

2022071359299

# Årsredovisning

för

## Adepten Lägenheter 1613 AB

559200-5432

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

Adepten Lägenheter 1613 AB  
Org.nr 559200-5432

2 (7)

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Adepten Lägenheter 1613 AB, organisationsnummer 559200-5432 med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

### Ägarförhållanden

Adepten Lägenheter 1613 AB är ett helägt dotterbolag till Akelius Fastigheter i Göteborg AB, organisationsnummer 556647-1792, med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas av Akelius Residential Property AB (publ), organisationsnummer 556156-0383, med säte i Stockholm.

### Allmänt om verksamheten

Adepten Lägenheter 1613 ABs huvudsakliga verksamhet är att direkt eller genom dotterbolag äga och förvalta fastigheter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets helägda dotterbolag Adepten Lägenheter 1606 AB har under räkenskapsåret fusionerats med bolaget.

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	-9 687	-9 521	30 792
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-9 521	9 521	0
Fusionsdifferens		-8 240		-8 240
Erhållna aktieägartillskott		150 000 000		150 000 000
Årets resultat			-50 155 703	-50 155 703
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>149 972 552</b>	<b>-50 155 703</b>	<b>99 866 849</b>

### Flerårsöversikt (Tkr)

	2021	2020	2019 (10 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-50 226	-10	-10
Soliditet (%)	1,5	100,0	100,0

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	149 972 551
årets förlust	-50 155 703
	<b>99 816 848</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	99 816 848
	<b>99 816 848</b>

Adepten Lägenheter 1613 AB  
Org.nr 559200-5432

3 (7)

**Resultaträkning**

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Centrala administrationskostnader		-10 000	-10 000
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 000</b>	<b>-10 000</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-2 230 000	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	30 958 119	479
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-78 943 818	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-50 225 699</b>	<b>-9 521</b>
Bokslutsdispositioner		69 996	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-50 155 703</b>	<b>-9 521</b>

2022071359301

Adepten Lägenheter 1613 AB  
Org.nr 559200-5432

4 (7)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	6 473 954 183	0
Fordringar hos koncernföretag	6	0	30 792
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 473 954 183</b>	<b>30 792</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 473 954 183</b>	<b>30 792</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 473 954 183</b>	<b>30 792</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>			
Balanserad vinst eller förlust		149 972 551	-9 687
Årets resultat		-50 155 703	-9 521
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>99 816 848</b>	<b>-19 208</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>99 866 848</b>	<b>30 792</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		6 374 087 334	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 374 087 334</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 473 954 183</b>	<b>30 792</b>

2022071359302

Adepten Lägenheter 1613 AB  
Org.nr 559200-5432

5 (7)

## 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.

#### Andelar i dotterföretag

När bolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterföretag. Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

### Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	2 230 000	0
	<b>2 230 000</b>	<b>0</b>

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	30 958 119	479
	<b>30 958 119</b>	<b>479</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-78 943 818	0
	<b>-78 943 818</b>	<b>0</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	6 476 184 183	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>6 476 184 183</b>	<b>0</b>

Adepten Lägenheter 1613 AB  
Org.nr 559200-5432

6 (7)

Ingående nedskrivningar	0	
Årets nedskrivningar	2 230 000	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>2 230 000</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 478 414 183</b>	<b>0</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	30 792	40 313
Tillkommande fordringar		0
Avgående fordringar	47 954 907	-10 000
Erhållen ränteintäkt	30 958 119	479
Erlagd räntekostnad	-78 943 818	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>30 792</b>

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelserna i respektive bolag har beslutat att bolagets helägda dotterbolag Lärjungen Lägenheter 31 AB, Akelius Konsolidering 1370 AB, Akelius Konsolidering 1374 AB, Disciple Lägenheter 1458 AB, Adepten Lägenheter 1506 AB, Akelius Konsolidering 1380 AB, Akelius Fastigheter i Eskildstuna AB, Akelius Lägenheter i Östergötland AB, Akelius Lägenheter i Ösmo AB ska fusioneras med bolaget, vilket väntas ske under juni 2022.

Adepten Lägenheter 1613 AB  
Org.nr 559200-5432

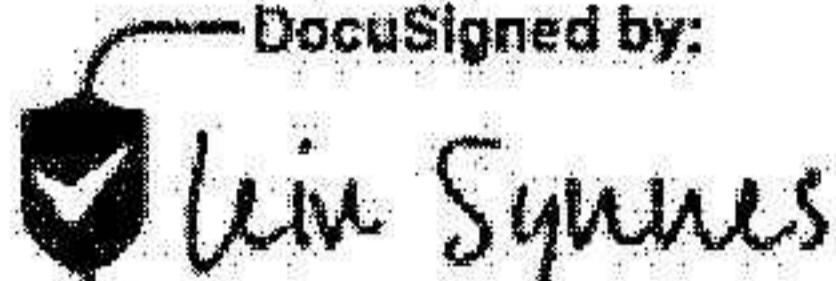
7 (7)

2022071359305


### Not 8 Ägarförhållanden

Bolaget konsolideras i koncernredovisningen för Akelius Residential Property AB (publ), organisationsnummer 556156-0383 med säte i Stockholm.

