

# Årsredovisning

---

## *Fastigheten Norrköping Katten 18 AB*

559039-8169

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-01.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av  
samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Vetlanda 2023-06-30

  
Jacob Erik Fyberg

# Årsredovisning

---

*Fastigheten Norrköping Katten 18 AB*

559039-8169

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar fastigheten Katten 18 i Norrköping.

Företaget har sitt säte i Vetlanda.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga aktier har förvärvats av Emilshus Norrköping Katten 18 AB, orgnr 559378-5222. Bolaget har namnändrat från Nyfosa Katten 18 Fastighets AB till Fastigheten Norrköping Katten 18 AB. Bolaget ingår i en koncern där moderbolaget är Fastighetsbolaget Emilshus AB, orgnr 559164-8752.

Bolaget har efter räkenskapsårets slut upplösts genom fusion där Emilshus Norrköping Katten 18 AB, orgnr 559378-5222 är övertagande bolag.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2007-2112	1907-2006	1807-1906	1707-1806
Nettoomsättning	5 420	6 857	4 296	3 795	2 497
Resultat efter finansiella poster	1 085	2 548	481	67	-3 320
Soliditet %	6	6	5	5	4

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	-310 763	3 121 186	2 860 423
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
Utdelning		-2 800 000		-2 800 000
Balanseras i ny räkning		3 121 186	-3 121 186	0
Ändring redovisningsprincip		409 667		409 667
Årets resultat			783 018	783 018
Belopp vid årets utgång	50 000	420 090	783 018	1 253 108

### RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	420 090
Årets resultat	783 018
<b>Summa</b>	<b>1 203 108</b>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	1 203 108
<b>Summa</b>	<b>1 203 108</b>

# RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2020-07-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	5 420 181	6 856 863
Övriga rörelseintäkter	11 666	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>5 431 847</b>	<b>6 856 863</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-629 931	0
Fastighetskostnader	-323 317	-1 299 031
Övriga externa kostnader	-998 470	-1
Central administration	0	-498 812
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-935 250	-1 014 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 886 968</b>	<b>-2 812 576</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 544 879</b>	<b>4 044 287</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	64 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 459 816	-1 560 608
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 459 788</b>	<b>-1 496 233</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 085 091</b>	<b>2 548 054</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Bokslutsdispositioner	2	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>991 559</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 085 091</b>	<b>3 539 613</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-302 073	-418 427
<b>Årets resultat</b>	<b>783 018</b>	<b>3 121 186</b>

## BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	22 789 403	25 055 617
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 499 064	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>24 288 467</i>	<i>25 055 617</i>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 288 467</b>	<b>25 055 617</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		503 331	2 058
Fordringar hos koncernföretag		0	34 751 000
Övriga fordringar		28	55 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 568	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>510 927</i>	<i>34 808 452</i>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		2 901 882	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 901 882</i>	<i>0</i>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 412 809</b>	<b>34 808 452</b>
------------------------------------	--	------------------	-------------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

27 701 276

59 864 069

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	420 090	98 903
Årets resultat	783 018	3 121 186
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 203 108</i>	<i>3 220 089</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 253 108</b>	<b>3 270 089</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	517 000	517 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>517 000</b>	<b>517 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	5 21 000 000	54 730 145
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 000 000</b>	<b>54 730 145</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	638 836	166 955
Skulder till koncernföretag	2 562 008	860 000
Skatteskulder	604 401	319 880
Övriga skulder	56 397	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 069 526	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 931 168</b>	<b>1 346 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>27 701 276</b>	<b>59 864 069</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip från K3 till K2. Jämförelsesiffrorna har justerats till redovisningsprincip K2.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	<i>Procent</i>
Byggnader och mark	4
Inventarier, verktyg och installationer	8

### Not 2 Bokslutsdispositioner

	2022-12-31	2021-12-31
Förändring av periodiseringsfond	0	-517 000
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och enligt plan	0	1 508 559
Summa	<b>0</b>	<b>991 559</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 117 863	29 853 599
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	168 100	264 264
Omklassificeringar m.m.	-2 831 871	0
Utgående anskaffningsvärden	27 454 092	30 117 863
Ingående avskrivningar	-5 062 246	-3 235 645
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Omklassificeringar m.m.	1 096 760	-811 869
Årets avskrivningar	-699 203	-1 014 732
Utgående avskrivningar	-4 664 689	-5 062 246
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 789 403</b>	<b>25 055 617</b>

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	2 831 871	0
	Utgående anskaffningsvärden	2 831 871	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	-1 096 760	0
	Årets avskrivningar	-236 047	0
	Utgående avskrivningar	-1 332 807	0
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 499 064</b>	<b>0</b>

Not 5	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Skulder till koncernföretag	21 000 000	54 730 145
	Skulderna är koncerninterna och saknar amorteringsplan		

Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 405 561	27 950 000
	Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	41 405 561	27 950 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>41 405 561</b>	<b>27 950 000</b>

**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 Vetlanda.

**UNDERSKRIFTER**

Vetlanda

Jacob Erik Fyrberg

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

Ernst & Young Aktiebolag

Mikael Ikonen  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

2023070324985



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.05.2023 17:05

SENT BY OWNER:  
Azira Grosic • 23.05.2023 14:02

DOCUMENT ID:  
SkxaDsQcS2

ENVELOPE ID:  
BypDI79Hh-SkxaDsQcS2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Fastigheten Norrköping Katten 18 AB 20220101-20221231.pdf  
8 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JACOB FYRBERG jakob.fyrberg@emilshus.com	Signed Authenticated	24.05.2023 08:58 24.05.2023 08:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/20) IP: 212.100.126.191
2. MIKAEL IKONEN mikael.ikonen@se.ey.com	Signed Authenticated	26.05.2023 17:05 26.05.2023 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/08) IP: 83.140.26.231

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastigheten Norrköping Katten 18 AB, org.nr 559039-8169

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Norrköping Katten 18 AB för år 2022-01-01 –2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Norrköping Katten 18 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 Fastigheten Norrköping Katten 18 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 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 april 2022 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 de 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 att 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 maskopl, 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 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 av Fastigheten Norrköping Katten 18 AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastigheten Norrköping Katten 18 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 räkenskaper. 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.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen  
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."

**MIKAEL IKONEN**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-05-26 15:14:48 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>