449 948

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

13

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Erhållna aktieägartillskott

96 950

96 950

Balanserad vinst eller förlust

-2 125

-1 289

Årets resultat

-7 469

-836

87 356

94 825

Summa eget kapital

87 406

94 875

Avsättningar

Avsättningar för skatter

7 016

0

Summa avsättningar

7 016

0

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

384 914

195 352

Skulder till intresseföretag

14

103 806

58 974

Övriga skulder

93 064

47 896

Summa långfristiga skulder

581 784

302 222

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

23 925

30 829

Aktuella skatteskulder

2 190

263

Övriga skulder

6 260

1 856

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

17 259

19 902

Summa kortfristiga skulder

49 634

52 850

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

725 841

449 948

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	4 318	-657	3 711
Omföring av föregående års resultat		-657	657	0
Årets resultat			-836	-836
Aktieägartillskott		92 000		92 000
Summa totalresultat		91 343	-179	91 164
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	95 661	-836	94 875
Omföring av föregående års resultat		-836	836	0
Årets resultat			-7 469	-7 469
Summa totalresultat		-836	-6 633	-7 469
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	94 825	-7 469	87 406

ank=20250709;2025071101479

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-453	-836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 507	0
Betald skatt	7 307	-124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	11 361	-960

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-26 530	0
Förändring av kortfristiga fordringar	2 435	-9 235
Förändring av leverantörsskulder	-6 904	0
Förändring av kortfristiga skulder	1 761	11 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 877	863

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-248 738	-295 686
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248 738	-295 686

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	279 562	234 617
Erhållna aktieägartillskott	0	92 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	279 562	326 617

Årets kassaflöde

12 947 31 794


Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	31 961	167
Likvida medel vid årets slut	44 908	31 961

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Företaget ägs av Geely Europe Innovation Centre AB, org.nr. 559166-5699, med säte i Göteborg. 
Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning är Geely Sweden Holdings AB, org.nr. 556810-9010, med säte i Göteborg.

Grunder för årsredovisningens upprättande

Årsredovisningar har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Företaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3, då företaget är ett dotterföretag till Geely Sweden Holdings AB, organisationsnummer 556810-9010, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av väsentlig betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras, beskrivs nedan:

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som sannolikt kan utnyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Förändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Årets förändringar av redovisningsprinciper inom IFRS

Årets förändringar av IFRS med tillämning från 1 januari 2024 har inte haft någon effekt på företagets redovisning.

Övriga ändringar i RFR 2

Ändringar inom RFR 2 har inte haft någon påverkan på de finansiella rapporterna.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag, då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Reservering av hyresfordringar redovisas i resultaträkningen som en minskad hyresintäkt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Vid försäljning av fastighet redovisas resultatet från försäljningen i samband med att kontrollen som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker i samband med tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet fastställs genom en jämförelse mellan försäljningspris och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Ränteintäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning och underhåll av fastighetsinnehavet.

Administrationskostnader

Administrationskostnader utgörs av inköpta förvaltningstjänster, konsultarvoden samt management fee avseende ledningsfunktion.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter utgörs av ränteintäkter, utdelningar och värdeförändringar på finansiella tillgångar. Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader, avskrivningar på finansiella tillgångar samt värdeförändringar på finansiella skulder.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark/byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Företagets förvaltningsfastighet värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar och eventuella uppskrivningar.

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris inklusive direkt hänförbara transaktionskostnader vid förvärvet, lagfartskostnader och därefter tillkommande värdehöjande förbättringsåtgärder.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Pågående projekt

Pågående projekt utgörs av direkt hänförbara utgifter under uppförandetiden. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Anskaffningsvärdet utgörs av anskaffningsvärde och därefter tillkommande värdehöjande förbättringsåtgärder.

Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning aktiveras.

Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar

Redovisat värde för anläggningstillgångar prövas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet definieras som det högre av det verkliga värdet reducerat med försäljningskostnader för en tillgång och dess nyttjandevärde.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar hyresfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Företaget innehar inga derivatinstrument.

Redovisning och första värdering - finansiella tillgångar

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

Klassificering och efterföljande värdering

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat - skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat - egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar omklassificeras inte efter det första redovisningstillfället förutom om företaget byter affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna. En finansiell tillgång ska värderas till upplupet anskaffningsvärde om den uppfyller båda följande villkor och inte identifierats som värderad till verkligt värde via resultatet: - den innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och - de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Nedskrivningar - förväntade kreditförluster

Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde. En finansiell tillgångs redovisade bruttovärde skrivs bort när företaget inte har några rimliga förväntningar på att återvinna en finansiell tillgång i sin helhet eller en del av den.

Bortbokning av finansiella tillgångar och skulder

Företaget tar bort en finansiell tillgång från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken företaget inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången. Företaget bokar bort en finansiell skuld från balansräkningen när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Företaget bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och

kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Fordringar

Fordringar på förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära skillnaderna kan användas.

