

# Årsredovisning

för

## **Ikano Bostad Gbg Holding 817 AB**

559386-0355

Räkenskapsåret

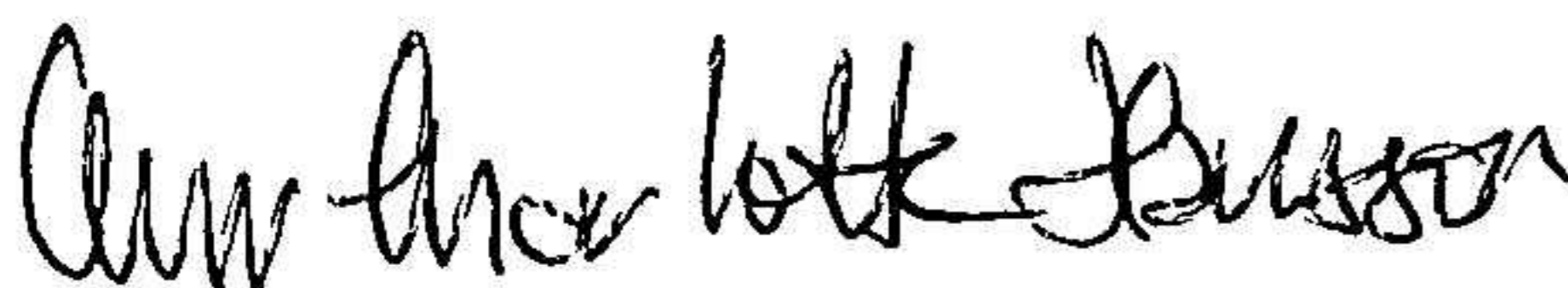
2023

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Ikano Bostad Gbg Holding 817 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2024-05-22



Ann-Charlotte Hansson

# Årsredovisning

för

## Ikano Bostad Gbg Holding 817 AB

559386-0355

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	11

X

Styrelsen för Ikano Bostad Gbg Holding 817 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Bolaget innehar andelar i 5st kommanditbolag.

Företaget har sitt säte i Sundbyberg.

### Ägarförhållanden

Ikano Bostad Gbg Holding 817 AB är helägt dotterbolag till Ikano Bostad Gbg Holding 816 AB (559386-0348).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbranschen har påverkats av den förändrade omvärldssituationen genom högre marknadsräntor.

Flerårsöversikt (TSEK)	2023	2022 (7 mån)
Resultat efter finansiella poster	-48 580	-4 845
Balansomslutning	259 007	259 987
Soliditet (%)	0,0	0,0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	2 332 455	-2 260 533	96 922
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-2 260 533	2 260 533	0
Erhållna aktieägartillskott		51 300 000		51 300 000
Årets resultat			-51 299 004	-51 299 004
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>51 371 922</b>	<b>-51 299 004</b>	<b>97 918</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	51 371 922
årets förlust	-51 299 004
	<b>72 918</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	72 918

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

X

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-06-21 -2022-12-31 (7 mån)
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		0	-1 590
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	<b>-1 590</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-36 175 605	859 379
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1	231 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-12 404 609	-5 934 639
		<b>-48 580 213</b>	<b>-4 843 274</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-48 580 213</b>	<b>-4 844 864</b>
<b>Bokslutsdisposition</b>			
Mottagna koncernbidrag		0	3 461 109
Lämnade koncernbidrag		-2 619 164	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-51 199 377</b>	<b>-1 383 755</b>
Skatt på årets resultat	5	-99 627	-876 778
<b>Årets resultat</b>		<b>-51 299 004</b>	<b>-2 260 533</b>

sk

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

6, 7

207 706 785

248 489 861

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

51 300 000

11 461 109

Övriga fordringar

0

35 992

**51 300 000**

**11 497 101**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**259 006 785**

**259 986 962**

✶

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

51 371 922

2 332 455

Årets resultat

-51 299 004

-2 260 533

72 918

71 922

#### Summa eget kapital

97 918

96 922

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

6 572 659

6 544 323

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

198 000 000

198 000 000

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

52 435 063

54 132 348

Aktuella skatteskulder

71 290

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 829 856

1 213 369

54 336 208

55 345 717

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

259 006 785

259 986 962

✓

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Ikano Bostad Gbg Holding 817 AB med organisationsnummer 559386-0355 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Sundbyberg. Företagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Moderföretag i den minsta koncernen där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Ikano Bostad AB med organisationsnummer 556289-0961 med säte i Malmö.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Ikano S.A., org.nr. B 87-842, med säte i Luxemburg. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från Ikano S.A 1 Rue Nicolas Welter L-2740 Luxemburg.

#### Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

*Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

**Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

*Koncernbankkonto*

Företagets banktillgodohavande ingår i annat bolags cashpool inom koncernen. Företagets andel av koncernbankkontot redovisas under kortfristiga tillgångar/skulder till koncernföretag.

**Finansiella instrument**

*Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

*Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

**Koncernförhållanden**

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

**Nyckeltalsdefinitioner**

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 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2023	2022-06-21 -2022-12-31
Erhållna utdelningar	824 395	4 359 379
Nedskrivningar	-37 000 000	-3 500 000
	<b>-36 175 605</b>	<b>859 379</b>

*Handwritten mark*

2024060506712

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022-06-21 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	0	231 986
Övriga ränteintäkter	1	0
	1	231 986

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022-06-21 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-2 456 423	-277 445
Övriga räntekostnader	-9 948 186	-1 213 369
Övriga finansiella kostnader	0	-4 443 825
	-12 404 609	-5 934 639

### Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022-06-21 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Justering avseende tidigare år	-71 291	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-28 336	-876 778
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-99 627</b>	<b>-876 778</b>

I bolagets dotterbolag uppgår carry-forward ränta till 1 996 TSEK (95). Ingen uppskjuten skatt har beräknats på carry forward-räntan, då det bedöms osäkert om den kan nyttjas i framtiden.

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 989 861	0
Inköp	0	247 630 482
Försäljningar/utrangeringar	-71 839	0
Resultatandelar KB	824 395	4 359 379
Uttag resultatandelar KB	-4 535 632	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>248 206 785</b>	<b>251 989 861</b>
Ingående nedskrivningar	-3 500 000	0
Årets nedskrivningar	-37 000 000	-3 500 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-40 500 000</b>	<b>-3 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>207 706 785</b>	<b>248 489 861</b>

**Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Bokfört värde</b>
Ikano Bostad Gbg 850 KB	Komplementär	26 066 725
Ikano Bostad Gbg 851 KB	Komplementär	43 991 733
Ikano Bostad Gbg 852 KB	Komplementär	30 941 031
Ikano Bostad Gbg 853 KB	Komplementär	30 024 433
Ikano Bostad Gbg 854 KB	Komplementär	76 682 863
		<b>207 706 785</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Ikano Bostad Gbg 850 KB	916850-2467	Sundbyberg
Ikano Bostad Gbg 851 KB	916444-2254	Sundbyberg
Ikano Bostad Gbg 852 KB	916850-4026	Sundbyberg
Ikano Bostad Gbg 853 KB	916850-4034	Sundbyberg
Ikano Bostad Gbg 854 KB	916555-1871	Sundbyberg

**Not 8 Eventualförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	70 682 516	68 530 664
	<b>70 682 516</b>	<b>68 530 664</b>

