

# Årsredovisning

för

## Redito AB

556887-6873

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Redito AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-05-29



Jan Björk

# Årsredovisning

för

## Redito AB

556887-6873

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Redito 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 består i investeringsverksamhet i fastighetsbranschen i Norden. Bolaget har bland annat grundat och förvaltar Trophi Fastighets AB och Serena Properties AB, båda bolagen fokuserar på handelsfastigheter i Sverige och Finland. Redito AB utgör vidare managementbolag i Redito-koncernen vilket innebär utfakturering för utförda tjänster och utlägg till systerbolag inom koncernen.

Redito AB är ett helägt dotterbolag till Redito Holding AB, org nr 559011-3881, med säte i Stockholm. Bolaget äger samtliga andelar i Redito Property Investors Oy, org.nr 2548939-1, med säte i Helsingfors. Med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagens 7 kap. 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Vid halvårsskiftet 2021 så avslutades ett av bolagets förvaltningsuppdrag. Detta har medfört att såväl omsättning som kostnader minskat i jämförelse med tidigare år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	28 885	62 507	91 462	106 985
Resultat efter finansiella poster	5 995	34 692	54 214	71 410
Soliditet (%)	17,6	82,6	72,6	75,7

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	699 900	27 509 494	<b>28 259 394</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-28 100 000		<b>-28 100 000</b>
Balanseras i ny räkning		27 509 494	-27 509 494	<b>0</b>
Årets resultat			3 556 800	<b>3 556 800</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>109 394</b>	<b>3 556 800</b>	<b>3 716 194</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	109 394
årets vinst	3 556 800
	<b>3 666 194</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 666 194
	<b>3 666 194</b>

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>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		28 884 664	62 506 623
Övriga rörelseintäkter		109 706	1 179 510
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>28 994 370</b>	<b>63 686 133</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-9 144 341	-13 725 627
Personalkostnader	2	-13 668 696	-14 578 443
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 077	-67 197
Övriga rörelsekostnader		-10 196	-597 702
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 999 310</b>	<b>-28 968 969</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 995 060</b>	<b>34 717 164</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		192	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215	-25 452
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-23</b>	<b>-25 452</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 995 037</b>	<b>34 691 712</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-1 500 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 495 037</b>	<b>34 691 712</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-938 237	-7 182 218
<b>Årets resultat</b>		<b>3 556 800</b>	<b>27 509 494</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	623 069	799 146
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	24 000	24 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>647 069</b>	<b>823 146</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	22 166	22 166
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 166</b>	<b>22 166</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>669 235</b>	<b>845 312</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		10 284 218	6 621 252
Övriga fordringar		325 484	195 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		874 854	851 467
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 484 556</b>	<b>7 668 122</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 655 898	25 709 250
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 655 898</b>	<b>25 709 250</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 140 454</b>	<b>33 377 372</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 809 689</b>	<b>34 222 684</b>

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	109 394	699 900
Årets resultat	3 556 800	27 509 494
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 666 194</b>	<b>28 209 394</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 716 194</b>	<b>28 259 394</b>

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	1 500 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	408 268	1 122 748
Skulder till koncernföretag	18 117 465	1 431 847
Skatteskulder	1 146 378	762 339
Övriga skulder	1 659 573	1 074 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 261 811	1 571 543
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>22 593 495</b>	<b>5 963 290</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 809 689 34 222 684

## 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

##### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	8	9

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	893 788	90 182
Inköp	0	840 196
Försäljningar/utrangeringar	0	-36 590
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>893 788</b>	<b>893 788</b>
Ingående avskrivningar	-94 642	-45 287
Försäljningar/utrangeringar	0	17 842
Årets avskrivningar	-176 077	-67 197
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-270 719</b>	<b>-94 642</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>623 069</b>	<b>799 146</b>

**Not 4 Övriga materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	24 000	0
Inköp	0	24 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	22 166	22 166
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 166</b>	<b>22 166</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 166</b>	<b>22 166</b>

