

# Årsredovisning

för

## Eddan Lund II Fastighets AB

559170-2203

Räkenskapsåret

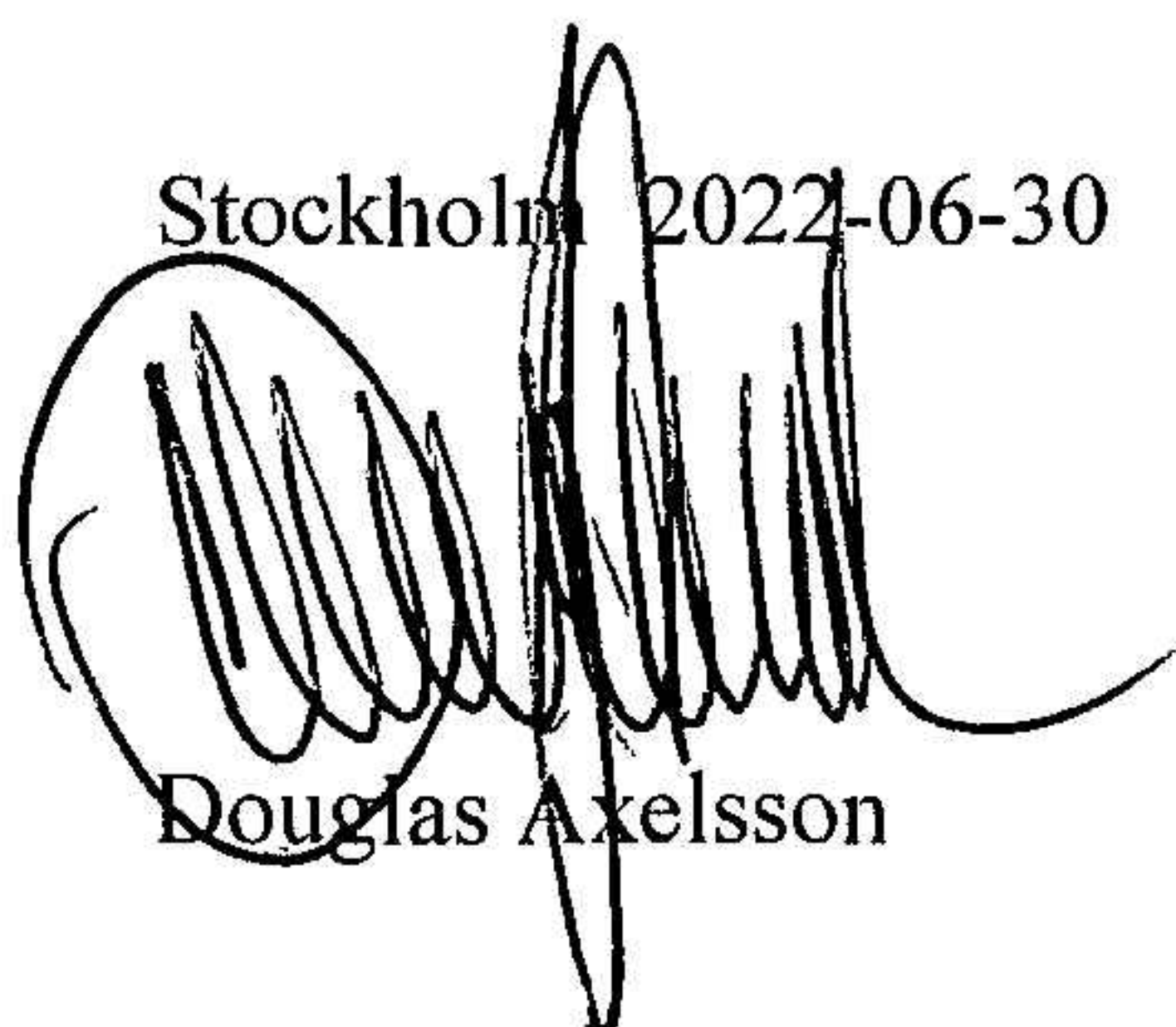
2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Eddan Lund II Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-06-30



Douglas Axelsson

# Årsredovisning

för

## **Eddan Lund II Fastighets AB**

559170-2203

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Eddan Lund II Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet såsom fastighetsutveckling och uthyrningsverksamhet samt äga och förvalta fast och lös egendom.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets påverkan av pågående Covid-19 pandemi har varit begränsad.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2018/19</b> (16 mån)
Nettoomsättning	3 810	3 801	3 817
Resultat efter finansiella poster	746	1 122	-129
Soliditet (%)	22,7	21,6	0,1

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	15 990 252	354 085	<b>16 394 337</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		354 085	-354 085	<b>0</b>
Årets resultat			327 436	<b>327 436</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>16 344 337</b>	<b>327 436</b>	<b>16 721 773</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 16 198 387 (16 198 387).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 344 338
årets vinst	327 436
	<b>16 671 774</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	16 671 774
	<b>16 671 774</b>

