

Årsredovisning för
eDiamant Fastighetsförädling AB
556607-5528

Räkenskapsåret
2021-09-01 - 2022-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i eDiamant Fastighetsförädling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-02-24. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 24/2 2023



Eva-Charlotte Roslin-Slawinski
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för eDiamant Fastighetsförädling AB, 556607-5528, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall förvärva, äga och utveckla fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sedan tidigare väsentliga investeringar i ett programvaruföretag (23 % av totalt antal aktier) samt i en bostadsrätt avsedd för näringsändamål (kontor). Sedan år 2019 äger bolaget andelar i ett holdingbolag (45% av andelarna). En majoritetsägare, Humlan Fastighetsutveckling AB, äger resterande 55% av andelarna. Holdingbolaget äger fastighetsförvaltande bolag. Under fg år har Holdingbolaget förvärvat byggklar mark i Ekolsund nära Ekolsunds Slott. Den byggklara marken omfattar byggrätter om sammanlagt ca 5 000 BOA till ett beräknat marknadsvärde om ca. 187 MSEK.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31	Belopp i kr 2018-08-31
Nettoomsättning	-	-	-	210 000	100 000
Rörelsemarginal %	-	-	-	95,2	93,8
Balansomslutning	83 471 479	71 887 610	31 632 248	26 564 709	4 062 939
Avkastning på sysselsatt kapital %	32,3	5	59	1,2	2,5
Avkastning på eget kapital %	49,8	12,3	74,6	1,3	2,5
Soliditet %	56,2	32,1	77	89,6	99

Definitioner: se not

Eget kapital

	Aktiekapital, nyemission under reg	Uppskrivnings- fond	Reservfond övr bundna fonder
Bundet eget kapital			
Ingående balans	2 000 000		
Justerad ingående balans	2 000 000		
Summa			
Vid årets utgång	2 000 000		
	Överkurs- fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat inkl årets resultat
Fritt eget kapital			
Ingående balans	-	-	21 092 396
Justerad ingående balans	-	-	21 092 396
Återbetalning av Aktieägartillskott			
Årets resultat	-	-	23 845 768
Vid årets utgång	-	-	44 938 164

Villkorat aktieägartillskott uppgår till 0 kr (0 kr)

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	21 092 396
årets resultat	23 845 768
Totalt	<u>44 938 164</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>44 938 164</u>
Summa	44 938 164

Förslag till beslut om vinstutdelning

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-44 510	-89 697
Rörelseresultat		-44 510	-89 697
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		18 000 000	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		7 742 867	3 150 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 264 844	502 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 603 712	-715 234
Resultat efter finansiella poster		23 359 489	2 847 663
Bokslutsdispositioner		486 279	-
Resultat före skatt		23 845 768	2 847 663
Årets resultat		23 845 768	2 847 663

2023032300698

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	18 877 924	18 621 924
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	34 166 652	23 703 943
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 180 300	3 288 000
Andra långfristiga fordringar	6	22 907 079	22 218 358
		<u>77 131 955</u>	<u>67 832 225</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>77 131 955</u>	<u>67 832 225</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 295 891	3 153 436
		<u>6 295 891</u>	<u>3 153 436</u>
Kassa och bank		43 633	901 949
Summa omsättningstillgångar		<u>6 339 524</u>	<u>4 055 385</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>83 471 479</u>	<u>71 887 610</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		21 092 396	18 244 733
Årets resultat		23 845 768	2 847 663
		<u>44 938 164</u>	<u>21 092 396</u>
Summa eget kapital		<u>46 938 164</u>	<u>23 092 396</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	7	36 518 315	48 778 254
		<u>36 518 315</u>	<u>48 778 254</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		-	1 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 000	15 000
		<u>15 000</u>	<u>16 960</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>83 471 479</u>	<u>71 887 610</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Not 2 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Ränteintäkter, övriga	1 264 844	502 594
Summa	1 264 844	502 594

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 621 924	50 000
-Förvärv	256 000	18 571 924
Redovisat värde vid årets slut	18 877 924	18 621 924

