

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
ADR Fastigheter Holding AB (publ.)
559012-7410
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ADR Fastigheter Holding AB ^(publ.) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30 juni 2025



Daniel Özboyaci

Styrelsen och verkställande direktören för ADR Fastigheter Holding AB (publ) avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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, Industri Företagspark i Sverige 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 %.

Stabil tillväxt oc fortsatt expansion i portföljen

ADR Fastigheter Holding AB har under 2024 uppvisat fortsatt tillväxt i omsättning och balansräkning även om lönsamheten minskat jämfört med föregående år. Nettoomsättningen i koncernen ökade med ca 12 % till 231,5 mkr, medan resultatet efter finansiella poster sjönk till 30,3 mkr från 143,3 mkr föregående år. Den resultatminskningen förklaras främst av uteblivna extraordinära intäkter från intressebolag (86,3 mkr 2023). Även stora planerade kostnader för att optimera befintliga fastigheter har tagits med egen kassa för att bland annat genomföra omfattande hyresgästanpassningar och nya förädla nya förvärvade fastigheter.

Fortsatta investeringar och portföljuppbyggnad

Investeringsverksamheten var fortsatt omfattande med över 346 mkr i investeringar i materiella anläggningstillgångar. Den totala balansomslutningen ökade med 11 % till 4,13 miljarder kronor, driven av förvärv av fastigheter och förädling av befintligt bestånd som ökat i värde till följd av detta.

God finansiell ställning

Soliditeten har minskat något, dock marginellt från 58,3 % till 55,1 %, vilket fortfarande är en stark nivå för ett växande fastighetsbolag med aktiv finansieringsstrategi. Långfristiga skulder har ökat med över 260 mkr, vilket motsvarar nyupptagna lån kopplade till investeringar och tillväxt.

Positivt kassaflöde men höga investeringskostnader

Trots ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om 50,9 mkr, ledde de omfattande investeringarna till ett totalt positivt kassaflöde på 8,6 mkr. Likvida medel ökade till 17,5 mkr vid årets slut.

Sammanfattande kommentar

2024 präglades av fortsatt expansion, aktiv väl avvägd förvärvsstrategi och ett starkt operativt kassaflöde. Resultatet tyngdes av uteblivna engångsintäkter från intressebolag som gynnade 2023, men den underliggande verksamheten fortsätter att växa stabilt. Vi har stärkt vår position inom förvaltning och utveckling av samhälls-, bostads- och industrifastigheter, med fortsatt stark balansräkning och god framtida potential.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har bildat underkoncernen Industri Företagspark i Sverige AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har blivit publikt.

Bolaget har förvärvat sex dotterbolag.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021 (4 mån)
Nettoomsättning	231 532	205 822	202 737	51 154
Resultat efter finansiella poster	30 305	143 275	142 289	33 551
Soliditet (%)	55,05	58,30	58,71	48,64
Balansomslutning	4 130 383	3 709 460	3 472 767	3 020 292
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021 (4 mån)
Nettoomsättning	1 094	1 740	1 340	835
Resultat efter finansiella poster	25 782	93 062	50 267	29 916
Soliditet (%)	54,90	52,57	31,99	23,40
Balansomslutning	453 413	424 529	406 836	337 878

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 492 777 247	383 697 448	286 177 552	2 162 702 247
Effekt uppskrivning		66 594 040			66 594 040
Omräkning			23 284 441	-3 613 264	19 671 177
Årets resultat			17 523 565	7 223 020	24 746 585
Belopp vid årets utgång	50 000	1 559 371 287	424 505 454	289 787 308	2 273 714 049
Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat		Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	130 109 736	93 020 941		223 180 677
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning		93 020 941	-93 020 941		0
Årets resultat			25 722 923		25 722 923
Belopp vid årets utgång	50 000	223 130 677	25 722 923		248 903 600

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	223 130 677
årets vinst	25 722 923
	248 853 600
disponeras så att	
i ny räkning överföres	248 853 600
	248 853 600

