

Årsredovisning

för

Eddan Lund II Fastighets AB

559170-2203

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Douglas Axelsson, Styrelseledamot
2023-06-27

Styrelsen för Eddan Lund II Fastighets AB avger följande 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

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2018/19 (16 mån)
Nettoomsättning	3 904	3 810	3 801	3 817
Resultat efter finansiella poster	648	746	1 122	-129
Soliditet (%)	23,2	22,7	21,6	0,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	16 344 337	327 436	16 721 773
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		327 436	-327 436	0
Årets resultat			159 633	159 633
Belopp vid årets utgång	50 000	16 671 773	159 633	16 881 406

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	16 671 774
årets vinst	159 633
	16 831 407
disponeras så att	
i ny räkning överföres	16 831 407
	16 831 407

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

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	3 904 220	3 810 240
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	3 904 220	3 810 240

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-738 600	-871 684
Övriga externa kostnader	-99 607	-136 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 421 132	-1 409 222
Summa rörelsekostnader	-2 259 339	-2 416 979
Rörelseresultat	1 644 881	1 393 261

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-996 517	-646 914
Summa finansiella poster	-996 515	-646 914
Resultat efter finansiella poster	648 366	746 347

Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	-302 060	-258 907
Summa bokslutsdispositioner	-302 060	-258 907
Resultat före skatt	346 306	487 440

Skatter

Skatt på årets resultat	-186 673	-160 004
Årets resultat	159 633	327 436

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	73 747 666	74 311 298
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	42 875
Summa materiella anläggningstillgångar		73 747 666	74 354 173
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	1 156 758	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 156 758	100 000
Summa anläggningstillgångar		74 904 424	74 454 173
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		179 497	17 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 358	0
Summa kortfristiga fordringar		195 855	17 255
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 115 603	1 616 822
Summa kassa och bank		1 115 603	1 616 822
Summa omsättningstillgångar		1 311 458	1 634 077
SUMMA TILLGÅNGAR		76 215 882	76 088 250

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 671 774	16 344 338
Årets resultat		159 633	327 436
Summa fritt eget kapital		16 831 407	16 671 774
Summa eget kapital		16 881 407	16 721 774
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		961 992	659 932
Summa obeskattade reserver		961 992	659 932
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	55 553 000	55 205 000
Summa långfristiga skulder		55 553 000	55 205 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 228 000	1 980 000
Skatteskulder		346 677	417 460
Övriga skulder		20 222	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 224 584	1 104 084
Summa kortfristiga skulder		2 819 483	3 501 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 215 882	76 088 250

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 039 746	79 039 746
Omklassificeringar	42 875	
Inköp solceller	814 625	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 897 246	79 039 746
Ingående avskrivningar	-4 728 447	-3 319 225
Årets avskrivningar	-1 421 132	-1 409 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 149 579	-4 728 447
Utgående redovisat värde	73 747 667	74 311 299

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp		42 875
Omklassificeringar	-42 875	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-42 875	42 875
Utgående redovisat värde	-42 875	42 875

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	0
Tillkommande fordringar	1 056 758	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 156 758	100 000
Utgående redovisat värde	1 156 758	100 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen	50 641 000 50 641 000	47 285 000 47 285 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	63 000 000 63 000 000	63 000 000 63 000 000

Underskrifter

Stockholm 2023-06-22

Douglas Axelsson
Douglas Axelsson
Ordförande

Ragnild M Rosengren Lindquist
Ragnild M Rosengren Lindquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-26

Anders Ericsson
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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Eddan Lund II Fastighets AB enligt god revisorsred 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 förtlöpa 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 2023-06-26

Anders Ericsson

Anders Ericsson
Auktoriserad revisor

Eddan Lund II Fastighets AB, Org.nr 559170-2203