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Jan Björk  
Ordförande

Patrik Hegbart

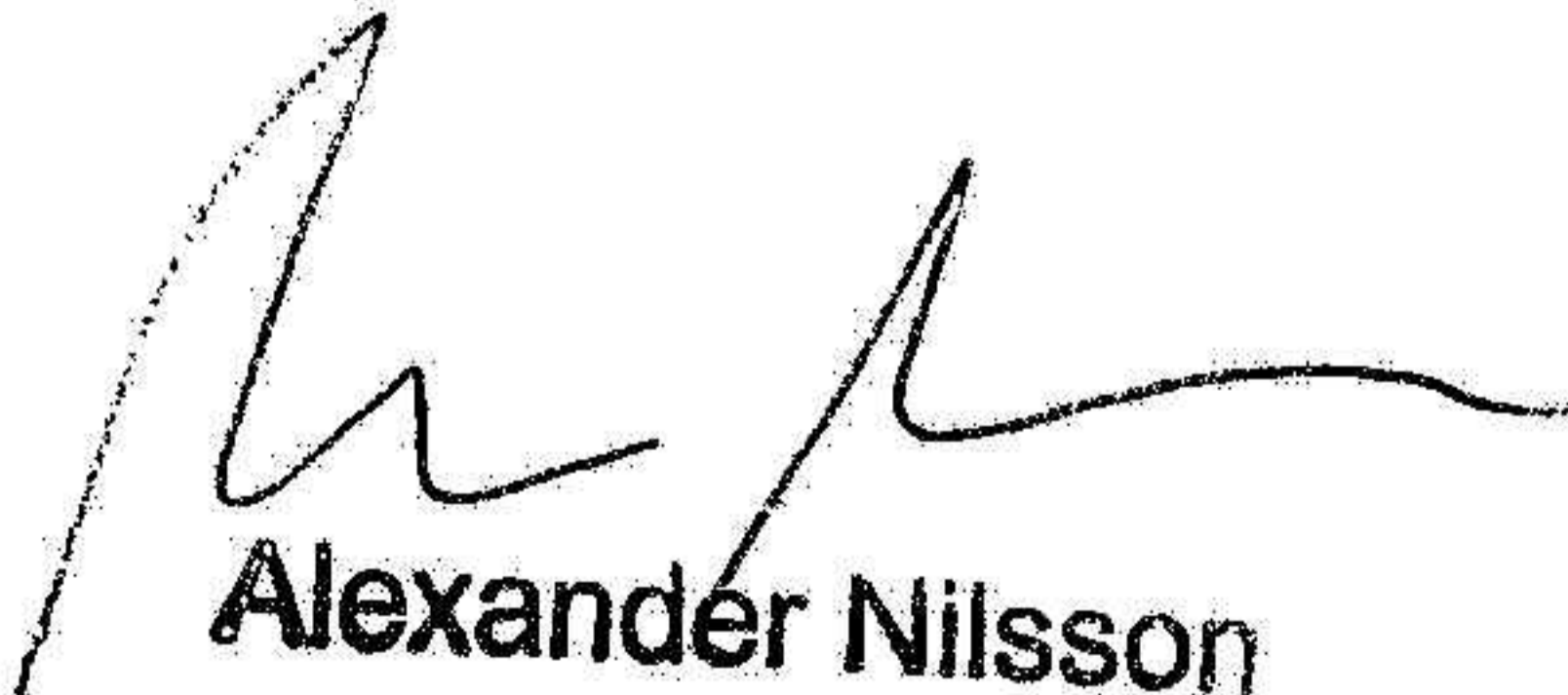
Marc von Melen  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young Aktiebolag

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Alexander Nilsson



Marc von Melen

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**MARC VON MELEN** (SSN-validerad)

Verkställande direktör

Serienummer: 19731013xxxx

IP: 192.165.xxx.xxx

2023-05-29 06:33:21 UTC



**Jan Henrik Fredrik Björk** (SSN-validerad)

Styrelseordförande

Serienummer: 19650225xxxx

IP: 192.165.xxx.xxx

2023-05-29 13:48:03 UTC



**PATRIK HEGBART** (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19690215xxxx

IP: 192.165.xxx.xxx

2023-05-29 13:52:25 UTC



**Johan Fredrik Axel Eklund** (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19750831xxxx

IP: 192.165.xxx.xxx

2023-05-29 13:55:51 UTC



**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**

  
**Alexander Nilsson**

  
**Marc von Melen**

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Building a better  
working world

2025063021159

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Redito AB, org.nr 556887-6873

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Redito AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Redito AB:s 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Redito 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionssed 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. 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better  
working world

2023063021160

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Redito AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Redito 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 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

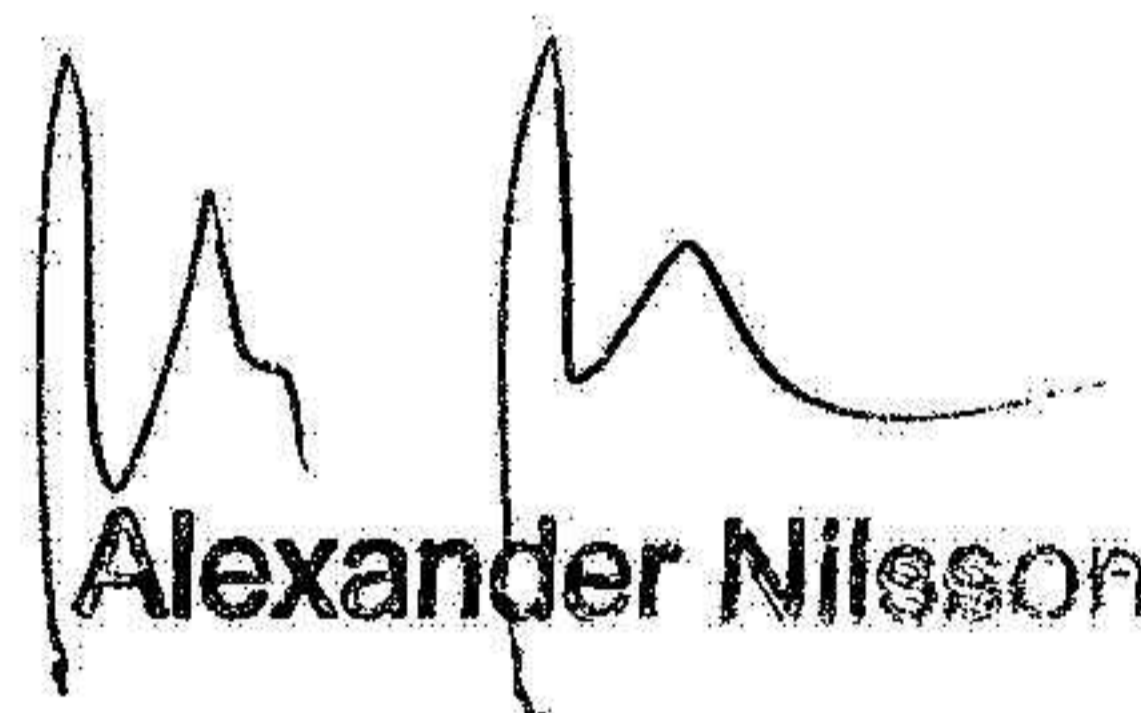
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor

**Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:**

  
Alexander Nilsson

  
Marc von Melen

Penneo dokumentnyckel: C2P2M-ID5KU-YGFEW-4ZGHK-E7NPD-TL50A

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Johan Fredrik Axel Eklund** (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

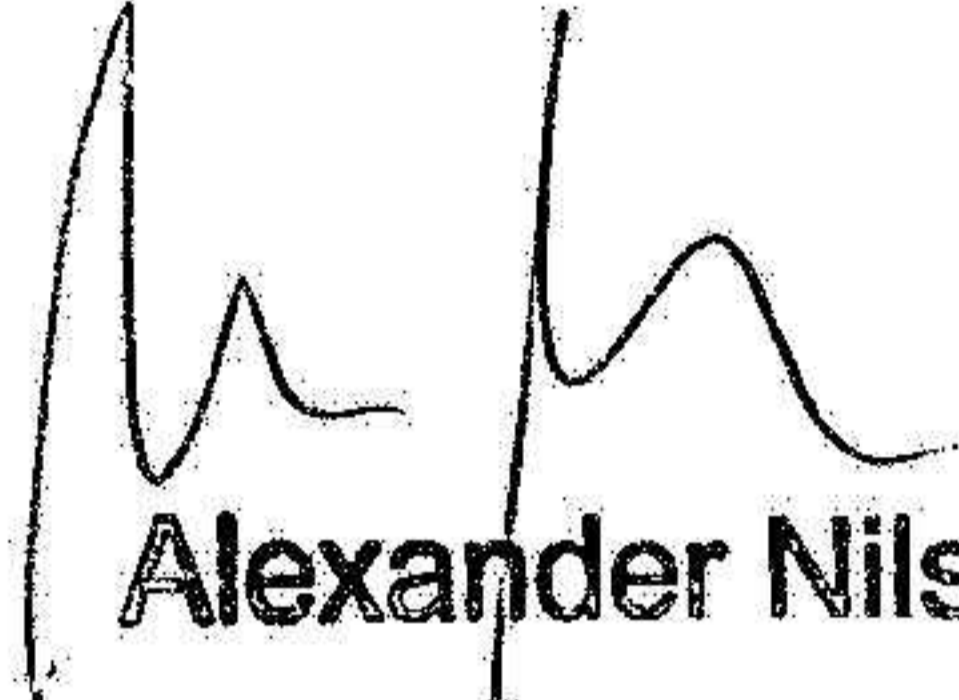
Serienummer: 19750831xxxx

IP: 192.165.xxx.xxx

2023-05-29 13:52:01 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Alexander Nilsson

  
Marc von Melen

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023063021161

Penneo dokumentnyckel: C2P2M-ID5KU-YGEEW-4ZGHK-E7NPD-TL50A