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

Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		231 531 506	205 821 503
Övriga rörelseintäkter		2 516 697	21 006 199
		234 048 203	226 827 703
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-79 532 163	-79 031 771
Övriga externa kostnader		-26 685 151	-30 009 403
Personalkostnader	2	-1 461 181	-4 884 175
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-32 906 726	-30 494 861
Övriga rörelsekostnader		0	-132 343
		-140 585 221	-144 552 553
Rörelseresultat		93 462 982	82 275 150
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	18 031 708	50 027 247
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	0	86 286 088
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 603 973	866 366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 793 887	-76 179 881
		-63 158 206	60 999 820
Resultat efter finansiella poster		30 304 776	143 274 970
Resultat före skatt		30 304 776	143 274 970
Skatt på årets resultat		-5 064 851	-6 401 525
Uppskjuten skatt		-493 341	-2 090 431
Årets resultat		24 746 585	134 783 014
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		17 523 565	124 232 881
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		7 223 020	10 550 132

Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	5	5 900 000	5 900 000
		5 900 000	5 900 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 928 368 887	3 563 614 205
Inventarier, verktyg och installationer	8	48 207 727	53 256 275
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	46 288 386	28 766 920
		4 022 865 000	3 645 637 400
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	11 700 000	11 700 000
Andra långfristiga fordringar		13 067 672	13 390 454
		24 767 672	25 090 454
Summa anläggningstillgångar		4 053 532 672	3 676 627 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 990 892	10 414 060
Övriga fordringar		34 021 079	4 098 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 304 200	9 419 932
		59 316 171	23 932 738
<i>Kassa och bank</i>		17 534 540	8 899 793
Summa omsättningstillgångar		76 850 711	32 832 531
SUMMA TILLGÅNGAR		4 130 383 383	3 709 460 385

Koncernens Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

50 000

50 000

Reserver

11

1 559 371 287

1 492 777 247

Annat eget kapital inklusive årets resultat

424 505 454

383 697 448

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

1 983 926 741

1 876 524 695

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande

289 787 308

286 177 552

Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

289 787 308

286 177 552

Summa eget kapital

2 273 714 049

2 162 702 247

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

110 480 908

104 654 609

110 480 908

104 654 609

Långfristiga skulder

12, 13

Skulder till kreditinstitut

1 310 160 632

1 156 474 767

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda
företag

273 328 102

179 823 181

Övriga skulder

21 817 364

0

1 605 306 098

1 336 297 948

Kortfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

39 449 763

32 477 336

Leverantörsskulder

21 197 853

21 865 905

Aktuella skatteskulder

11 885 989

5 596 988

Övriga skulder

31 175 690

12 107 857

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

37 173 033

33 757 495

140 882 328

105 805 581

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 130 383 383

3 709 460 385

Koncernens Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	30 304 776	143 274 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	32 906 726	-31 171 828
Betald skatt	1 224 150	-4 255 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	64 435 652	107 847 301
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kundfordringar	-1 576 832	19 048 963
Förändring av kortfristiga fordringar	-33 806 601	8 883 486
Förändring leverantörsskulder	-668 052	6 124 921
Förändring av kortfristiga skulder	22 483 371	-67 510 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 867 538	74 394 668
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-346 350 286	-236 696 972
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	322 782	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	27 814 136	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-318 213 368	-236 696 972
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	275 980 577	160 673 137
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	275 980 577	160 673 137
Årets kassaflöde	8 634 747	-1 629 167
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	8 899 793	10 528 959
Likvida medel vid årets slut	17 534 540	8 899 792

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		1 094 024	1 739 890
Övriga rörelseintäkter		34 060	26 993
		1 128 084	1 766 883
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-410 545	-820 689
Övriga externa kostnader		-608 201	-454 861
		-1 018 746	-1 275 550
Rörelseresultat		109 338	491 333
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	29 182 545	-9 997 500
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	0	84 149 788
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		869 258	2 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 378 712	-1 578 281
		25 673 091	92 571 152
Resultat efter finansiella poster		25 782 429	93 062 485
Bokslutsdispositioner		-50 000	0
Resultat före skatt		25 732 429	93 062 485
Skatt på årets resultat		-9 506	-41 544
Årets resultat		25 722 923	93 020 941

Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

223 130 677

130 109 735

Årets resultat

25 722 923

93 020 941

248 853 600

223 130 676

Summa eget kapital

248 903 600

223 180 676

Långfristiga skulder

12, 13

Skulder till kreditinstitut

3 102 500

3 272 500

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

196 407 860

197 019 622

Summa långfristiga skulder

199 510 360

200 292 122

Kortfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

170 000

170 000

Leverantörsskulder

29 113

91 235

Övriga skulder

226 327

182 820

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 573 565

612 542

Summa kortfristiga skulder

4 999 005

1 056 597

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

453 412 965

424 529 395

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

Hyresrätter 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 överförs 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

	2024	2023
Medelantalet anställda	3	6

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

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	18 031 708	50 027 247
	18 031 708	50 027 247

Moderbolaget

	2024	2023
Erhållna utdelningar	29 182 545	0
Resultat vid avyttringar	0	9 997 500
	29 182 545	9 997 500

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

	2024	2023
Erhållna utdelningar	0	86 600 000
Resultat vid avyttringar	0	-313 912
	0	86 286 088

Moderbolaget

	2024	2023
Erhållna utdelningar	0	86 600 000
Resultat vid avyttringar	0	-2 450 212
	0	84 149 788

**Not 5 Hyresrätter och liknande rättigheter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 450 000	2 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 450 000	2 450 000
Ingående avskrivningar	-360 692	-249 721
Årets avskrivningar	-110 971	-110 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-471 663	-360 692
Ingående uppskrivningar	3 810 692	3 699 721
Årets uppskrivningar	110 971	110 971
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 921 663	3 810 692
Utgående redovisat värde	5 900 000	5 900 000

Not 6 Goodwill

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Ingående avskrivningar	-1 500 000	-1 500 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 500 000	-1 500 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Byggnader och mark

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 937 356 117	1 710 556 030
Inköp	44 969 391	60 859 817
Försäljningar/utrangeringar	-73 928 861	-1 378 189
Intressebolag	75 431 111	65 000 000
Förvärv dotterbolag	174 726 373	87 761 365
Omklassifiering	34 369 094	14 557 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 192 923 225	1 937 356 117
Ingående avskrivningar	-213 262 418	-191 211 871
Försäljningar/utrangeringar	22 349 423	62 588
Årets avskrivningar	-25 818 719	-22 113 135
Förvärv dotterbolag	-4 895 547	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 627 261	-213 262 418
Ingående uppskrivningar	1 839 520 506	1 780 975 869
Årets uppskrivningar	117 976 709	59 353 748
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-424 292	-809 111
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 957 072 923	1 839 520 506
Utgående redovisat värde	3 928 368 887	3 563 614 205

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 656 038	97 676 292
Inköp	1 252 602	5 987 396
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 650
Förvärv dotterbolag	379 289	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 287 929	103 656 038
Ingående avskrivningar	-50 399 763	-43 614 584
Försäljningar/utrangeringar	0	1 530
Årets avskrivningar	-6 544 000	-6 786 709
Förvärv dotterbolag	-136 439	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 080 202	-50 399 763
Utgående redovisat värde	48 207 727	53 256 275

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 766 920	25 618 264
Inköp	41 985 449	17 705 750
Omklassificeringar	-24 463 983	-14 557 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 288 386	28 766 920
Utgående redovisat värde	46 288 386	28 766 920

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 990 000	10 990 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 990 000	10 990 000
Ingående uppskrivningar	710 000	0
Årets uppskrivningar	0	710 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	710 000	710 000
Utgående redovisat värde	11 700 000	11 700 000

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
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 11 Fond för verkligt värde
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 492 777 247	1 360 935 757
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	66 594 040	131 841 490
Belopp vid årets utgång	1 559 371 287	1 492 777 247

**Not 12 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	1 425 689 682	1 219 290 464
	1 425 689 682	1 219 290 464

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	198 830 360	199 612 122
	198 830 360	199 612 122

**Not 13 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

Företagets banklån om 1 349 610 395 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 310 160 632	1 156 474 767
	1 310 160 632	1 156 474 767
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	39 449 763	32 477 336
	39 449 763	32 477 336