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

## Resultaträkning

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

3 810 240

3 801 276

Övriga rörelseintäkter

0

129 092

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**3 810 240**

**3 930 368**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-871 684

-740 854

Övriga externa kostnader

-136 073

-66 809

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-1 409 222

-1 409 222

**Summa rörelsekostnader**

**-2 416 979**

**-2 216 885**

**Rörelseresultat**

**1 393 261**

**1 713 483**

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-646 914

-591 091

**Summa finansiella poster**

**-646 914**

**-591 091**

**Resultat efter finansiella poster**

**746 347**

**1 122 392**

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

-258 907

-401 025

**Summa bokslutsdispositioner**

**-258 907**

**-401 025**

**Resultat före skatt**

**487 440**

**721 367**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-160 004

-367 282

**Årets resultat**

**327 436**

**354 085**

**Balansräkning** Not 2021-12-31 2020-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 2 74 311 298 75 720 520

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 3 42 875 0

**Summa materiella anläggningstillgångar 74 354 173 75 720 520**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag 4 100 000 0

**Summa finansiella anläggningstillgångar 100 000 0**

**Summa anläggningstillgångar 74 454 173 75 720 520**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar 17 255 222 475

**Summa kortfristiga fordringar 17 255 222 475**

*Kassa och bank*

Kassa och bank 1 616 822 1 528 993

**Summa kassa och bank 1 616 822 1 528 993**

**Summa omsättningstillgångar 1 634 077 1 751 468**

**SUMMA TILLGÅNGAR 76 088 250 77 471 988**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

16 344 338

15 990 252

Årets resultat

327 436

354 085

**Summa fritt eget kapital**

**16 671 774**

**16 344 337**

**Summa eget kapital**

**16 721 774**

**16 394 337**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

659 932

401 025

**Summa obeskattade reserver**

**659 932**

**401 025**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

40 712 500

24 332 500

**Summa långfristiga skulder**

**40 712 500**

**24 332 500**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16 472 500

34 832 500

Skatteskulder

417 460

460 531

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 104 084

1 051 095


**Summa kortfristiga skulder**

**17 994 044**

**36 344 126**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**76 088 250**

**77 471 988** 

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 2%

### Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 039 746	79 039 746
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 039 746</b>	<b>79 039 746</b>
Ingående avskrivningar	-3 319 225	-1 910 003
Årets avskrivningar	-1 409 222	-1 409 222
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 728 447</b>	<b>-3 319 225</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 311 299</b>	<b>75 720 521</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	42 875	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 875</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 875</b>	<b>0</b>

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	350 000
Tillkommande fordringar	100 000	
Avgående fordringar		-350 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen	47 285 000	34 335 000
	<b>47 285 000</b>	<b>34 335 000</b>

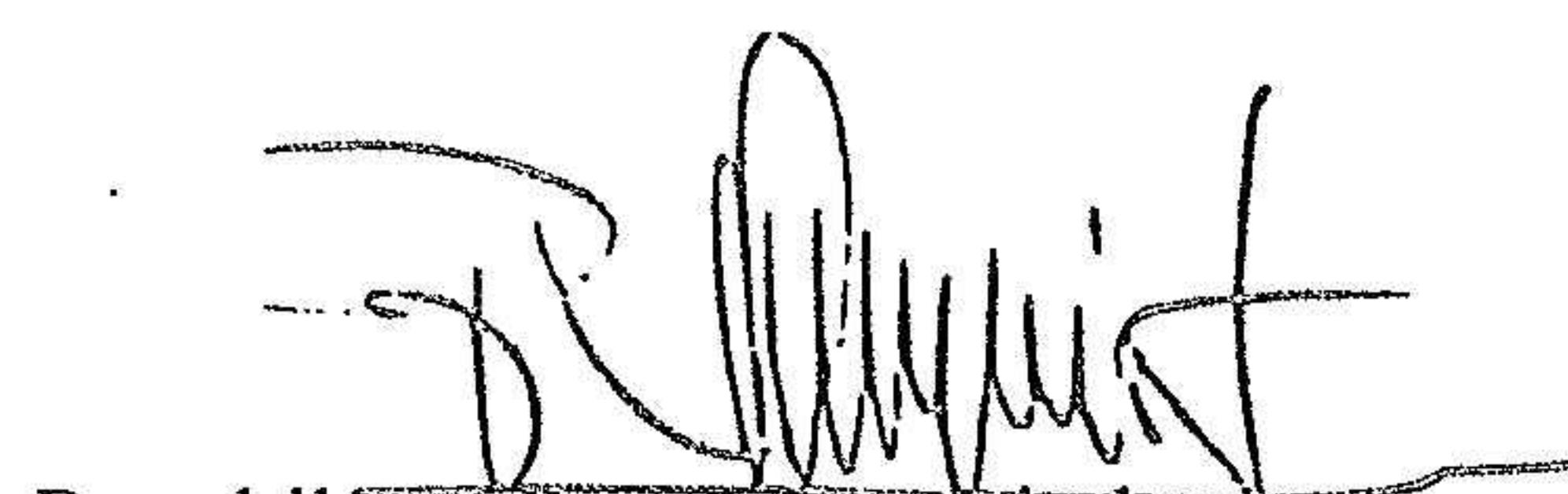
**Not 6 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	63 000 000	63 000 000
	<b>63 000 000</b>	<b>63 000 000</b>