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Guldkust Management AB 556845-6809, Stockholm	500	100	50 000
Fastighetsaktiebolaget T 1349 AB 556570-6800, Stockholm	1 000	100	18 212 839
RS Design & Construction HB 969721-2489, Stockholm	99	99	612 835
World Net Accounting HB 969720-6556, Stockholm	99	99	2 250
			18 877 924

Not 4 Värdepapper och liknande tillgångar

	2022-08-31	2021-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	3 288 000	3 288 000
-Nyanskaffningar	-	-
-Årets nedskrivningar	-2 107 700	
Vid årets slut	1 180 300	3 288 000

Redovisat värde vid årets slut 1 180 300 3 288 000

Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-08-31	2021-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 703 943	23 659 000
-Förvärv	22 526 500	44 943
-Nedskrivningar	-12 063 791	
Redovisat värde vid årets slut	34 166 652	23 703 943

Spec av företagets innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Intresseföretag/ org nr, säte	Justerat EK	Antal andelar i %1)	Redovisat värde
Direkt ägda			
Ruts Holding Fastighet AB 559204-5339, Stockholm	75 900 277	45	34 155 152
Nordic Routing AB 559100-5550, Stockholm	50 000	23	11 500
			34 166 652

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 218 358	2 946 411
-Tillkommande fordringar	688 721	19 271 947
Redovisat värde vid årets slut	22 907 079	22 218 358

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	36 518 315	48 778 254
Specifikation långfristiga skulder		
Skulder till aktieägare	36 518 315	30 415 815
Skulder till koncernföretag	-	18 362 439

2023032300700

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Stockholm den 24/2 2023



Peter Roslin-Slawinski
Styrelseordförande

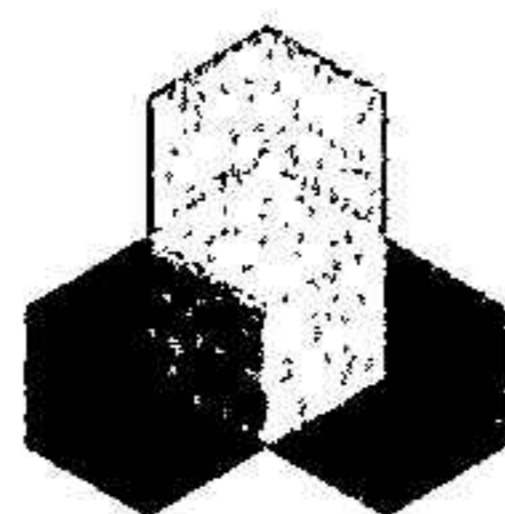


Eva-Charlotte Roslin-Slawinski
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/2 2023



Niklas Makal
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i eDiamant Fastighetsförädlings AB
Org.nr. 556607-5528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för eDiamant Fastighetsförädlings AB för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av eDiamant Fastighetsförädlings ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2022 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 eDiamant Fastighetsförädlings 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisorssed 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.

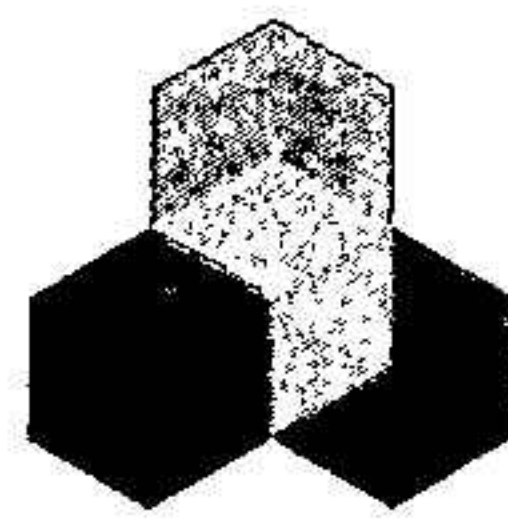
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för eDiamant Fastighetsförädling AB för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till eDiamant Fastighetsförädling 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 den 24 februari 2023


Niklas Makal
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**

