

# Årsredovisning

---

## *Emilshus Värnamo Almen 9 AB*

*559378-5289*

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	3
- Balansräkning	4
- Noter	6
- 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  
2025-07-01

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver förvaltning av fastigheter. Företaget äger fastigheten Almen 9 i Värnamo. 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	2205-2212
Nettoomsättning	11 682	11 395	0
Resultat efter finansiella poster	2 120	1 833	0
Soliditet %	3	2	0

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	25 000	1 529 405	890 807	2 445 212
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		890 807	-890 807	0
- Årets resultat			-274 843	-274 843
- Belopp vid årets utgång	25 000	2 420 212	-274 843	2 170 369

### RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	2 420 212
Årets resultat	-274 843
<i>Summa</i>	<i>2 145 369</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	2 145 369
<i>Summa</i>	<i>2 145 369</i>

## RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	11 682 212	11 394 981
Övriga rörelseintäkter	27 848	241 674
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>11 710 060</b>	<b>11 636 655</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-5 810	0
Övriga externa kostnader	-4 410 753	-4 280 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 918 913	-1 880 051
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-6 335 476</b>	<b>-6 160 600</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 374 584</b>	<b>5 476 055</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 225	5 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -3 267 895	-3 649 467
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-3 254 670</b>	<b>-3 643 527</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 119 914</b>	<b>1 832 528</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av överavskrivningar	-1 837 342	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-1 837 342</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>282 572</b>	<b>1 832 528</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-557 415	-941 721
<b>Årets resultat</b>	<b>-274 843</b>	<b>890 807</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	93 413 498	101 596 917
Inventarier, verktyg och installationer	4	6 355 306	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>99 768 804</i>	<i>101 596 917</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 768 804</b>	<b>101 596 917</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		307 280	262 855
Fordringar hos koncernföretag		2 980 070	2 980 070
Övriga fordringar		1 369 236	1 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 887	158 358
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>4 772 473</i>	<i>3 402 717</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 772 473</b>	<b>3 402 717</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>104 541 277</b>	<b>104 999 634</b>

## BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	25 000	25 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>25 000</i>	<i>25 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 420 212	1 529 405
Årets resultat	-274 843	890 807
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 145 369</i>	<i>2 420 212</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 170 369</b>	<b>2 445 212</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Akkumulerade överavskrivningar	1 837 342	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>1 837 342</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	5 56 738 976	56 738 976
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>56 738 976</b>	<b>56 738 976</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	279 981	163 529
Skulder till koncernföretag	41 653 292	43 689 542
Skatteskulder	0	231 850
Övriga skulder	297 650	222 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 563 667	1 507 946
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>43 794 590</b>	<b>45 815 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>104 541 277</b>	<b>104 999 634</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent
Byggnader och mark	2
Inventarier, verktyg och installationer	2

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-3 239 215	-3 649 374

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 597 068	0
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	90 800	-
Övertagande värde genom fusion	-	37 572 427
Koncernmässigt värde fusion	-	67 024 641
Omklassificeringar	-6 701 557	-
Utgående anskaffningsvärden	97 986 311	104 597 068
Ingående avskrivningar	-3 000 151	0
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Övertagande värde genom fusion	-	-1 120 100
Omklassificeringar	346 251	-
Årets avskrivningar	-1 918 913	-1 880 051
Utgående avskrivningar	-4 572 813	-3 000 151
Redovisat värde	93 413 498	101 596 917

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Omklassificeringar	6 701 557	-
Utgående anskaffningsvärden	6 701 557	0
Ingående avskrivningar	0	0
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Omklassificeringar	-346 251	-
Utgående avskrivningar	-346 251	0
Redovisat värde	6 355 306	0

Not	5	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
		Skulderna avser koncerninterna lån där amorteringsplan saknas.	56 738 976	56 738 976

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.

Not	7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
		Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
		Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	70 000 000	70 000 000
		Summa ställda säkerheter	70 000 000	70 000 000

## 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 Värnamo Almen 9 AB, org. nr 559378-5289

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Emilshus Värnamo Almen 9 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 Värnamo Almen 9 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 Värnamo Almen 9 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

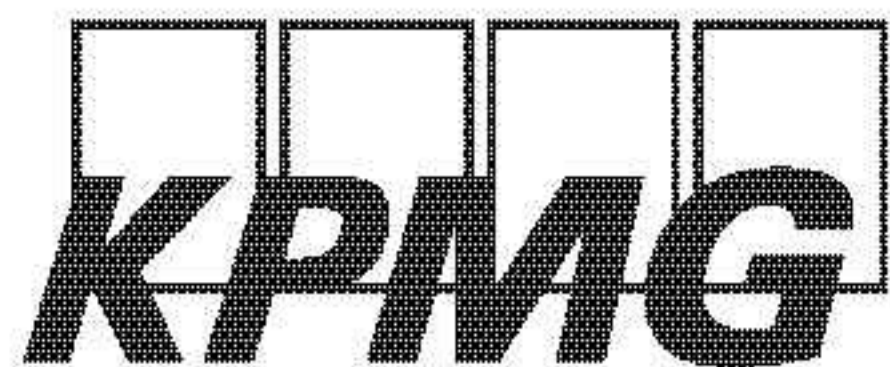
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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 Värnamo Almen 9 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 Värnamo Almen 9 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.