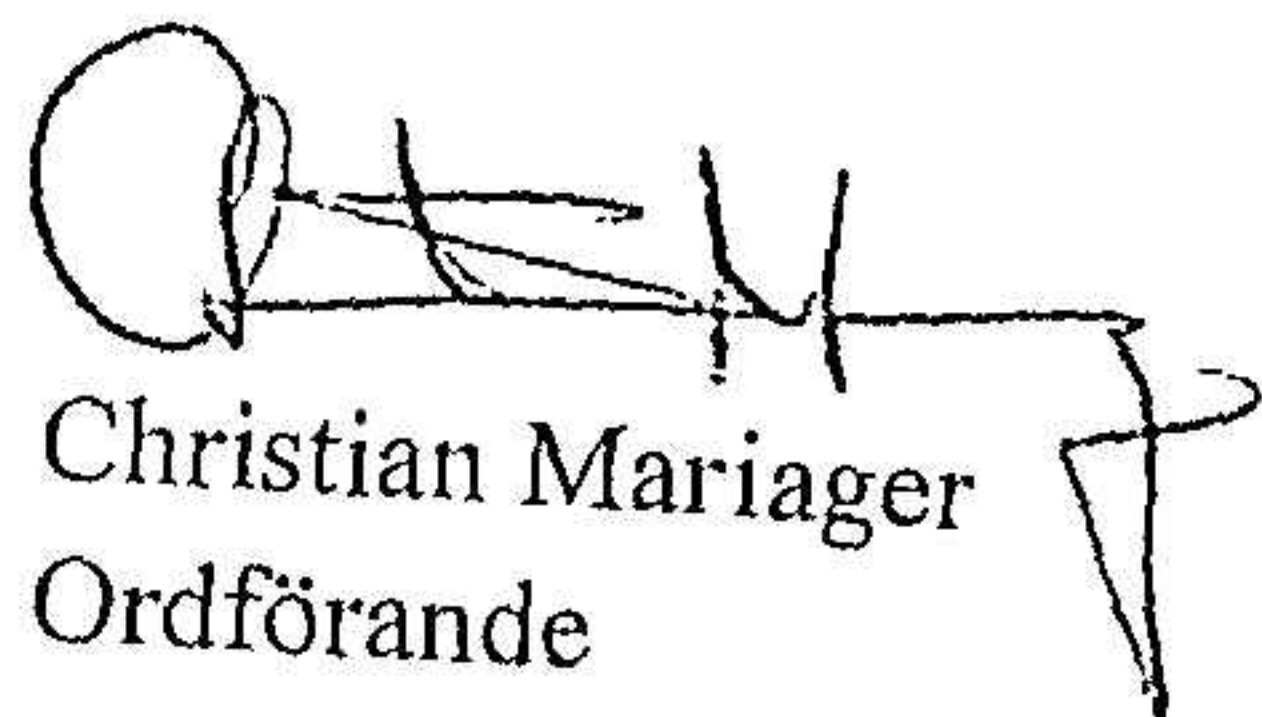
**Not 9 Ställda säkerheter**


	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	198 000 000	198 000 000
	<b>198 000 000</b>	<b>198 000 000</b>

✶

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har identifierats.

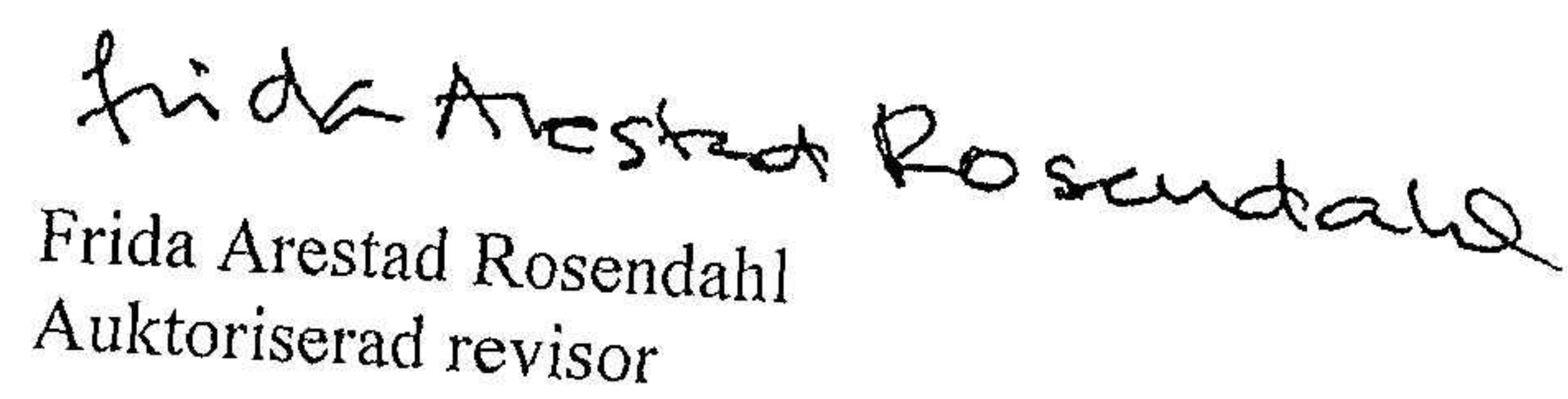
Sundbyberg 2024-05-08

  
Christian Mariager  
Ordförande

  
Ann-Charlotte Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17

KPMG AB

  
Frida Arestad Rosendahl  
Auktoriserad revisor

2024060506714

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ikano Bostad Gbg Holding 817 AB, org. nr 559386-0355

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ikano Bostad Gbg Holding 817 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ikano Bostad Gbg Holding 817 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Ikano Bostad Gbg Holding 817 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 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 revisionsmed 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.



2024060506716

## 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 Ikano Bostad Gbg Holding 817 AB för år 2023 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 Ikano Bostad Gbg Holding 817 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.

Malmö den 17 maj 2024

KPMG AB

*Frida Arestad Rosendahl*

Frida Arestad Rosendahl

Auktoriserad revisor