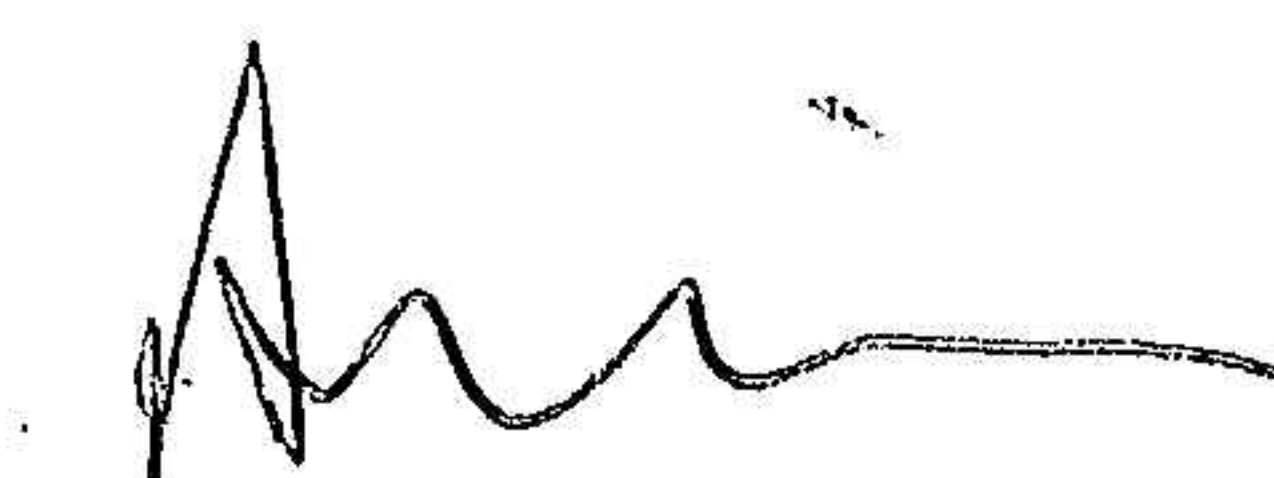
Underskrifter

Stockholm 2022-06-30

  
Douglas Axelsson  
Ordförande

  
Ragnild M Rosengren Lindquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-30

  
Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eddan Lund II Fastighets AB

Org.nr 559170-2203

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Eddan Lund II Fastighets AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eddan Lund II Fastighets ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Eddan Lund II Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Eddan Lund II Fastighets AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.


### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Eddan Lund II Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

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

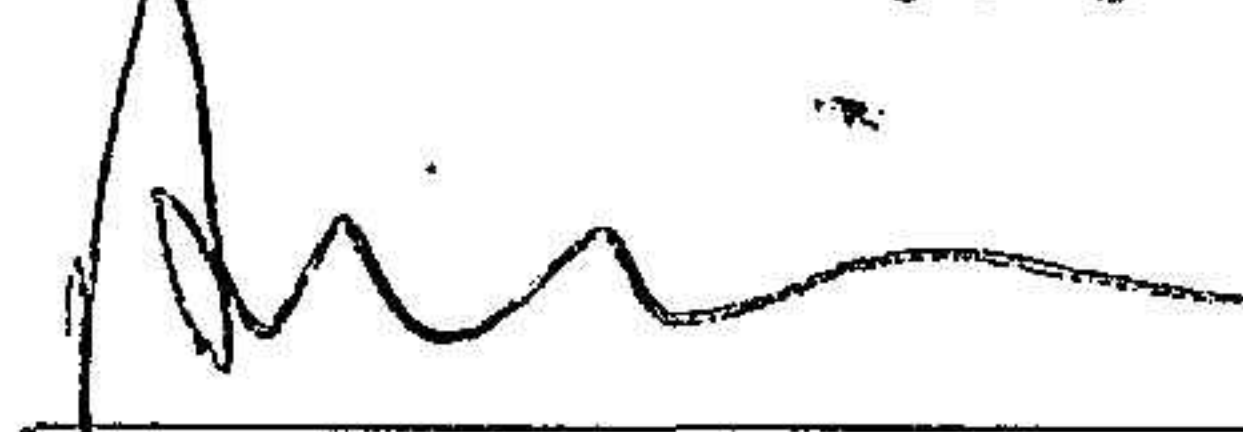
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2022-06-30



Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor