

# Årsredovisning

för

## Elinegård Utvecklings AB

556781-7258

Räkenskapsåret

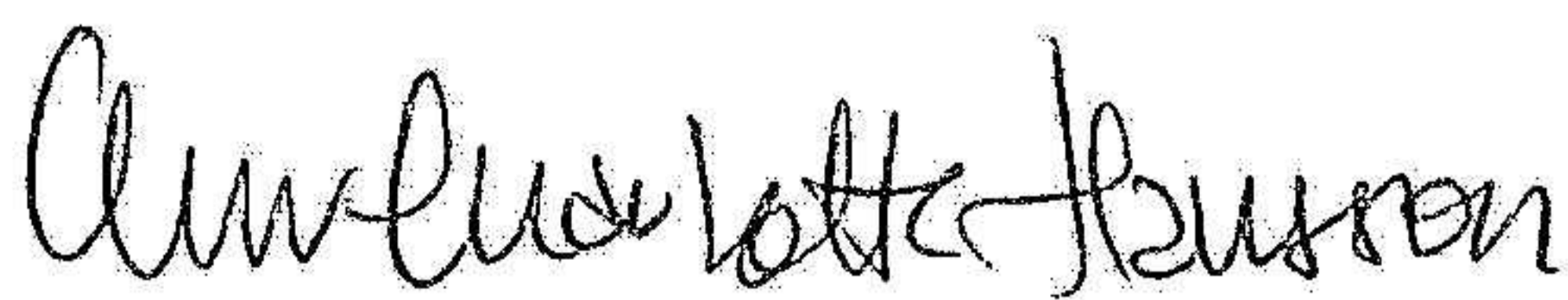
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Elinegård Utvecklings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2023-06-12



Ann-Charlotte Hansson

**Årsredovisning**  
för  
**Elinegård Utvecklings AB**  
556781-7258

Räkenskapsåret  
2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	11

Styrelsen för Elinegård Utvecklings AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 skall självt eller genom dotterbolag äga, förvalta och utveckla fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Sundbyberg.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Ikano Bostad Elinegård AB (556649-3176).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt dotterbolagen Elinegård Holding AB (556953-0024), Elinegård Holding kv DGHK AB (559021-1404), Elinegård Holding kv SS2TQ AB (559021-1396), Elinegård Holding kv UXY Södra VY2 AB (559021-1420), Elinegård Holding kv WZM1M2Ö Norra VY2 AB (559021-1412), Elinegård Holding kv NL1L2L3Å1 AB (559094-9086) samt Elinegård Holding kv Å AB (559094-9078).

Bolagets bedömning är att kriget i Ukraina inte haft någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna trots att bolagets är exponerat för väsentliga risker.

<b>Flerårsöversikt (TSEK)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultat efter finansiella poster	-3 231	-3 656	11 562	-1 989	-2 806
Balansomslutning	125 657	89 735	125 699	152 334	224 949
Soliditet (%)	17	28	23	13	9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	28 481 168	-3 655 887	24 925 281
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-3 655 887	3 655 887	0
Årets resultat			-3 230 806	-3 230 806
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>24 825 281</b>	<b>-3 230 806</b>	<b>21 694 475</b>

Elinegård Utvecklings AB  
Org.nr 556781-7258

**Förslag till vinstdisposition**

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

balanserad vinst	24 825 281
årets förlust	-3 230 806
	<b>21 594 475</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	21 594 475

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter	2	0	2
		0	2
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 044 460	-1 310 860
Övriga externa kostnader		-72 321	0
		<b>-1 116 781</b>	<b>-1 310 860</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 116 781</b>	<b>-1 310 858</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-3 740 579	-500 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 032 734	14 621
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-406 180	-1 859 650
		<b>-2 114 025</b>	<b>-2 345 029</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 230 806</b>	<b>-3 655 887</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 230 806</b>	<b>-3 655 887</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 230 806</b>	<b>-3 655 887</b>



## Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

24 825 281

28 481 168

Årets resultat

-3 230 806

-3 655 887

**21 594 475**

**24 825 281**

**Summa eget kapital**

**21 694 475**

**24 925 281**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

906 369

143 644

Skulder till koncernföretag

45 250 000

500 000

Övriga skulder

56 029 880

62 800 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 775 842

1 366 060

**Summa kortfristiga skulder**

**103 962 091**

**64 809 704**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**125 656 566**

**89 734 985**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Elinegård Utvecklings AB med organisationsnummer 556781-7258 är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets verksamhet omfattar utveckling och förvaltning av 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).

#### 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.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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 obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Öresavrundning	0	2
	0	2

#### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	209 421	0
Nedskrivningar av aktiver i dotterbolag	-3 950 000	-500 000
	-3 740 579	-500 000

#### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	2 030 947	14 621
Övriga ränteintäkter	1 787	0
	2 032 734	14 621

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-404 217	-1 859 650
Övriga räntekostnader	-1 963	0
	<b>-406 180</b>	<b>-1 859 650</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 650 000	2 150 000
Aktieägartillskott	4 050 000	500 000
Försäljningar/utrangeringar	-2 650 000	0
Förvärv	0	1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 050 000</b>	<b>3 650 000</b>
Ingående nedskrivningar	-2 300 000	-1 800 000
Försäljningar/utrangeringar	2 300 000	0
Årets nedskrivningar	-3 950 000	-500 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 950 000</b>	<b>-2 300 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 350 000</b>

**Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Elinegård Holding AB	0	0	0
Elinegård Holding kv DGHK AB	0	0	0
Elinegård Holding kv SS2TQ AB	0	0	0
Elinegård Holding kv UXY Södra VY2 AB	0	0	0
Elinegård Holding kv WZM1M2Ö Norra VY2	0	0	0
Elinegård Holding kv NL1L2L3Å1 AB	0	0	0
Elinegård Holding kv Ä AB	0	0	0
EUAB Holding 1 AB	100	100	250 000
EUAB Holding 2 AB	100	100	300 000
EUAB Holding 3 AB	100	100	300 000
EUAB Holding 4 AB	100	100	250 000
			<b>1 100 000</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Elinegård Holding AB	556953-0024	Sundbyberg
Elinegård Holding kv DGHK AB	559021-1404	Sundbyberg
Elinegård Holding kv SS2TQ AB	559021-1396	Sundbyberg
Elinegård Holding kv UXY Södra VY2 AB	559021-1420	Sundbyberg
Elinegård Holding kv WZM1M2Ö Norra VY2	559021-1412	Sundbyberg
Elinegård Holding kv NL1L2L3Å1 AB	559094-9086	Sundbyberg
Elinegård Holding kv Ä AB	559094-9078	Sundbyberg
EUAB Holding 1 AB	559308-9633	Sundbyberg
EUAB Holding 2 AB	559308-9641	Sundbyberg
EUAB Holding 3 AB	559308-9658	Sundbyberg
EUAB Holding 4 AB	559308-9666	Sundbyberg

### Not 8 Exploateringsfastigheter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastigheter med byggnader	35 894 251	4 855 366
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 894 251</b>	<b>4 855 366</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 855 366	122 861 883
Försäljningar/utrangeringar	-2 925 475	-193 006 891
Inköp	33 964 360	75 000 374
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 894 251</b>	<b>4 855 366</b>

### Not 9 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser


### Not 10 Ställda säkerheter

Det finns inga ställda säkerheter.

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det är i skrivande stund ovisst hur kriget i Ukraina kommer att utvecklas, vilket gör att det är osäkert att förutspå vilka långsiktiga effekter kriget kan få på verksamheten. Situationen bevakas löpande för att se var effekter kan uppstå och hur dessa eventuella effekter på bästa sätt kan och bör hanteras.

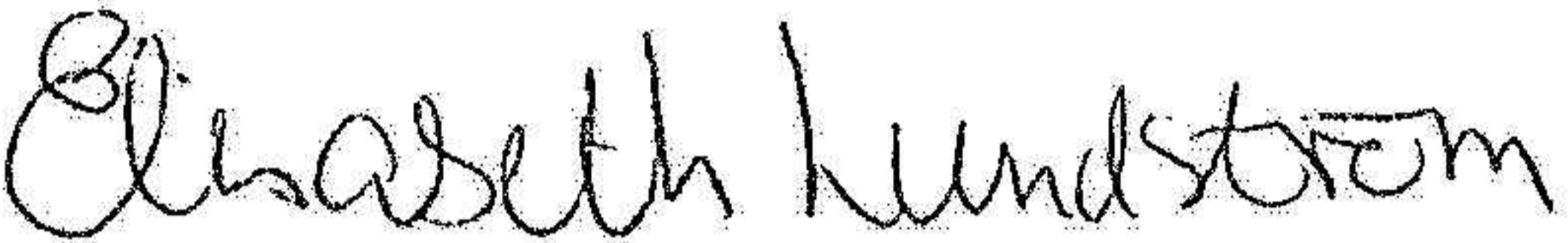
Sundbyberg 2023-05-31

  
Maria Hagman  
Ordförande

  
Ann-Charlotte Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-09

KPMG AB

  
Elisabeth Lundström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Elinegårds Utvecklings AB, org. nr 556781-7258

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Elinegårds Utvecklings AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Elinegårds Utvecklings ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Elinegårds Utvecklings 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 14 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 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 Elinegårds Utvecklings AB för år 2022 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 Elinegårds Utvecklings 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.

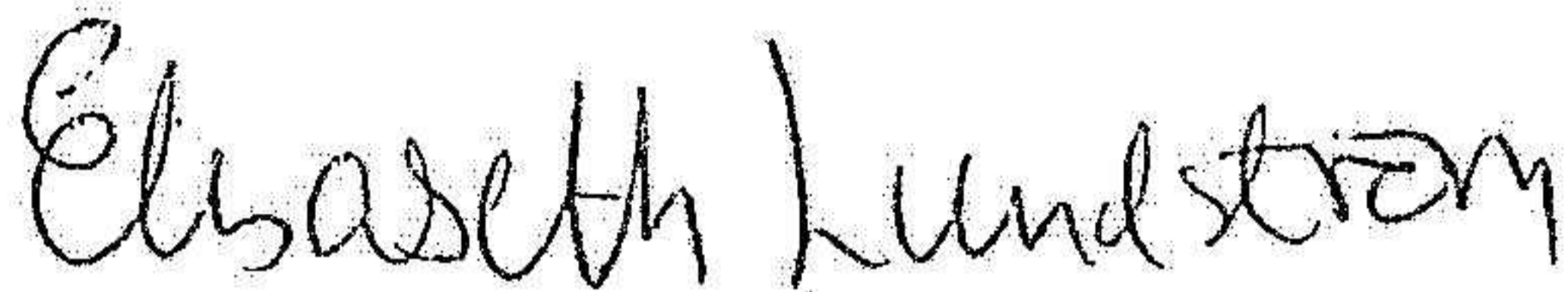
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 9 juni 2023

KPMG AB



Elisabeth Lundström  
Auktoriserad revisor