

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
ADR Fastigheter Holding AB
559012-7410

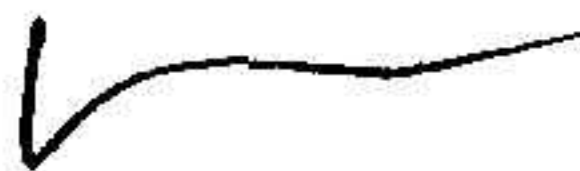
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ADR Fastigheter Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 28 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 28 juni 2024



Daniel Özboyaci

Styrelsen för ADR Fastigheter Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter direkt och indirekt.

Bolaget bildar en koncern med de helägda dotterbolagen ADR Kommersiella AB, ADR Samhällsfastigheter AB, ADR Centrum AB, ADR Bostäder AB, ADR Projektutveckling AB, ADR Hotel Holding AB, ADR Fastigheter Norrland AB, ADR Modulbostäder AB, ADR Nyproduktion AB samt ADR Kallhäll Invest AB som ägs till 75 %. I koncernredovisningen ingår även intressebolagen Elfenbenet Holding AB och Vingåkern 7 AB som ägs till 50 % och DSAM Sverige AB som ägs till 40 %.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)

| Koncernen | 2023 | 2022 | 2021 | 2020/21 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| | | | (4 mån) | |
| Nettoomsättning | 205 822 | 202 737 | 51 154 | 52 419 |
| Resultat efter finansiella poster | 143 275 | 142 289 | 33 551 | 6 239 |
| Soliditet (%) | 58,30 | 58,71 | 48,64 | 38,71 |
| Balansomslutning | 3 709 460 | 3 472 767 | 3 020 292 | 1 177 771 |
| Moderbolaget | 2023 | 2022 | 2021 | 2020/21 |
| | | | (4 mån) | |
| Nettoomsättning | 1 740 | 1 340 | 835 | 1 120 |
| Resultat efter finansiella poster | 93 062 | 50 267 | 29 916 | 245 |
| Soliditet (%) | 52,57 | 31,99 | 23,40 | 19,36 |
| Balansomslutning | 424 529 | 406 836 | 337 878 | 256 463 |

Förändringar i eget kapital

| Koncernen | Aktie- kapital | Reserver | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Minoritets- intresse | Totalt |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|--|---------------------------------|----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 1 360 935 757 | 357 407 196 | 320 609 794 | 2 039 002 747 |
| Effekt uppskrivning | | 131 841 490 | | | 131 841 490 |
| Effekt förvärv/avyttringar | | | -97 942 629 | -44 982 374 | -142 925 003 |
| Årets resultat | | | 124 232 881 | 10 550 132 | 134 783 013 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 1 492 777 247 | 383 697 448 | 286 177 552 | 2 162 702 247 |

| Moderbolaget | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 79 007 948 | 51 101 788 | 130 159 736 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 51 101 788 | -51 101 788 | 0 |
| Årets resultat | | | 93 020 941 | 93 020 941 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 130 109 736 | 93 020 941 | 223 180 677 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|--------------------|
| balanserad vinst | 130 109 735 |
| årets vinst | 93 020 941 |
| | 223 130 676 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 223 130 676 |
| | 223 130 676 |

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

2024080204897

Koncernens Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | 205 821 503 | 202 736 861 |
| Övriga rörelseintäkter | | 21 006 199 | 13 792 456 |
| | | 226 827 702 | 216 529 317 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | | -79 031 771 | -82 679 394 |
| Övriga externa kostnader | | -30 009 403 | -33 864 058 |
| Personalkostnader | 2 | -4 884 175 | -8 549 497 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -30 494 861 | -30 059 244 |
| Övriga rörelsekostnader | | -132 343 | -218 938 |
| | | -144 552 553 | -155 371 131 |
| Rörelseresultat | | 82 275 149 | 61 158 186 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 3 | 50 027 247 | 127 199 223 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 4 | 86 286 088 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 866 366 | 83 121 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -76 179 881 | -46 151 627 |
| | | 60 999 820 | 81 130 717 |
| Resultat efter finansiella poster | | 143 274 969 | 142 288 902 |
| Resultat före skatt | | 143 274 969 | 142 288 902 |
| Skatt på årets resultat | | -6 401 525 | -5 443 663 |
| Uppskjuten skatt | | -2 090 431 | -2 161 114 |
| Årets resultat | | 134 783 013 | 134 684 125 |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 124 232 881 | 103 324 308 |
| Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | | 10 550 132 | 31 359 819 |

