

Årsredovisning
för
Sudar Fastigheter i Visby AB
559190-9998

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-08. 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:

Roy Abd-El Ahad, Styrelseledamot
2026-04-16

Styrelsen för Sudar Fastigheter i Visby AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Sudar Fastigheter i Visby AB, som bildades 2019, bedriver fastighetsutveckling, ägande och förvaltning av fast och lös egendom. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Astern 3 och Astern 7. I fastigheterna verkar ett 20-tal hyresgäster.

Företaget har sitt säte i Gotlands kommun.

Väsentliga finansiella poster och redovisningsgrunder

Under balansposten *Kortfristiga skulder till kreditinstitut* har i år, utöver planerad amortering för 2026, även lån vars avtalstid löper ut under 2026 redovisats i sin helhet. Dessa lån uppgår till 24 000 000 kr. Avsikten är att förnya dessa lån i samband med att avtalstiden löper ut, och bolagets styrelse gör bedömningen att detta kommer att genomföras utan väsentliga hinder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har samtliga aktier i bolaget förvärvats av L&R Gruppen AB. Bolaget ingår därmed som ett helägt dotterbolag i L&R Gruppen AB. I samband med ägarförändringen har även bolaget fått en ny styrelse.

Som framgår i beskrivningen under not 1 har ett fel avseende tidigare års uppskjutna skatteskuld och inkomstskatteskuld uppmärksammats och justerats under räkenskapsåret. Av beskrivningen framgår även att rättelserna påverkat jämförelsesiffrorna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 459	4 876	4 598	0
Resultat efter finansiella poster	859	885	587	0
Soliditet (%)	1,6	12,8	10,9	9,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	-1 865 711	700 809	-1 114 902
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		700 809	-700 809	0
Erhållna aktieägartillskott		1 000 000		1 000 000
Årets resultat			670 097	670 097
Belopp vid årets utgång	50 000	-164 902	670 097	555 195

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-164 902
årets vinst	670 097
	505 195
disponeras så att i ny räkning överföres	505 195
	505 195

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

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

4 458 913

4 875 868

4 458 913

4 875 868

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 732 704

-1 953 045

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella
och immateriella anläggningstillgångar

-996 551

-967 784

-2 729 255

-2 920 829

Rörelseresultat

1 729 658

1 955 039

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

0

266

Räntekostnader och liknande resultatposter

-870 805

-1 070 514

-870 805

-1 070 248

Resultat efter finansiella poster

858 853

884 791

Resultat före skatt

858 853

884 791

Skatt på årets resultat

-188 756

-183 982

Årets resultat

670 097

700 809

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	33 492 969	33 692 635
Inventarier, verktyg och installationer	3	149 333	195 964
		33 642 302	33 888 599
Summa anläggningstillgångar		33 642 302	33 888 599
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		517 664	626 562
Fordringar hos koncernföretag		0	2 024 825
Övriga fordringar		1 309	1 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 543	78 582
		525 516	2 731 379
<i>Kassa och bank</i>		770 892	0
Summa omsättningstillgångar		1 296 408	2 731 379
SUMMA TILLGÅNGAR		34 938 710	36 619 978

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		-164 902	-1 865 711
Årets resultat		670 097	700 809
		505 195	-1 164 902
Summa eget kapital		555 195	-1 114 902
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	4	5 130 890	5 262 488
Summa avsättningar		5 130 890	5 262 488
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5, 6	0	19 424 702
Skulder till koncernföretag		2 996 841	0
Summa långfristiga skulder		2 996 841	19 424 702
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	6	0	216 654
Skulder till kreditinstitut	7	24 000 000	688 556
Leverantörsskulder		226 885	242 746
Skulder till koncernföretag		0	10 001 907
Aktuella skatteskulder		728 755	683 534
Övriga skulder		154 709	189 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 145 436	1 024 359
Summa kortfristiga skulder		26 255 785	13 047 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 938 711	36 619 978

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Rättelse av väsentligt fel

Bolaget har under räkenskapsåret gjort en rättelse av fel som uppstod i samband med en fusion genomförd 2020-01-09. Vid fusionen uppstod fusionsövervärden hänförliga till fastigheter i det infusionerade bolaget, vilket ökade det redovisade värdet på posten *Byggnader och mark*. Sedan fusionstidpunkten har hela ökningen av det bokförda värdet av fastigheterna felaktigt behandlats som skattemässigt värde.