Moderbolaget

Företagets banklån om 3 272 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 102 500	3 272 500
	3 102 500	3 272 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	170 000	170 000
	170 000	170 000

**Not 14 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	362 500	362 500
Inköp	25 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387 500	362 500
Utgående redovisat värde	387 500	362 500

**Not 15 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	415 491 767	345 443 888
Tillkommande fordringar	27 865 881	70 047 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	443 357 648	415 491 767
Utgående redovisat värde	443 357 648	415 491 767

**Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 417 500	5 672 500
Försäljningar	0	-3 255 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 417 500	2 417 500
Ingående nedskrivningar	-2 325 000	-2 325 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 325 000	-2 325 000
Utgående redovisat värde	92 500	92 500

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

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	223 130 677
årets vinst	25 722 923
	248 853 600
disponeras så att	
i ny räkning överföres	248 853 600
	248 853 600

**Not 18 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	228 289 831	211 939 225
	228 289 831	211 939 225

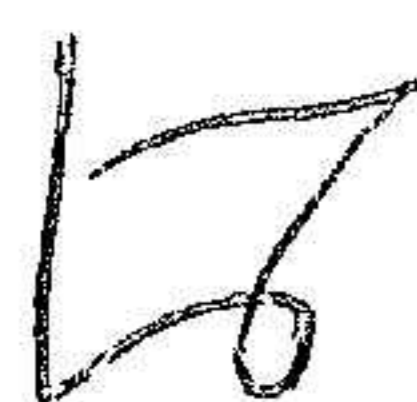
**Not 19 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 564 979 996	1 446 750 696
Tillgångar med äganderättsförbehåll	7 490 000	7 490 000
	1 572 469 996	1 454 240 696

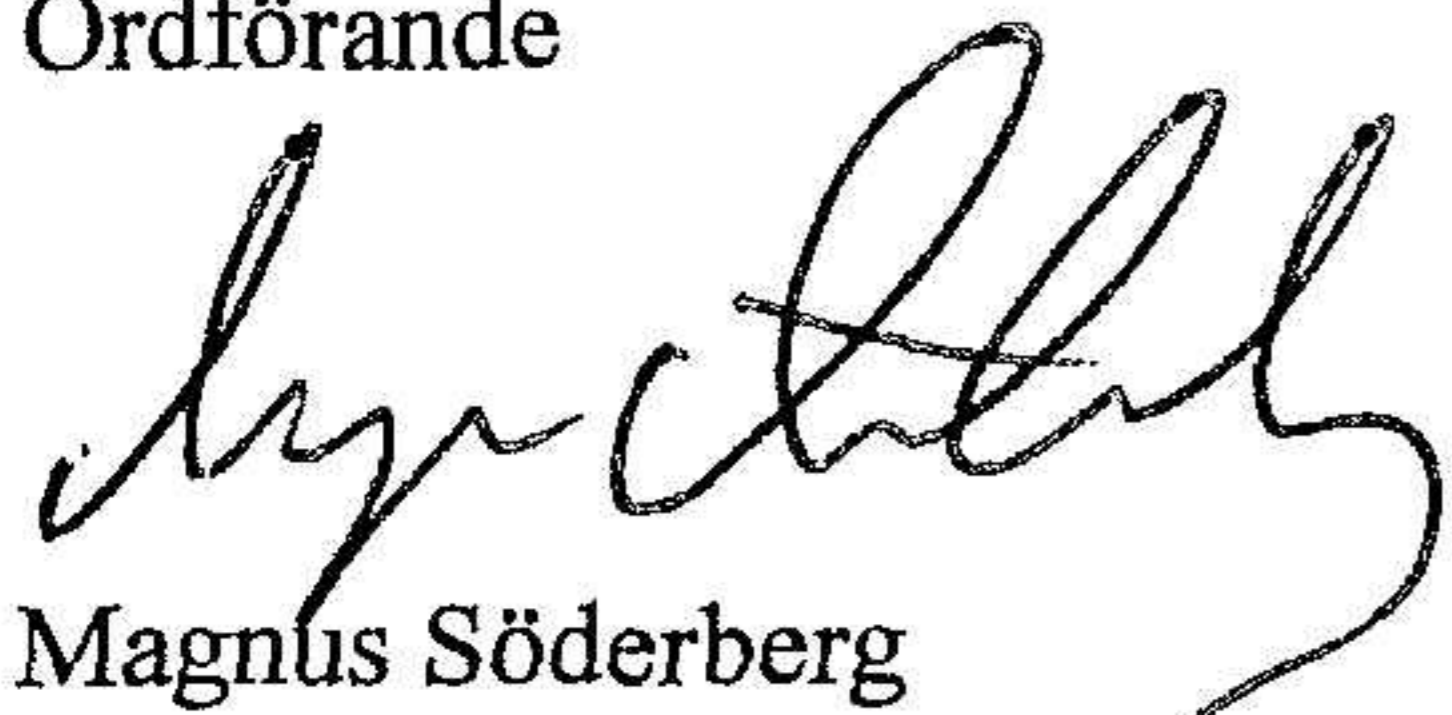
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	7 490 000	7 490 000
	7 490 000	7 490 000

