

# ÅRSREDOVISNING

för

## PdI Finans & Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2193

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av

Göran Paver de Leoni, Styrelseledamot

2026-05-16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företagets säte är Halmstad.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 916 994	5 035 978	5 027 315	4 281 907
Resultat efter finansiella poster	-358 809	707 798	40 410	-112 315
Soliditet (%)	0,28	3,50	0,57	0,36

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	76 369	643 974	770 343
Utdelning		-500 000	0	-500 000
Balanseras i ny räkning		643 974	-643 974	0
Erhållna aktieägartillskott		150 000		150 000
Årets resultat			-358 809	-358 809
Belopp vid årets utgång	50 000	370 343	-358 809	61 534

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	370 343
Årets resultat	-358 809
	<u>11 534</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>11 534</u>
	11 534

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Pdl Finans & Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2193

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 916 994	5 035 978
Övriga rörelseintäkter		<u>311 380</u>	<u>609 232</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 228 374</b>	<b>5 645 210</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 737 489	-2 661 987
Personalkostnader	2	-1 524 660	-831 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-548 565</u>	<u>-561 859</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 810 714</b>	<b>-4 055 639</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>417 660</b>	<b>1 589 571</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	3	283	1 385
Räntekostnader	4	<u>-776 752</u>	<u>-883 158</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-776 469</b>	<b>-881 773</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-358 809</b>	<b>707 798</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-358 809</b>	<b>707 798</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-63 824
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-358 809</u></b>	<b><u>643 974</u></b>

Pdl Finans & Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2193

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	19 381 700	19 693 196
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>884 962</u>	<u>1 022 031</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 266 662</b>	<b>20 715 227</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 266 662</b>	<b>20 715 227</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		115 076	68 781
Fordringar hos koncernföretag		59 534	11 822
Övriga fordringar		23 597	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>108 005</u>	<u>189 669</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>306 212</b>	<b>270 272</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>774 148</u>	<u>988 666</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>774 148</b>	<b>988 666</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 080 360</b>	<b>1 258 938</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 347 022</b>	<b>21 974 165</b>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		370 343	76 369
Årets resultat		-358 809	643 974
Summa fritt eget kapital		11 534	720 343
<b>Summa eget kapital</b>		61 534	770 343
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>7, 8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		19 363 045	19 379 109
Övriga skulder		968 340	970 464
Summa långfristiga skulder		20 331 385	20 349 573
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 000	18 000
Leverantörsskulder		197 272	71 168
Skatteskulder		47 508	37 883
Övriga skulder		252 314	301 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		439 009	425 985
Summa kortfristiga skulder		954 103	854 249
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 347 022</b>	<b>21 974 165</b>

## NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda 2025 2024*Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	2,00	2,00
--------------------------------	------	------

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2025 2024

Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång

39	257
----	-----

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter 2025 2024

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag

-2 327	-1 821
--------	--------

## NOTER

## Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	23 870 977	23 870 977
	Inköp	100 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	23 970 977	23 870 977
	Ingående avskrivningar	-4 177 781	-3 757 741
	Årets avskrivningar	-411 496	-420 040
	Utgående avskrivningar	-4 589 277	-4 177 781
	Redovisat värde	19 381 700	19 693 196
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 650 649	1 650 649
	Utgående anskaffningsvärden	1 650 649	1 650 649
	Ingående avskrivningar	-628 618	-486 799
	Årets avskrivningar	-137 069	-141 819
	Utgående avskrivningar	-765 687	-628 618
	Redovisat värde	884 962	1 022 031
Not 7	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller senare än 5 år	20 259 385	20 277 573
Not 8	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	Företagets banklån om 19 363 045 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	19 345 045	19 379 109
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	18 000	18 000

## NOTER

### Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 720 000	20 720 000
	Tillgångar med äganderättsförbehåll	884 962	1 020 537

### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01

*Göran Paver de Leoni*

Göran Paver de Leoni

2026-05-12

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min elektroniska signatur 13 maj 2026.

*Maria Nilsson*

Maria Nilsson

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Pdl Finans & Fastigheter AB, org.nr 556939-2193

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Pdl Finans & Fastigheter AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pdl Finans & Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Pdl Finans & Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Pdl Finans & Fastigheter AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Pdl Finans & Fastigheter AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

## *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### *Anmärkning*

Under året har mervärdesskatt redovisats och betalats för sent. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4§ ABL.

Halmstad  
2026-05-13

*Maria Nilsson*

Maria Nilsson

Auktoriserad revisor