

Årsredovisning

för

ADR Veddesta Fastigheter AB

559082-7316

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-28.

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:

Daniel Özboyaci, Styrelseledamot
2024-07-31

Styrelsen för ADR Veddesta Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av ADR Bostad AB, org.nr 559337-3722, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 189	12 107	11 404	11 375
Resultat efter finansiella poster	-3 333	882	1 830	2 558
Balansomslutning	137 266	141 943	268 865	254 083
Soliditet (%)	6,0	8,7	4,8	3,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 175 055	-683 924	1 541 131
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-683 924	683 924	0
Årets resultat			-1 207 791	-1 207 791
Belopp vid årets utgång	50 000	1 491 131	-1 207 791	333 340

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 491 131
årets förlust	-1 207 791
	283 340

disponeras så att i ny räkning överföres	283 340
	283 340

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		12 188 994	12 107 071
Övriga rörelseintäkter		0	21 750
		12 188 994	12 128 821
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-804 888	-567 410
Övriga externa kostnader		-94 473	-125 229
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 300 129	-3 337 600
		-4 199 490	-4 030 239
Rörelseresultat		7 989 504	8 098 582
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 853	165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 325 418	-7 217 027
		-11 322 565	-7 216 862
Resultat efter finansiella poster		-3 333 061	881 720
Bokslutsdispositioner		3 614 228	0
Resultat före skatt		281 167	881 720
Skatt på årets resultat		-1 488 958	-1 565 644
Årets resultat		-1 207 791	-683 924

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	86 797 163	87 827 999
Byggnadsinventarier	3	19 802 510	21 658 996
Inventarier, verktyg och installationer	4	337 761	750 568
		106 937 434	110 237 563
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	16 962 522	16 962 522
Uppskjuten skattefordran		397 439	1 886 397
		17 359 961	18 848 919
Summa anläggningstillgångar		124 297 395	129 086 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 625 609
Fordringar hos koncernföretag		5 586 500	4 188 500
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 164 772	2 808 851
Aktuella skattefordringar		190 575	190 575
Övriga fordringar		19 259	22 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 079	18 853
		12 965 185	12 854 449
<i>Kassa och bank</i>		3 314	2 396
Summa omsättningstillgångar		12 968 499	12 856 845
SUMMA TILLGÅNGAR		137 265 894	141 943 327

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 491 131	2 175 055
Årets resultat		-1 207 791	-683 924
		283 340	1 491 131
Summa eget kapital		333 340	1 541 131
Obeskattade reserver		10 000 000	13 614 228
Avsättningar			
Övriga avsättningar		1 871 544	1 871 544
Summa avsättningar		1 871 544	1 871 544
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		120 000 000	120 000 000
Summa långfristiga skulder		120 000 000	120 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	2 458 599
Övriga skulder		720 978	1 188 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 340 032	1 269 686
Summa kortfristiga skulder		5 061 010	4 916 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 265 894	141 943 327

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Byte av redovisningsprincip

Bolaget har ändrat redovisningsprincip från RFR 2.

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.

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1%
Markanläggningar	5%
Byggnadsinventarier	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 632 493	92 632 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 632 493	92 632 493
Ingående avskrivningar	-4 804 494	-3 773 718
Årets avskrivningar	-1 030 836	-1 030 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 835 330	-4 804 494
Utgående redovisat värde	86 797 163	87 827 999

Not 3 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 129 712	37 129 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 129 712	37 129 712
Ingående avskrivningar	-15 470 716	-13 614 230
Årets avskrivningar	-1 856 486	-1 856 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 327 202	-15 470 716
Utgående redovisat värde	19 802 510	21 658 996

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 503 387	4 503 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 503 387	4 503 387
Ingående avskrivningar	-3 752 819	-3 302 481
Årets avskrivningar	-412 807	-450 338
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 165 626	-3 752 819
Utgående redovisat värde	337 761	750 568

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 962 522	0
Tillkommande fordringar	0	16 962 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 962 522	16 962 522
Utgående redovisat värde	16 962 522	16 962 522

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	128 050 000	128 050 000
	128 050 000	128 050 000

Stockholm 2024-06-28

Daniel Özboyaci
Daniel Özboyaci

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

Tobias Benne
Tobias Benne
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ADR Veddesta Fastigheter AB

Org.nr 559082-7316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ADR Veddesta Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ADR Veddesta Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till ADR Veddesta 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 februari 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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

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. Risker 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 ADR Veddesta Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till ADR Veddesta 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm 2024-06-28

Tobias Benne
Tobias Benne
Godkänd revisor