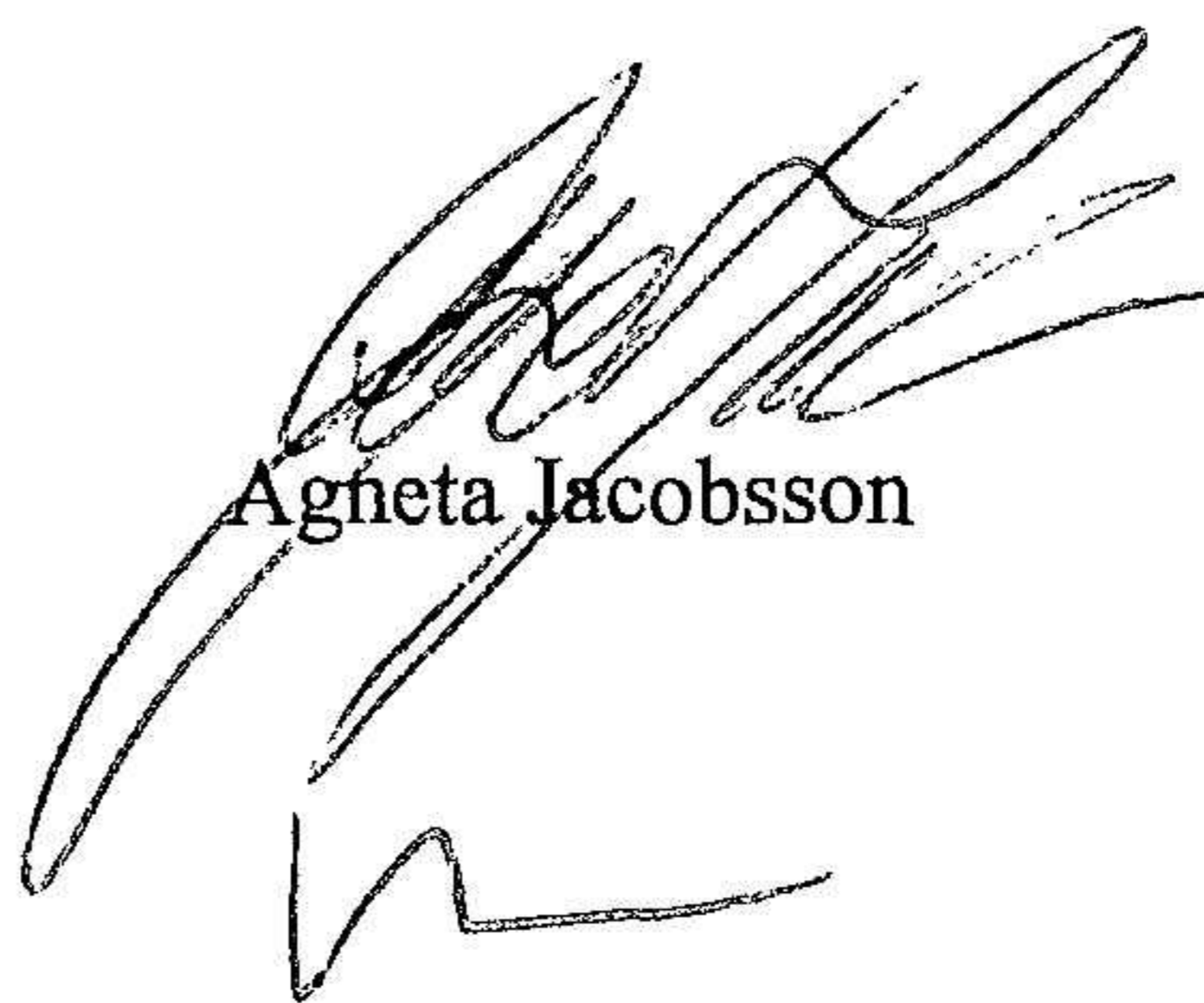
Stockholm den 30 juni 2025



Leylüfer Özboyaci
Ordförande

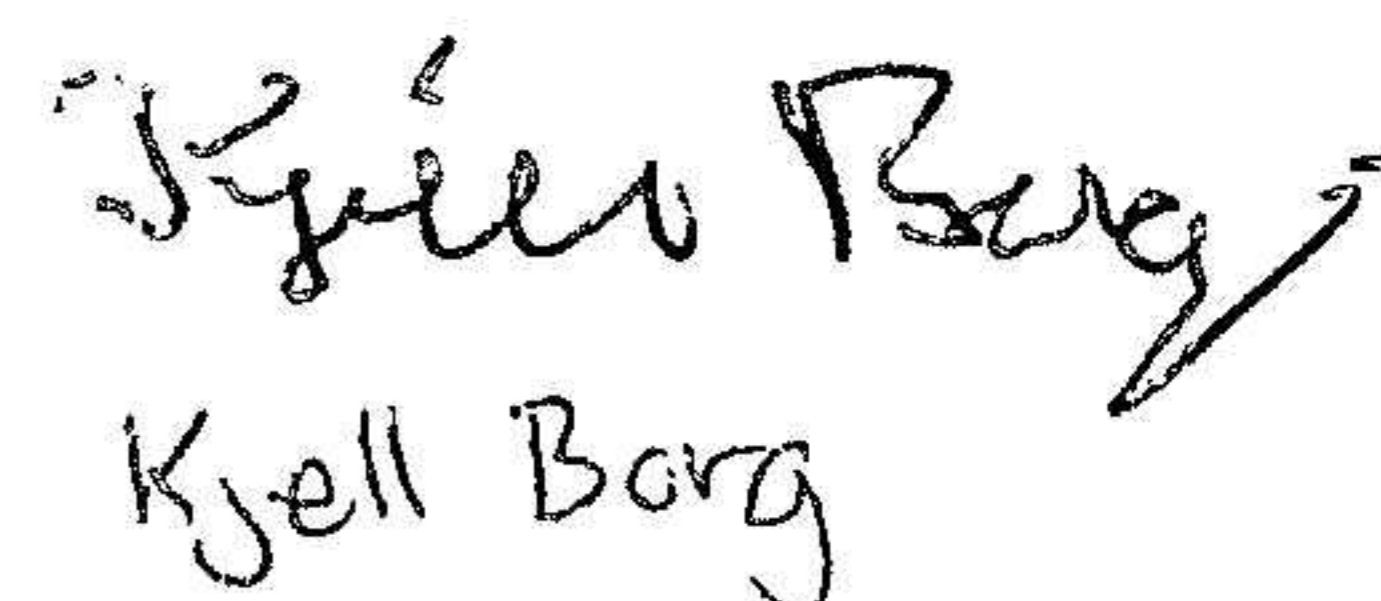


Magnus Söderberg



Agneta Jacobsson

Daniel Özboyaci
Verkställande direktör

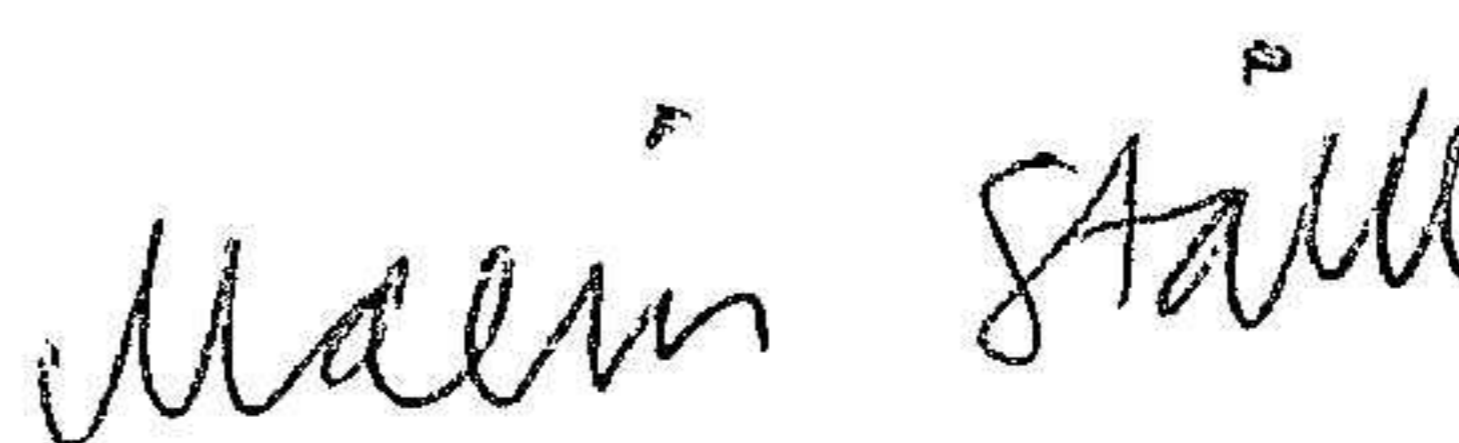


Kjell Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2025



Tobias Benne
Godkänd revisor



Malin Ståhl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ADR Fastigheter Holding AB (publ)
