

# Årsredovisning

för

## ADR Fastigheter Örnäs AB

559165-2317

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 Fastigheter Örnäs 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2021/22 (16 mån)	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	6 611	7 600	5 585	5 086
Resultat efter finansiella poster	-680	6 112	1 114	773
Soliditet (%)	29,6	32,6	28,7	27,9

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	18 570 451	1 016 075	<b>19 636 526</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 016 075	-1 016 075	<b>0</b>
Årets resultat			-789 903	<b>-789 903</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>19 586 526</b>	<b>-789 903</b>	<b>18 846 623</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 586 526
årets förlust	-789 903
	<b>18 796 623</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	18 796 623
	<b>18 796 623</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-09-01 -2022-12-31 (16 mån)
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		6 610 707	7 600 322
Övriga rörelseintäkter		307 400	6 779 250
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 918 107</b>	<b>14 379 572</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 066 342	-5 715 577
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 546 816	-2 008 939
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 613 158</b>	<b>-7 724 516</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 304 949</b>	<b>6 655 056</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	4 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 985 173	-547 991
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 985 067</b>	<b>-543 220</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-680 118</b>	<b>6 111 836</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-2 500 000
Förändring av överavskrivningar		-20 000	-2 580 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-20 000</b>	<b>-5 080 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-700 118</b>	<b>1 031 836</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-89 785	-15 761
<b>Årets resultat</b>		<b>-789 903</b>	<b>1 016 075</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	54 557 006	55 325 378
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	161 684	86 494
Inventarier, verktyg och installationer	4	4 759 908	5 136 401
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	189 937	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 668 535</b>	<b>60 548 273</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 668 535</b>	<b>60 548 273</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		969 942	1 123 176
Fordringar hos koncernföretag		9 566 375	4 344 500
Övriga fordringar		17 602	216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 272	10 136
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 590 191</b>	<b>5 478 028</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		470 523	412 315
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>470 523</b>	<b>412 315</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 060 714</b>	<b>5 890 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 729 249</b>	<b>66 438 616</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 586 526	18 570 451
Årets resultat		-789 903	1 016 075
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>18 796 623</b>	<b>19 586 526</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 846 623</b>	<b>19 636 526</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		2 600 000	2 580 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 600 000</b>	<b>2 580 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		33 387 365	26 606 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 387 365</b>	<b>26 606 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 560 508	1 322 000
Leverantörsskulder		155 820	424 513
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		12 046 804	12 046 804
Skatteskulder		100 625	15 771
Övriga skulder		1 084 542	1 638 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		946 962	2 167 806
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 895 261</b>	<b>17 615 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 729 249</b>	<b>66 438 616</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-25 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 829 818	72 614 832
Inköp	0	45 000
Omklassificeringar	0	-6 830 014
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 829 818</b>	<b>65 829 818</b>
Ingående avskrivningar	-10 504 440	-10 657 018
Omklassificeringar	0	1 187 212
Årets avskrivningar	-768 372	-1 034 634
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 272 812</b>	<b>-10 504 440</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 557 006</b>	<b>55 325 378</b>

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	450 161	450 161
Inköp	110 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>560 661</b>	<b>450 161</b>
Ingående avskrivningar	-363 667	-331 321
Årets avskrivningar	-35 310	-32 346
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-398 977</b>	<b>-363 667</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>161 684</b>	<b>86 494</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 416 686	586 672
Inköp	366 641	0
Omklassificeringar	0	6 830 014
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 783 327</b>	<b>7 416 686</b>
Ingående avskrivningar	-2 280 285	-151 114
Omklassificeringar	0	-1 187 212
Årets avskrivningar	-743 134	-941 959
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 023 419</b>	<b>-2 280 285</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 759 908</b>	<b>5 136 401</b>

#### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	189 937	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>189 937</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>189 937</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	27 145 333	21 318 500
	<b>27 145 333</b>	<b>21 318 500</b>

#### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 34 947 873 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	33 387 365	26 606 500
	<b>33 387 365</b>	<b>26 606 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 560 508	1 322 000
	<b>1 560 508</b>	<b>1 322 000</b>

## Not 8 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är ADR Kommersiella AB med organisationsnummer 559359-5464 med säte i Stockholm.

## Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	32 500 000
	<b>36 000 000</b>	<b>32 500 000</b>

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 Fastigheter Örnäs AB

Org.nr 559165-2317

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ADR Fastigheter Örnäs 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 Fastigheter Örnäs 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 Fastigheter Örnäs 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 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 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 ADR Fastigheter Örnäs 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 Fastigheter Örnäs 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