Redovisningsmässig effekt

Till följd av att hänsyn inte tagits till skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde har uppskjuten skatteskuld avseende fusionsövervärden inte redovisats. Felet har identifierats och rättats i samband med upprättandet av bokslutet för räkenskapsår 2025.

Rättelsen har redovisats genom justering av ingående eget kapital för jämförelseåret, och har medfört en minskning av fritt eget kapital med cirka 5,3 MSEK, motsvarande den redovisade uppskjutna skatteskulden. Rättelsen har även medfört en mindre justering av redovisad skattekostnad för jämförelseåret.

Skattemässig effekt

Rättelsen har även medfört att tidigare års inkomstdeklarationer har behövt rättas. Till följd av detta bedöms bolaget behöva erlägga ytterligare inkomstskatt om cirka 547 TSEK. Beloppet har redovisats som aktuell skatteskuld per jämförelseårets balansdag.

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	1,7-3,5%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och mark

Huvudindelningen av bolagets fastigheter är byggnader och mark, där bolagets byggnader har delats in i ett antal komponenter med olika bedömda nyttjandeperioder. Ingen avskrivning sker på komponenten mark, vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Komponent	Avskrivningstid
Grund	90 år
Stomme exkl. utvändigt ytskikt	50 år
Yttre ytskikt	50 år
Fönster och dörrar	50 år
Målning	50 år
Elinstallationer	30 år
VVS-installationer	30 år
Markanläggning	50 år
Lås	20 år
Övrigt/restpost	40 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 143 426	43 783 160
Inköp	750 254	360 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 893 680	44 143 426
Ingående avskrivningar	-10 450 791	-9 529 638
Årets avskrivningar	-949 920	-921 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 400 711	-10 450 791
Utgående redovisat värde	33 492 969	33 692 635

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 374 838	1 374 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 374 838	1 374 838
Ingående avskrivningar	-1 178 874	-1 132 243
Årets avskrivningar	-46 631	-46 631
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 225 505	-1 178 874
Utgående redovisat värde	149 333	195 964

Not 4 Avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Byggnader och mark	5 130 890	5 262 488
	5 130 890	5 262 488

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	16 670 478
	0	16 670 478

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 24 000 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	19 424 702
	0	19 424 702
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	24 000 000	688 556
	24 000 000	688 556

I balansposten *Kortfristiga skulder till kreditinstitut* har även lån vars avtalstid löper ut under 2026 redovisats i sin helhet. Dessa lån uppgår till 24 000 000 kr. Avsikten är förnya dessa lån när avtalstiden löper ut. Bolaget har inga indikationer på att en förnyelse inte skulle komma till stånd.

Not 7 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	216 654

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	123 500	43 020
Övriga upplupna kostnader	50 000	47 929
Förutbetalda hyresintäkter	971 934	924 217
Övriga förutbetalda intäkter	0	9 193
	1 145 434	1 024 359

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	24 059 000	22 722 600
	24 059 000	22 722 600

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-26

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roy Abd-El Ahad
Roy Abd-El Ahad
Styrelseordförande
2026-03-26

Maria Ly Tran
Maria Ly Tran
Styrelseledamot
2026-03-26

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-26

Per Gardelin
Per Gardelin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sudar Fastigheter i Visby AB, Org.nr. 559190-9998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sudar Fastigheter i Visby AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sudar Fastigheter i Visby 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 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 Sudar Fastigheter i Visby AB enligt god revisionssed 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 år 2024 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 april 2025 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 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 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. 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 Sudar Fastigheter i Visby 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 ledamöter 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 Sudar Fastigheter i Visby 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 överträdelse 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.

Visby den 26 mars 2026

Per Gardelin
Per Gardelin

Auktoriserad revisor