Värdering av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräckligt med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserar eller skulder betalas, utifrån skattesatser och skattelagar som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal kvittningsrätt samt att den uppskjutna skatten är hänförlig till samma skattemyndighet.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt skuldförs i sin helhet när förpliktelsen uppstår, vilket är per den 1 januari årligen. Kostnaden periodiseras över den period som omfattas, det vill säga tolv månader.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Pågående projekt

Pågående projekt utgörs av direkt hänförliga utgifter under uppförandetiden. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Anskaffningsvärdet utgörs av anskaffningsvärde och därefter tillkommande värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning aktiveras.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativmetoden som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftsnetto

Hysesintäkter minskat med drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	2 134	206
Övriga kostnader	3 667	24
	5 801	230

Not 3 Transaktioner med närstående

	2024	2023
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Försäljning		0
Inköp	2 256	1 091
	2 256	1 091

Not 4 Anställda och personalkostnader

Företaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	59	51
	59	51

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	2 333	0
Övriga ränteintäkter	157	2 404
	2 490	2 404

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	3 858	2 265
Övriga räntekostnader	27 065	10 205
Omklassificering	-22 464	-10 673
	8 459	1 797

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt		0
Uppskjuten skattefordran	-7 016	0
Totalt redovisad skatt	-7 016	0

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-453		836
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	93	20,6	-172
Ej avdragsgilla kostnader, räntor		-5 270		0
Ej bokförda, avdragsgilla kostnader				0
Ej avdragsgilla intäkter		4 660		
Ej värderat underskott		-6 499		172
Redovisad effektiv skatt	-1 548,4	-7 016	0,0	0

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	525		525
Skattemässiga underskottsavdrag	0		0
Skattepliktiga temporära skillnader		-7 541	-7 541
	525	-7 541	-7 016

2023

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	0	0	0
	0	0	0

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375	375
Inköp	247 005	0
Omklassificeringar	386 766	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	634 146	375
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-4 430	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 430	0
Utgående redovisat värde	629 716	375
Bokfört värde byggnader	626 023	0
Bokfört värde mark	3 693	375
	629 716	375

Verkligt värde för fastigheten bedömdes 2024 att vara MSEK 955.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 733	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 733	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-76	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76	0
Utgående redovisat värde	1 657	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	388 088	92 402
Under året nedlagda kostnader	0	295 686
Omklassificeringar	-386 766	0
	1 322	388 088

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 355	4 869
	2 355	4 869

Not 13 Antal aktier

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier		
Vid årets början	500	500
Vid årets slut	500	500

Not 14 Räntebärande skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder, förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen.		
Skulder till intresseföretag	103 806	58 974
Summa räntebärande, långfristiga skulder	103 806	58 974

Finansiell riskhantering

E3 Lundbyvassen 4:24 AB utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för företagets resultat och finansiella ställning. Dessa risker hanteras inom ramen för den finansstrategi som finns. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Koncernens verksamhet finansieras av koncerninterna lån. Räntekostnader är en av företagets större kostnadsposter. Företagets främsta finansiella skuld utgörs av lån till koncernföretag. Därutöver har företaget kundfordringar samt leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Koncernens finansstrategi är utformad för att uppnå bästa finansnetto inom givna riskramar.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Likviditeten bevakas löpande och större kassaflödespåverkande poster analyseras för att verifiera behovet av kapital.

Likviditet och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	4 874	19 902
Förutbetald hyra	12 385	0
	17 259	19 902

Not 16 Ställda säkerheter

Lundbyvassen 4:24 AB innehar inga ställda säkerheter per 2024-12-31.

Not 17 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

Företaget har ett pantbrev hos SEB med förmånsrätt upp till MSEK 400 000 gällande fastigheten Lundbyvassen 4:24.

Not 18 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

Göteborg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Ansgar
Ordförande

Elisabeth Barkarmo
Styrelseledamot

Emil Engelbrektsson
Styrelseledamot

Gang Wei
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Pernilla Lihnell
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."

ELISABETH BARKARMO

Styrelseledamot

På uppdrag av: E3 Lundbyvassen 4:24 AB
Serienummer: e70d49be7c6ee3[...]870bb9a6df53a
IP: 65.99.xxx.xxx
2025-06-25 13:41:26 UTC



EMIL ENGELBREKTSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: E3 Lundbyvassen 4:24 AB
Serienummer: 0e86f9b4aeef61[...]3f19cc345d07a
IP: 81.234.xxx.xxx
2025-06-25 14:25:43 UTC



GANG WEI

Styrelseledamot

På uppdrag av: E3 Lundbyvassen 4:24 AB
Serienummer: 8b6704a30b6b9c[...]a4b2f6c215b7c
IP: 188.151.xxx.xxx
2025-06-25 14:36:22 UTC



PER ANSGAR

Ordförande

På uppdrag av: E3 Lundbyvassen 4:24 AB
Serienummer: ed764a95b59065[...]b93c50d3b6d91
IP: 194.14.xxx.xxx
2025-06-25 15:29:19 UTC



PERNILLA LIHNELL

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deloitte AB
Serienummer: 9f5a00e9354116[...]a3a8742e01199
IP: 163.116.xxx.xxx
2025-06-27 08:48:07 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.

ank=20250709-2025071101491

Penneo dokumentnyckel: VMUK7-4LYCO-GBYUQ-0IA2L-HJOST-W2M1Z

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i E3 Lundbyvassen 4:24 AB
organisationsnummer 559195-9688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för E3 Lundbyvassen 4:24 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av E3 Lundbyvassen 4:24 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till E3 Lundbyvassen 4:24 AB enligt god revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred 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 E3 Lundbyvassen 4:24 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 E3 Lundbyvassen 4:24 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 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.

Göteborg 2025

Deloitte AB

Pernilla Lihnell
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."

PERNILLA LIHNELL

Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 9f5a00e9354116[...]a3a8742e01199

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-06-27 08:47:03 UTC



ank=20250709;2025071101494

Penneo dokumenttryckel: ONEVT-VJ3UP-489NB-EK6ES-1201C-8LP8V

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.