

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsaktiebolaget H-Rup**  
559167-1515  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget H-Rup intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2024-05-22



Ann-Charlotte Hansson

# Årsredovisning

för

## Fastighetsaktiebolaget H-Rup

559167-1515

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	10

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget H-Rup 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga, förvalta och utveckla fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Klostergården 2:18 samt Hunnerup 30.

Moderbolaget Ikano Bostadsutveckling AB har förbundit sig, genom en kapitaltäckningsgaranti, att löpande under räkenskapsåret svara för att bolagets egna kapital uppgår till minst det registrerade aktiekapitalet.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Ikano Bostad Hyllie Hugin Holding AB (559079-7006).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbranschen har påverkats av den förändrade omvärldssituationen genom högre marknadsräntor.

Flerårsöversikt (TSEK)	2023	2022	2021	2020	2018/19 (17 mån)
Hysesintäkter	393	361	727	1 259	1 647
Resultat efter finansiella poster	-4 905	-3 434	-1 708	-1 069	409
Balansomslutning	91 150	89 276	87 242	86 312	85 827
Soliditet (%)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 308 187	-2 253 516	104 671
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-2 253 516	2 253 516	0
Erhållna aktieägartillskott		4 300 000		4 300 000
Årets resultat			-4 344 252	-4 344 252
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>4 354 671</b>	<b>-4 344 252</b>	<b>60 419</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande ställa nedanstående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 354 671
årets förlust	-4 344 252
	<b>10 419</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 419

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		393 224	361 174
Övriga rörelseintäkter		14 369	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>407 593</b>	<b>361 174</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-516 310	-1 220 928
Övriga externa kostnader		-14 448	-238 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 512	-168 597
		<b>-697 270</b>	<b>-1 628 125</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-289 677</b>	<b>-1 266 951</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 621	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 616 972	-2 166 570
		<b>-4 615 351</b>	<b>-2 166 568</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 905 028</b>	<b>-3 433 519</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		596 793	1 140 109
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 308 235</b>	<b>-2 293 410</b>
Skatt på årets resultat	4	-36 017	39 894
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 344 252</b>	<b>-2 253 516</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

83 060 960

83 227 472

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

6

0

0

**83 060 960**

**83 227 472**

**Summa anläggningstillgångar**

**83 060 960**

**83 227 472**

#### Omsättningstillgångar

Exploateringsfastigheter

7

3 064 684

2 552 436

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

4 896 793

3 440 109

Övriga fordringar

128 001

55 725

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

718

**5 024 794**

**3 496 552**

**Summa omsättningstillgångar**

**8 089 478**

**6 048 988**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**91 150 438**

**89 276 460**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

4 354 671

2 308 186

Årets resultat

-4 344 252

-2 253 516

**10 419**

**54 670**

**Summa eget kapital**

**60 419**

**104 670**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

100 073

64 056

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

31 516

5 831

Skulder till koncernföretag

90 780 434

88 929 653

Aktuella skatteskulder

55 509

55 159

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

122 487

117 091

**Summa kortfristiga skulder**

**90 989 946**

**89 107 734**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**91 150 438**

**89 276 460**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Fastighetsaktiebolaget H-Rup AB med organisationsnummer 559167-1515 är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

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

Moderföretag i den största koncernen 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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

## Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

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

### Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter eller småhus med äganderätt.

### Värdering av exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, markpriser, produktionskostnader, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Bolaget prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärdet är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 621	2
	<b>1 621</b>	<b>2</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-4 616 313	-2 165 911
Övriga räntekostnader	-659	-659
	<b>-4 616 972</b>	<b>-2 166 570</b>

**Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Justering avseende tidigare år	0	1
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-36 017	39 893
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-36 017</b>	<b>39 894</b>

Årets carry forward-ränta uppgår till 2 759 TSEK (2 759). Ingen uppskjuten skatt har beräknats på carry forward-räntan, då det bedöms osäkert om den kan nyttjas i framtiden.

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 949 045	84 364 989
Försäljningar/utrangeringar	0	-415 944
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 949 045</b>	<b>83 949 045</b>
Ingående avskrivningar	-721 573	-568 920
Försäljningar/utrangeringar	0	15 944
Årets avskrivningar	-166 512	-168 597
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-888 085</b>	<b>-721 573</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 060 960</b>	<b>83 227 472</b>
Bokfört värde byggnader	15 763 619	15 930 131
Bokfört värde mark	67 297 341	67 297 341
	<b>83 060 960</b>	<b>83 227 472</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	899 372
Inköp	0	6 114
Försäljningar/utrangeringar	0	-905 486
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Exploateringsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigheter med byggnader	3 064 684	2 552 436
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 064 684</b>	<b>2 552 436</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 552 436	767 090
Nyanskaffningar	512 248	1 785 346
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 064 684</b>	<b>2 552 436</b>

**Not 8 Eventualförpliktelser**

Det finns inga eventualförpliktelser.

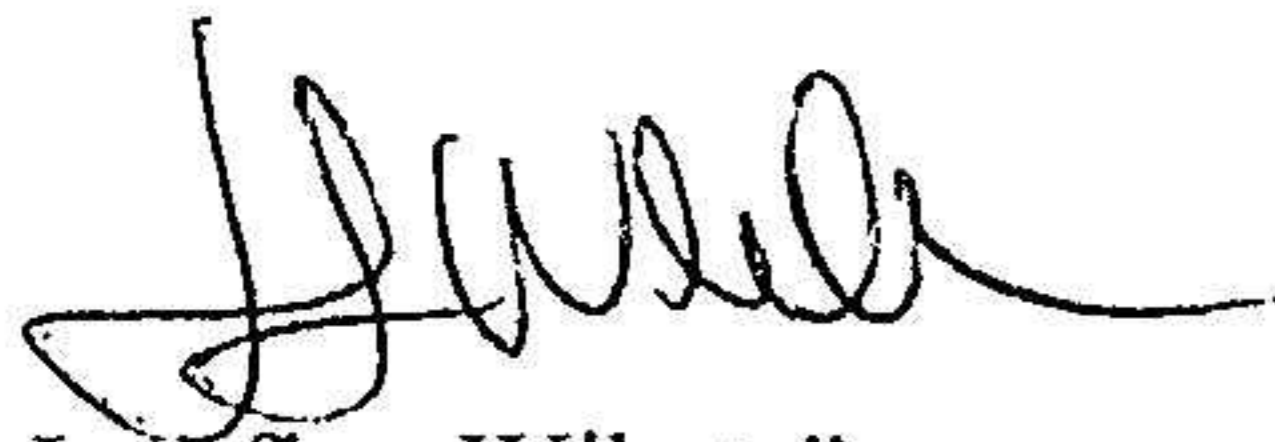
**Not 9 Ställda säkerheter**

Det finns inga ställda säkerheter.

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har identifierats.

Malmö 2024-05-08



Josefine Wikström  
Ordförande



Ann-Charlotte Hansson