

# Årsredovisning

---

## *Emilshus Saluten 1 AB*

556722-0073

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2025-06-19. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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  
2025-07-01

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Saluten 1 i Växjö.  
Företaget har sitt säte i Växjö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fusionerats med Emilshus Fusion 7 AB, orgnr 559481-7420, där bolaget är det övertagande bolaget.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	20 481	19 711	18 313	17 284	17 347
Resultat efter finansiella poster	1 917	4 056	5 637	6 006	6 469
Soliditet %	2	11	9	6	4

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	100 000	12 444 340	2 633 510	15 177 850
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		2 633 510	-2 633 510	0
- Fusionsdifferens		-10 762 099		-10 762 099
- Årets resultat			-5 260 018	-5 260 018
- Belopp vid årets utgång	100 000	4 315 751	-5 260 018	-844 267

Med beaktande av eget kapitalandelen av obeskattade reserver, överstiger det egna kapitalet det registrerade aktiekapitalet på balansdagen. Styrelsen har således inte, jämlikt 25 kapitlet 13§ aktiebolagslagen, skäl att anta att det egna kapitalet understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet

RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	4 315 751
Årets resultat	-5 260 018
<i>Summa</i>	<i>-944 267</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	-944 267
<i>Summa</i>	<i>-944 267</i>

## RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	20 480 984	19 710 762
Övriga rörelseintäkter	0	140 957
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>20 480 984</b>	<b>19 851 719</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-18 718	-30 151
Övriga externa kostnader	-4 027 401	-3 776 092
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-6 680 017	-4 330 817
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-10 726 136</b>	<b>-8 137 060</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>9 754 848</b>	<b>11 714 659</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 643	13 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -7 857 529	-7 672 836
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-7 837 886</b>	<b>-7 659 023</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 916 962</b>	<b>4 055 636</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av överavskrivningar	-7 178 051	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-7 178 051</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 261 089</b>	<b>4 055 636</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	1 071	-1 422 126
<b>Årets resultat</b>	<b>-5 260 018</b>	<b>2 633 510</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	164 556 870	103 706 883
Inventarier, verktyg och installationer	4	17 932 462	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>182 489 332</i>	<i>103 706 883</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>182 489 332</b>	<b>103 706 883</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		25 045 121	34 564 203
Övriga fordringar		1 766 352	650 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 846	207 602
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>27 045 319</i>	<i>35 422 468</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 045 319</b>	<b>35 422 468</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>209 534 651</b>	<b>139 129 351</b>

## BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 315 751	12 444 340
Årets resultat	-5 260 018	2 633 510
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-944 267</i>	<i>15 077 850</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-844 267</b>	<b>15 177 850</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Akkumulerade överavskrivningar	7 178 051	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>7 178 051</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	5 147 840 000	119 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>147 840 000</b>	<b>119 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	216 212	175 850
Skulder till koncernföretag	49 441 496	0
Övriga skulder	34 282	71 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 668 877	4 704 245
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>55 360 867</b>	<b>4 951 501</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>209 534 651</b>	<b>139 129 351</b>

## NOTER

Not	Redovisningsprinciper		
	<b>Enligt BFNAR 2016:10</b>		
	Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).		
	Tillämpade avskrivningstider:		
	Byggnader: 33 år		
	Markanläggningar: 20 år		
	Inventarier, verktyg och installationer: 5 respektive 33 år		
Not	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-12-31	2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-7 857 529	-7 672 836
Not	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	140 354 939	139 954 940
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	576 800	399 999
	Fusion	94 300 144	-
	Omklassificeringar	-24 480 920	-
	Utgående anskaffningsvärden	210 750 963	140 354 939
	Ingående avskrivningar	-36 648 056	-32 334 418
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar	6 364 852	-
	Årets avskrivningar	-15 910 889	-4 313 638
	Utgående avskrivningar	-46 194 093	-36 648 056
	Redovisat värde	164 556 870	103 706 883
Not	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 190 172	1 190 172
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar	24 480 920	-
	Utgående anskaffningsvärden	25 671 092	1 190 172
	Ingående avskrivningar	-1 190 172	-1 172 993
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar	-6 364 852	-
	Årets avskrivningar	-183 606	-17 179
	Utgående avskrivningar	-7 738 630	-1 190 172
	Redovisat värde	17 932 462	0
Not	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Skulderna är koncerninterna och saknar amorteringsplan	147 840 000	119 000 000

Avser koncernintert lån där amorteringsplan saknas.

Not	6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
		Fastighetsinteckningar	147 840 000	119 000 000
		Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	147 840 000	119 000 000
		Summa ställda säkerheter	147 840 000	119 000 000

**Not 7      Uppllysning om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterföretag till Emilshus Holding 3 AB org.nr 559246-9943  
Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighetsbolaget Emilshus AB med organisationsnummer 559164-8752 med säte i Växjö.

*UNDERSKRIFTER*

Växjö

Undertecknad den dag som framgår av min digitala underskrift

*Jacob Erik Fyrberg*

Jacob Erik Fyrberg

2025-05-30

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2025-06-12

Kpmg Ab

*Henrik Brorsson*

Henrik Brorsson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Emilshus Saluten 1 AB, org. nr 556722-0073

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Emilshus Saluten 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Emilshus Saluten 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Emilshus Saluten 1 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 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 revisions sed 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. Risker 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 Saluten 1 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Emilshus Saluten 1 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Brorsson

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."

## HENRIK BRORSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4fd0fd6152803c[...]d55e3f0aff617

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-06-12 14:27:12 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.