

# Årsredovisning

---

## *Emilshus Växjö Deltat 4 AB*

559210-0191

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	7

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-19. 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  
2025-07-03

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Deltat 4 i Växjö kommun

Företaget har sitt säte i Växjö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	5 048	5 824	4 934	5 251	4 512
Resultat efter finansiella poster	1 094	1 648	1 801	2 293	1 480
Soliditet %	22	21	19	17	12

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
- Belopp vid årets ingång	50 000	10 179 544	3 924 195	963 444
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning			963 444	-963 444
- Årets resultat				535 059
- Belopp vid årets utgång	50 000	10 179 544	4 887 639	535 059
				<b>Totalt</b>
- Belopp vid årets ingång				15 117 183
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning				0
- Årets resultat				535 059
- Belopp vid årets utgång				15 652 242

## RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämman förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	4 887 639
Årets resultat	535 059
<i>Summa</i>	<i>5 422 698</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	5 422 698
<i>Summa</i>	<i>5 422 698</i>

## RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	5 048 340	5 823 772
Övriga rörelseintäkter	0	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>5 048 340</b>	<b>5 823 772</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-17 335	-1 839
Övriga externa kostnader	-674 348	-594 439
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-781 944	-781 944
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 473 627</b>	<b>-1 378 222</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 574 713</b>	<b>4 445 550</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	667	577
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -2 481 265	-2 798 055
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 480 598</b>	<b>-2 797 478</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 094 115</b>	<b>1 648 072</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 094 115</b>	<b>1 648 072</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-559 056	-684 628
<b>Årets resultat</b>	<b>535 059</b>	<b>963 444</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	70 565 922	71 347 866
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		70 565 922	71 347 866
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 565 922</b>	<b>71 347 866</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 163	16 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	487 764
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		23 163	503 933
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 163</b>	<b>503 933</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 589 085</b>	<b>71 851 799</b>

## BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
Uppskrivningsfond	10 179 544	10 179 544
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>10 229 544</i>	<i>10 229 544</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 887 639	3 924 195
Årets resultat	535 059	963 444
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>5 422 698</i>	<i>4 887 639</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 652 242</b>	<b>15 117 183</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	4	43 175 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>43 175 000</b>	<b>43 175 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	0	6 131
Skulder till koncernföretag	9 977 668	11 619 773
Skatteskulder	49 174	225 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 735 001	1 708 267
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 761 843</b>	<b>13 559 616</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>70 589 085</b>	<b>71 851 799</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

2024-12-31

2023-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag

-2 478 357

-2 782 255

### Not 3 Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

65 268 025

65 268 025

Utgående anskaffningsvärden

65 268 025

65 268 025

Ingående avskrivningar

-4 099 703

-3 317 759

*Förändringar av avskrivningar*

Årets avskrivningar

-781 944

-781 944

Utgående avskrivningar

-4 881 647

-4 099 703

Ingående uppskrivningar

10 179 544

10 179 544

Utgående uppskrivningar

10 179 544

10 179 544

Redovisat värde

70 565 922

71 347 866

### Not 4 Långfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Skulder till koncernföretag

43 175 000

43 175 000

Skulderna är koncerninterna och saknar amorteringsplan.

### Not 5 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

43 175 000

43 175 000

Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag

43 175 000

43 175 000

Summa ställda säkerheter

43 175 000

43 175 000

### Not 6 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

*Leif Henrik Olof Brorsson*

Leif Henrik Olof Brorsson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Emilshus Växjö Deltat 4 AB, org. nr 559210-0191

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Emilshus Växjö Deltat 4 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 Växjö Deltat 4 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 Växjö Deltat 4 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 Växjö Deltat 4 AB för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Emilshus Växjö Deltat 4 AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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."

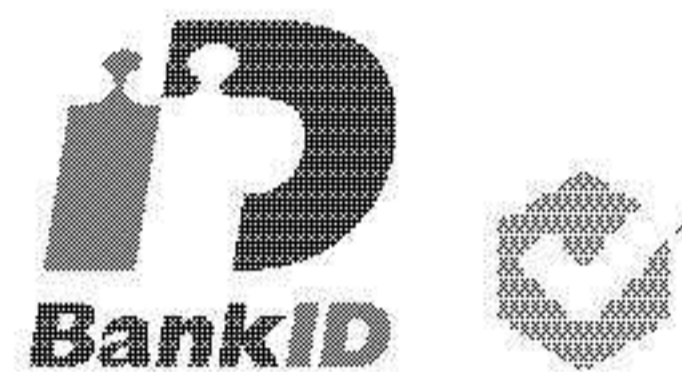
## HENRIK BRORSSON

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.