Org.nr 559012-7410

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ADR Fastigheter Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 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 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 och verkställande direktörens förvaltning för ADR Fastigheter Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2024 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 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 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 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. Den 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 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.

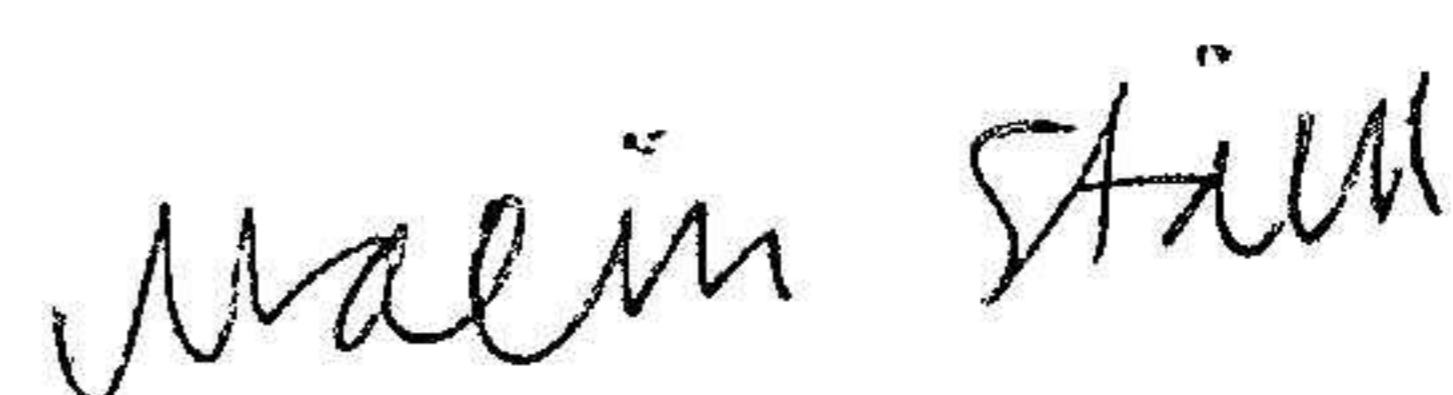
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 30 juni 2025



Tobias Benne
Godkänd revisor



Malin Ståhl
Auktoriserad revisor