Koncernens

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätter och liknande rättigheter

5

5 900 000

5 900 000

5 900 000

5 900 000

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

3 563 614 205

3 300 320 028

Inventarier, verktyg och installationer

8

53 256 275

54 061 708

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

9

28 766 920

25 618 264

3 645 637 400

3 380 000 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

10

0

0

Andra långfristiga värdepappersinnehav

11

11 700 000

10 990 000

Andra långfristiga fordringar

13 390 454

13 483 098

25 090 454

24 473 098

Summa anläggningstillgångar

3 676 627 854

3 410 373 098

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

10 414 060

29 463 023

Övriga fordringar

4 098 746

18 489 107

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 419 932

3 913 057

23 932 738

51 865 187

Kassa och bank

8 899 793

10 528 959

Summa omsättningstillgångar

32 832 531

62 394 146

SUMMA TILLGÅNGAR

3 709 460 385

3 472 767 244

Koncernens

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

50 000

50 000

Reserver

12

1 492 777 247

1 360 935 757

Annat eget kapital inklusive årets resultat

383 697 448

357 407 196

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

1 876 524 695

1 718 392 953

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande

286 177 552

320 609 794

Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

286 177 552

320 609 794

Summa eget kapital

2 162 702 247

2 039 002 747

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

104 654 609

93 094 709

104 654 609

93 094 709

Långfristiga skulder

13, 14

Skulder till kreditinstitut

1 156 474 767

987 877 571

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

179 823 181

186 753 739

1 336 297 948

1 174 631 310

Kortfristiga skulder

14

Skulder till kreditinstitut

32 477 336

33 470 837

Leverantörsskulder

21 865 905

15 740 984

Aktuella skatteskulder

5 596 988

3 451 303

Övriga skulder

12 107 857

74 585 974

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

33 757 495

38 789 380

105 805 581

166 038 478

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 709 460 385

3 472 767 244

Koncernens

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Resultat efter finansiella poster | 143 274 969 | 142 288 903 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | -31 171 828 | 30 059 244 |
| Betald skatt | -4 255 840 | -3 549 169 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 107 847 301 | 168 798 978 |

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

| | | |
|---|-------------------|--------------------|
| Förändring kundfordringar | 19 048 963 | -1 841 697 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 8 883 486 | 16 055 540 |
| Förändring leverantörsskulder | 6 124 921 | 1 763 023 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -67 510 002 | 22 135 648 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 74 394 669 | 206 911 491 |

Investeringsverksamheten

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -236 696 972 | -444 359 206 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | 0 | 1 317 568 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 152 441 071 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -236 696 972 | -290 600 567 |

Finansieringsverksamheten

| | | |
|--|--------------------|-------------------|
| Upptagna lån | 160 673 137 | 83 285 960 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 160 673 137 | 83 285 960 |

Årets kassaflöde

-1 629 166 **-403 116**

Likvida medel vid årets början

| | | |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| Likvida medel vid årets början | 10 528 959 | 10 932 075 |
| Likvida medel vid årets slut | 8 899 793 | 10 528 959 |

**Moderbolagets
Resultaträkning**

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | 1 739 890 | 1 340 245 |
| Övriga rörelseintäkter | | 26 993 | 0 |
| | | 1 766 883 | 1 340 245 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Handelsvaror | | -449 045 | -79 615 |
| Övriga externa kostnader | | -826 505 | -329 934 |
| | | -1 275 550 | -409 549 |
| Rörelseresultat | | 491 333 | 930 696 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 3 | 9 997 500 | 50 498 357 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 4 | 84 149 788 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 145 | 2 850 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 578 281 | -1 165 115 |
| | | 92 571 152 | 49 336 092 |
| Resultat efter finansiella poster | | 93 062 485 | 50 266 788 |
| Bokslutsdispositioner | | 0 | 835 000 |
| Resultat före skatt | | 93 062 485 | 51 101 788 |
| Skatt på årets resultat | | -41 544 | 0 |
| Årets resultat | | 93 020 941 | 51 101 788 |

Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|--------------------|--------------------|
| Andelar i koncernföretag | 15 | 362 500 | 362 500 |
| Fordringar hos koncernföretag | 16 | 415 491 767 | 323 554 148 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 10 | 92 500 | 3 347 500 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 7 990 000 | 7 990 000 |
| | | 423 936 767 | 335 254 148 |
| Summa anläggningstillgångar | | 423 936 767 | 335 254 148 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|---|--|----------------|-------------------|
| Kundfordringar | | 121 197 | 490 373 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 56 207 440 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 0 | 14 789 990 |
| Övriga fordringar | | 154 198 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 97 773 | 51 750 |
| | | 373 168 | 71 539 553 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|----------------|-------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 592 628 | 71 581 996 |
|------------------------------------|--|----------------|-------------------|

SUMMA TILLGÅNGAR

424 529 395 406 836 144

Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital | 17 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 130 109 735 | 79 007 948 |
| Årets resultat | | 93 020 941 | 51 101 788 |
| | | 223 130 676 | 130 109 736 |
| Summa eget kapital | | 223 180 676 | 130 159 736 |
| Långfristiga skulder | 13, 14 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 3 272 500 | 4 000 000 |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 197 019 622 | 230 407 689 |
| Summa långfristiga skulder | | 200 292 122 | 234 407 689 |
| Kortfristiga skulder | 14 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 170 000 | 970 000 |
| Leverantörsskulder | | 91 235 | 1 222 102 |
| Övriga skulder | | 182 820 | 39 795 327 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 612 542 | 281 290 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 056 597 | 42 268 719 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 424 529 395 | 406 836 144 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i gemensamt styrt företag redovisas, i koncernredovisningen, enligt klyvningsmetoden. Det innebär att den del som motsvarar de ägda andelarna av det ägda företagets tillgångar, avsättningar och skulder redovisas i det upprättande företagets koncernbalansräkning. Den ägda delen av intäkter och kostnader redovisas i det upprättande företagets koncernresultaträkning.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

| | |
|--------------------------------------|-----|
| Hysesrätter och liknande rättigheter | 1% |
| Goodwill | 20% |

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|---|--------|
| Byggnader | 2-4 % |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-20 % |

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Medelantalet anställda Koncernen

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 6 | 17 |

**Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen**

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|-------------------|--------------------|
| Resultat vid avyttringar | 50 027 247 | 127 199 223 |
| | 50 027 247 | 127 199 223 |

Moderbolaget

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------------|-------------------|
| Resultat vid avyttringar | 9 997 500 | 50 498 357 |
| | 9 997 500 | 50 498 357 |

**Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|-------------------|-------------|
| Erhållna utdelningar | 86 600 000 | 0 |
| Resultat vid avyttringar | -313 912 | 0 |
| | 86 286 088 | 0 |

Moderbolaget

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|-------------------|-------------|
| Erhållna utdelningar | 86 600 000 | 0 |
| Resultat vid avyttringar | -2 450 212 | 0 |
| | 84 149 788 | 0 |

**Not 5 Hyresrätter och liknande rättigheter
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 450 000 | 2 450 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 450 000 | 2 450 000 |
| Ingående avskrivningar | -249 721 | -138 750 |
| Årets avskrivningar | -110 971 | -110 971 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -360 692 | -249 721 |
| Ingående uppskrivningar | 3 699 721 | 2 938 750 |
| Årets uppskrivningar | 110 971 | 760 971 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 3 810 692 | 3 699 721 |
| Utgående redovisat värde | 5 900 000 | 5 900 000 |

Not 6 Goodwill
Koncernen

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Ingående avskrivningar | -1 500 000 | -1 360 000 |
| Årets avskrivningar | 0 | -140 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 500 000 | -1 500 000 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 7 Byggnader och mark
Koncernen

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 710 556 030 | 1 391 850 100 |
| Inköp | 60 859 817 | 47 382 919 |
| Försäljningar/utrangeringar | -1 378 189 | -110 466 650 |
| Intressebolag | 65 000 000 | 0 |
| Förvärv dotterbolag | 87 761 365 | 379 754 238 |
| Omklassifiering | 14 557 094 | 2 035 423 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 937 356 117 | 1 710 556 030 |
| Ingående avskrivningar | -191 211 871 | -158 299 590 |
| Försäljningar/utrangeringar | 62 588 | 4 548 018 |
| Intressebolag | 0 | -1 187 212 |
| Årets avskrivningar | -22 113 135 | -20 968 322 |
| Förvärv dotterbolag | 0 | -15 304 765 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -213 262 418 | -191 211 871 |
| Ingående uppskrivningar | 1 780 975 869 | 1 617 985 626 |
| Årets uppskrivningar | 59 353 748 | 163 605 461 |
| Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp | -809 111 | -615 218 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 1 839 520 506 | 1 780 975 869 |
| Utgående redovisat värde | 3 563 614 205 | 3 300 320 028 |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 97 676 292 | 49 653 036 |
| Inköp | 5 987 396 | 4 366 984 |
| Försäljningar/utrangeringar | -7 650 | -2 729 606 |
| Förvärv dotterbolag | 0 | 39 555 864 |
| Omklassificering | 0 | 6 830 014 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 103 656 038 | 97 676 292 |
| Ingående avskrivningar | -43 614 584 | -19 483 958 |
| Försäljningar/utrangeringar | 1 530 | 820 012 |
| Årets avskrivningar | -6 786 709 | -7 007 836 |
| Förvärv dotterbolag | 0 | -17 942 802 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -50 399 763 | -43 614 584 |
| Utgående redovisat värde | 53 256 275 | 54 061 708 |

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 25 618 264 | 26 394 786 |
| Inköp | 17 705 750 | 6 546 768 |
| Omklassificeringar | -14 557 094 | -7 323 290 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 28 766 920 | 25 618 264 |
| Utgående redovisat värde | 28 766 920 | 25 618 264 |

**Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 4 775 666 |
| Omklassificeringar | 0 | -4 775 666 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Ingående nedskrivningar | 0 | -2 325 000 |
| Omklassificeringar | | 2 325 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Moderbolaget

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 672 500 | 4 825 666 |
| Inköp | 0 | 880 000 |
| Försäljningar | -3 255 000 | -33 166 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 417 500 | 5 672 500 |
| Ingående nedskrivningar | -2 325 000 | -2 325 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -2 325 000 | -2 325 000 |
| Utgående redovisat värde | 92 500 | 3 347 500 |

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 10 990 000 | 10 990 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 10 990 000 | 10 990 000 |
| Årets uppskrivningar | 710 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 710 000 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 11 700 000 | 10 990 000 |

Moderbolaget

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 990 000 | 7 990 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 990 000 | 7 990 000 |
| Utgående redovisat värde | 7 990 000 | 7 990 000 |

**Not 12 Fond för verkligt värde
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 360 935 757 | 964 246 198 |
| Avsättning till fonden under räkenskapsåret | 131 841 490 | 396 689 559 |
| Belopp vid årets utgång | 1 492 777 247 | 1 360 935 757 |

**Not 13 Långfristiga skulder
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------------|----------------------|
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen | 1 219 290 464 | 1 040 629 962 |
| | 1 219 290 464 | 1 040 629 962 |

Moderbolaget

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen | 199 612 122 | 230 527 689 |
| | 199 612 122 | 230 527 689 |

**Not 14 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

Företagets banklån om 1 188 952 103 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 1 156 474 767 | 987 877 571 |
| | 1 156 474 767 | 987 877 571 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 32 477 336 | 33 470 837 |
| | 32 477 336 | 33 470 837 |

Moderbolaget

Företagets banklån om 3 442 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 3 272 500 | 4 000 000 |
| | 3 272 500 | 4 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 170 000 | 970 000 |
| | 170 000 | 970 000 |

**Not 15 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 362 500 | 145 872 126 |
| Inköp | 0 | 135 000 |
| Försäljningar | 0 | -145 644 626 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 362 500 | 362 500 |
| | | |
| Utgående redovisat värde | 362 500 | 362 500 |

**Not 16 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 345 443 888 | 80 374 100 |
| Tillkommande fordringar | 70 047 879 | 265 069 788 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 415 491 767 | 345 443 888 |
| | | |
| Utgående redovisat värde | 415 491 767 | 345 443 888 |

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

| | 2023-12-31 | |
|--|--------------------|--|
| Förslag till vinstdisposition | | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: | | |
| | | |
| balanserad vinst | 130 109 735 | |
| årets vinst | 93 020 941 | |
| | 223 130 676 | |
| | | |
| disponeras så att | | |
| i ny räkning överföres | 223 130 676 | |
| | 223 130 676 | |

**Not 18 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------|-------------------|
| | | |
| Eventualförpliktelser | 211 939 225 | 0 |
| | 211 939 225 | 0 |

**Not 19 Ställda säkerheter
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Fastighetsinteckning | 1 446 750 696 | 1 306 565 196 |
| Tillgångar med äganderättsförbehåll | 7 490 000 | 7 490 000 |
| | 1 454 240 696 | 1 314 055 196 |

Moderbolaget

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Tillgångar med äganderättsförbehåll | 7 490 000 | 7 490 000 |
| | 7 490 000 | 7 490 000 |

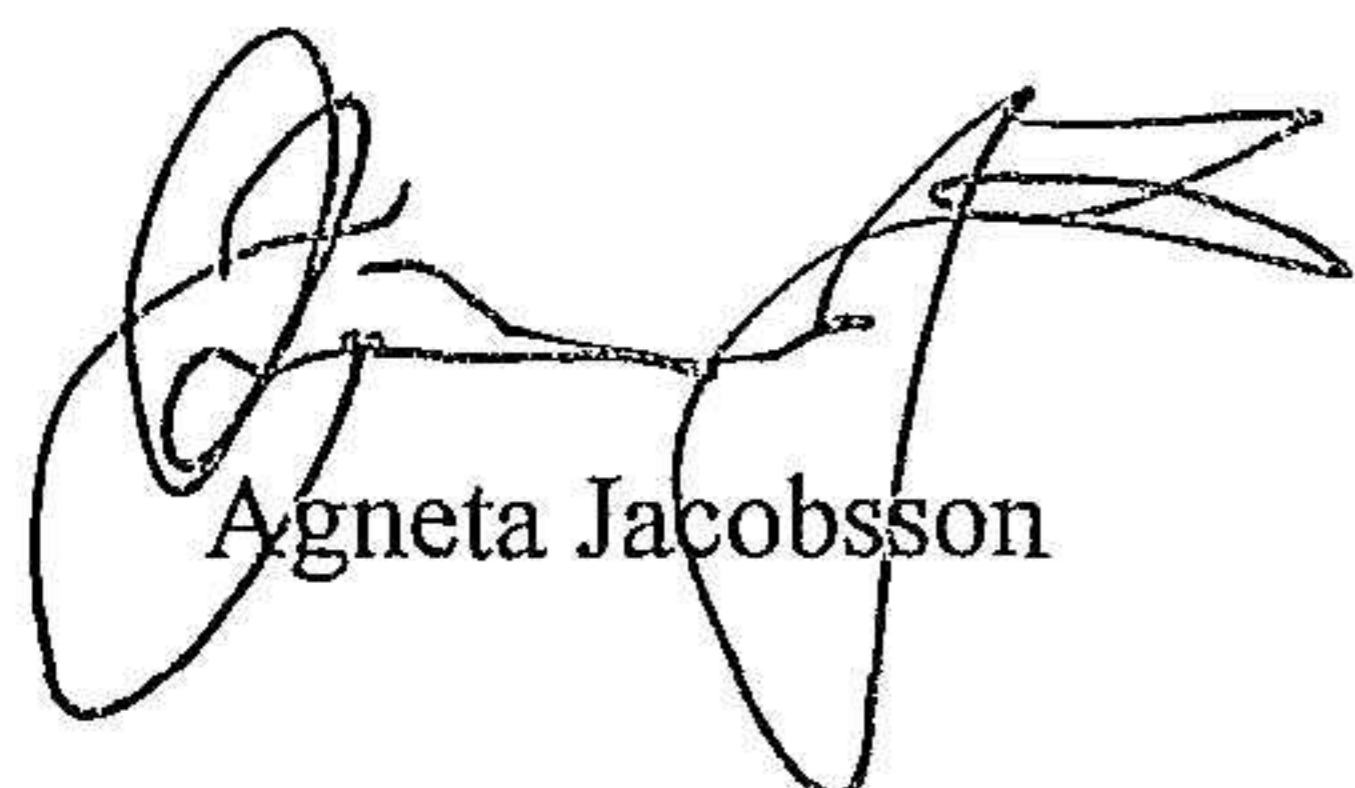
Stockholm den 28 juni 2024



Daniel Özboyaci



Leylüfer Özboyaci



Agneta Jacobsson

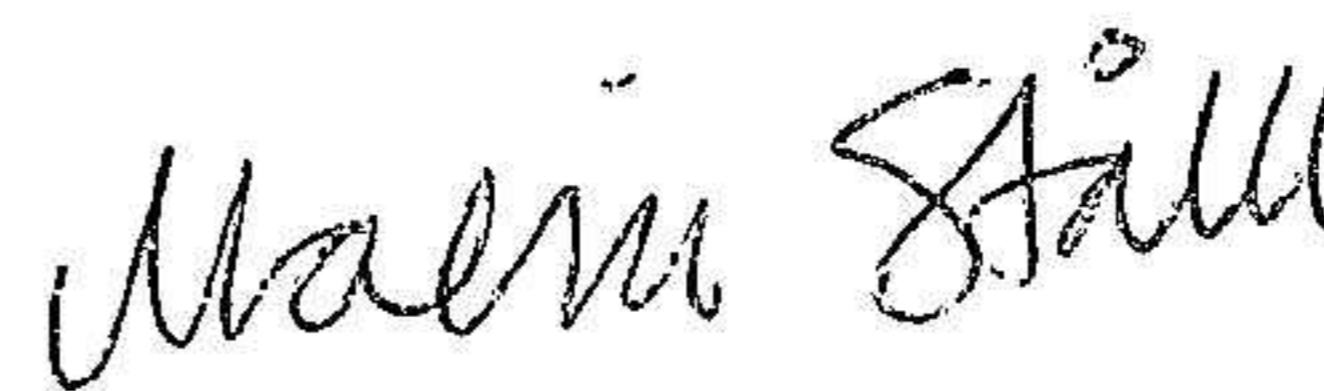


Magnus Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2024



Tobias Benne
Godkänd revisor



Malin Ståhl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ADR Fastigheter Holding AB

Org.nr 559012-7410

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ADR Fastigheter Holding AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolages och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisning ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ADR Fastigheter Holding AB för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

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 moderbolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

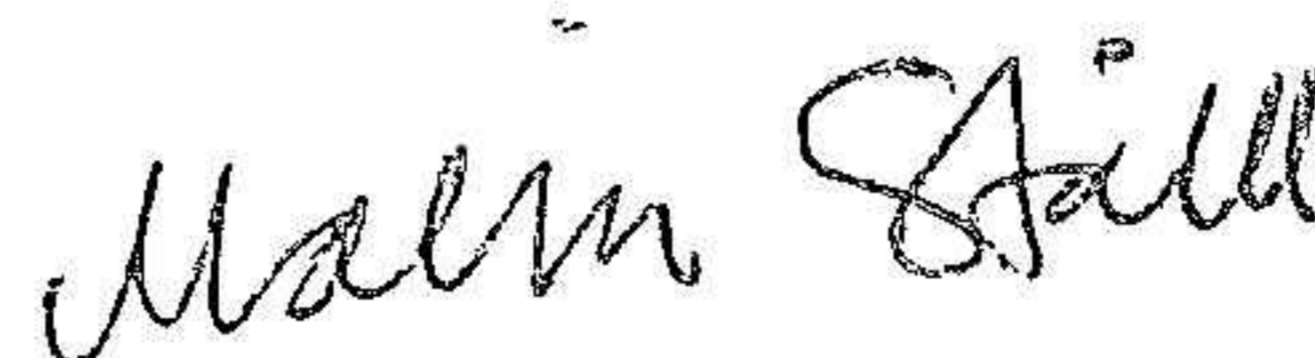
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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.

Stockholm den 28 juni 2024



Tobias Benne
Godkänd revisor



Malin Ståhl
Auktoriserad revisor