

Årsredovisning

för

ADR Veddesta Fastigheter AB

559082-7316

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-28. 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
2023-07-31

Styrelsen för ADR Veddesta Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har namnändrats från Genova Veddesta Fastighet AB.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av ADR Hotel Holding AB, org.nr 559344-5256, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 107	11 404	11 372	11 171
Resultat efter finansiella poster	882	1 830	2 558	3 021
Balansomslutning	141 943	268 865	254 083	254 324
Soliditet (%)	8,7	4,8	3,1	2,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	485 304	1 689 751	2 225 055
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 689 751	-1 689 751	0
Årets resultat			-683 924	-683 924
Belopp vid årets utgång	50 000	2 175 055	-683 924	1 541 131

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 175 055
årets förlust	-683 924
	1 491 131

disponeras så att i ny räkning överföres	1 491 131
	1 491 131

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		12 107 071	11 403 914
Övriga rörelseintäkter		21 750	98 468
		12 128 821	11 502 382
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-567 410	-328 711
Övriga externa kostnader		-125 229	-1 544 928
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 337 600	-5 644 424
		-4 030 239	-7 518 063
Rörelseresultat		8 098 582	3 984 319
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165	2 636 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 217 027	-4 790 265
		-7 216 862	-2 154 096
Resultat efter finansiella poster		881 720	1 830 223
Bokslutsdispositioner	3	0	808 892
Resultat före skatt		881 720	2 639 115
Skatt på årets resultat	4	-1 565 644	-539 154
Årets resultat		-683 924	2 099 961

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	87 827 999	88 858 775
Byggnadsinventarier	6	21 658 996	23 515 482
Inventarier, verktyg och installationer	7	750 568	1 200 906
		110 237 563	113 575 163
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	16 962 522	0
Uppskjuten skattefordran		1 886 397	3 452 041
		18 848 919	3 452 041
Summa anläggningstillgångar		129 086 482	117 027 204
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 625 609	5 939 540
Fordringar hos koncernföretag		4 188 500	145 707 258
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 808 851	0
Aktuella skattefordringar		190 575	190 575
Övriga fordringar		22 061	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 853	0
		12 854 449	151 837 451
<i>Kassa och bank</i>		2 396	0
Summa omsättningstillgångar		12 856 845	151 837 451
SUMMA TILLGÅNGAR		141 943 327	268 864 655

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		2 175 055	485 304
Årets resultat		-683 924	1 689 751
		1 491 131	2 175 055
Summa eget kapital		1 541 131	2 225 055
Obeskattade reserver		13 614 228	13 614 228
Avsättningar			
Övriga avsättningar		1 871 544	1 871 544
Summa avsättningar		1 871 544	1 871 544
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut		120 000 000	0
Skulder till koncernföretag		0	119 106 000
Summa långfristiga skulder		120 000 000	119 106 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 458 599	25 519
Skulder till koncernföretag		0	131 353 016
Övriga skulder		1 188 139	647 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 269 686	21 748
Summa kortfristiga skulder		4 916 424	132 047 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 943 327	268 864 655

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 netto redovisas 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 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Koncernbidrag	0	4 521 863
Förändring av överavskrivningar	0	-3 712 971
	0	808 892

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Uppskjuten skatt	1 565 644	539 154
Skatt på årets resultat	1 565 644	539 154
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	881 720	2 639 115
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	181 634	543 658
Ej avdragsgilla kostnader	835 860	
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	548 150	0
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas		-4 504
Redovisad skattekostnad	1 565 644	539 154

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 632 493	92 632 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 632 493	92 632 493
Ingående avskrivningar	-3 773 718	-2 742 942
Årets avskrivningar	-1 030 776	-1 030 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 804 494	-3 773 718
Utgående redovisat värde	87 827 999	88 858 775

Not 6 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 129 712	37 129 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 129 712	37 129 712
Ingående avskrivningar	-13 614 230	-9 901 258
Årets avskrivningar	-1 856 486	-3 712 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 470 716	-13 614 230
Utgående redovisat värde	21 658 996	23 515 482

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 503 387	4 503 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 503 387	4 503 387
Ingående avskrivningar	-3 302 481	-2 401 805
Årets avskrivningar	-450 338	-900 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 752 819	-3 302 481
Utgående redovisat värde	750 568	1 200 906

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	16 962 522	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 962 522	0

Utgående redovisat värde	16 962 522	0
---------------------------------	-------------------	----------

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
--	-------------------	-------------------

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	120 000 000	0
	120 000 000	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
--	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckningar	128 050 000	128 050 000
	128 050 000	128 050 000

Stockholm 2023-06-27

Daniel Özboyaci
Daniel Özboyaci

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-27

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 2022.

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 2022 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, 2021, 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 2022 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 2023-06-27

Tobias Benne

Tobias Benne

Godkänd revisor