

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Edsby 2

559364-6226


Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Edsby 2 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

## Fastighets AB Edsby 2

559364-6226

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6
Underskrifter	8

Styrelsen för Fastighets AB Edsby 2 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

Bolaget ska äga, exploatera och sälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheterna Upplands Väsby Edsby 1:117 samt 1:119.

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 Sundbyberg.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Ikano Bostad Projektbolag A Holding AB (556930-8413).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbranschen har påverkats av den förändrade omvärldssituationen genom högre marknadsräntor.

Flerårsöversikt (TSEK)	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	-20 581	-756
Balansomslutning	41 145	39 776
Soliditet (%)	0,2	0,2

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	800 000	-755 915	94 085
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-755 915	755 915	0
Erhållna aktieägartillskott		16 700 000		16 700 000
Årets resultat			-16 696 025	-16 696 025
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>16 744 085</b>	<b>-16 696 025</b>	<b>98 060</b>

### Förslag till vinstdisposition

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

balanserad vinst	16 744 085
årets förlust	-16 696 025
	<b>48 060</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	48 060

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-02-08 -2022-12-31 (11 mån)
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-72 006	0
Övriga externa kostnader		-22 823	0
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		-18 400 000	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-18 494 829</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-18 494 829</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	0	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 086 425	-755 947
		<b>-2 086 425</b>	<b>-755 915</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-20 581 254</b>	<b>-755 915</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Mottagna koncernbidrag		94 829	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20 486 425</b>	<b>-755 915</b>
Skatt på årets resultat	4	3 790 400	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-16 696 025</b>	<b>-755 915</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		3 790 400	0
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	5	20 559 496	38 975 940
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		16 794 829	800 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>37 354 324</b>	<b>39 775 940</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 144 724</b>	<b>39 775 940</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 744 085	800 000
Årets resultat		-16 696 025	-755 915
		<b>48 060</b>	<b>44 085</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>98 060</b>	<b>94 085</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		40 993 864	39 681 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		52 800	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 046 664</b>	<b>39 681 855</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 144 724</b>	<b>39 775 940</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Fastighets AB Edsby 2 med organisationsnummer 559364-6226 är ett aktiebolag registrerat i Sverige.

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

#### 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.

### 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022-02-08 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	0	32
	0	32

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022-02-08 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-2 086 425	-755 947
	-2 086 425	-755 947

### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022-02-08 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 790 400	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>3 790 400</b>	<b>0</b>

Årets carry forward-ränta uppgår till 756 TSEK (756). Ingen uppskjuten skatt har beräknats på carry forward-räntan, då det bedöms osäkert om den kan nyttjas i framtiden.

2024060506980

### Not 5 Exploateringsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 975 940	0
Nyanskaffningar	0	38 975 940
Försäljningar/utrangeringar	-16 444	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 959 496</b>	<b>38 975 940</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-18 400 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-18 400 000</b>	<b>0</b>
<b>Fastigheter med byggnader</b>	<b>20 559 496</b>	<b>38 975 940</b>

### Not 6 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

### Not 7 Ställda säkerheter

Det finns inga ställda säkerheter.

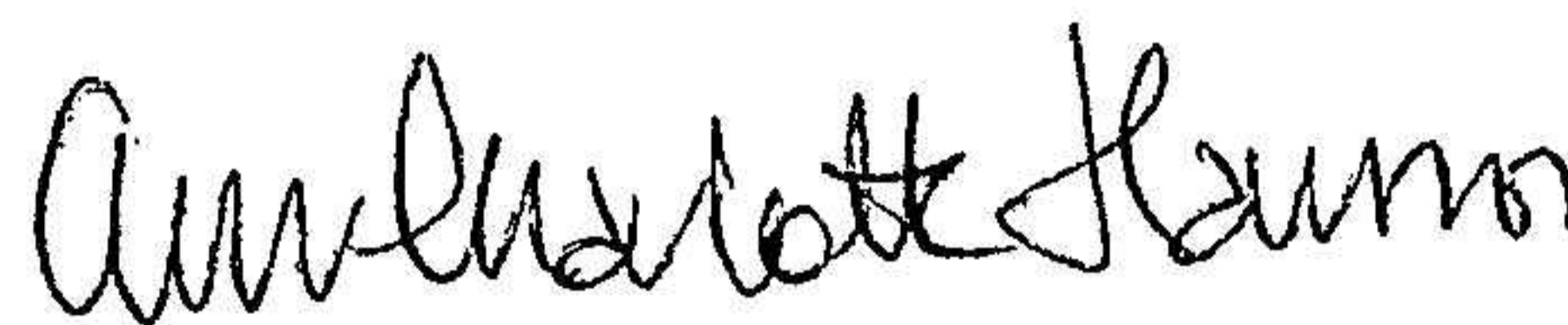
### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret har identifierats.

Sundbyberg 2024-05-08



Linda Leppänen  
Ordförande



Ann-Charlotte Hansson