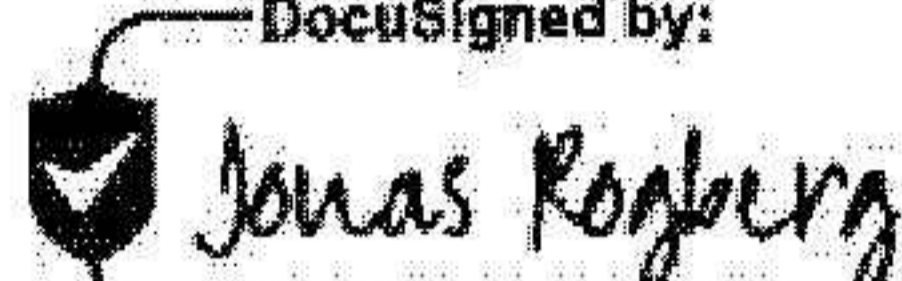
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:  
  
233F0DDC8C9C465...

Leiv Synnes 2022-06-27  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
897AD9EB66E745B...

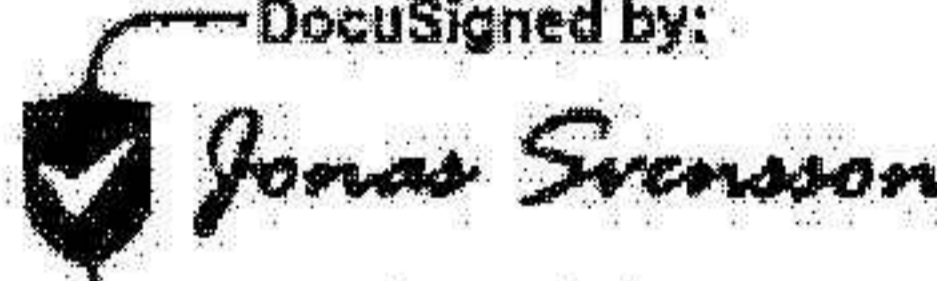
Laurence Baude Johansson 2022-06-22

DocuSigned by:  
  
1E3A65DD662946F...

Jonas Rogberg 2022-06-22

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
  
4B24C933CD91419...  
Jonas Svensson

Auktoriserad revisor 2022-06-27

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:




Fredrik Nyblin

**Adepten Lägenheter 1613 AB**  
**Org nr 559200-5432**

**Fastställelseintyg för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att bilagd kopia av årsredovisningen samt revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 30 juni 2022. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 juni 2022

  
Laurence Baude Johansson



Building a better  
working world

2022071359307

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Adepten Lägenheter 1613 AB, org.nr 559200-5432

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Adepten Lägenheter 1613 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Adepten Lägenheter 1613 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Adepten Lägenheter 1613 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Adepten Lägenheter 1613 AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Adepten Lägenheter 1613 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

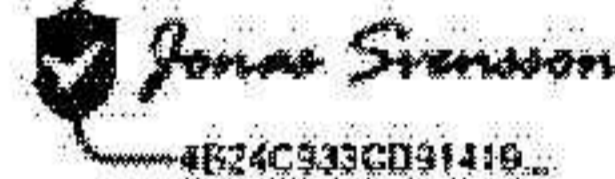
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
  
4B24C933C091410...

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor 2022-06-27

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Fredrik Nyblin

2022071359308

2022071359309

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: AF3BC3C22FD34388B9B0266D0917CC66 Status: Completed  
 Subject: Akelius - Signering av övriga svenska dotterbolag  
 Country:  
 Operations:  
 Source Envelope:  
 Document Pages: 253 Signatures: 105 Envelope Originator:  
 Certificate Pages: 3 Initials: 0 Fredrik Nyblin  
 AutoNav: Enabled Svärdvägen 3A  
 Envelopeld Stamping: Enabled Danderyd, 18212  
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna fredrik.nyblin@akelius.se  
IP Address: 51.124.48.134

**Record Tracking**

Status: Original Holder: Fredrik Nyblin Location: DocuSign  
 20 June 2022 | 11:16 fredrik.nyblin@akelius.se

**Signer Events**

Jonathan Arvidsson  
 Jonathan.Arvidsson@se.ey.com  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

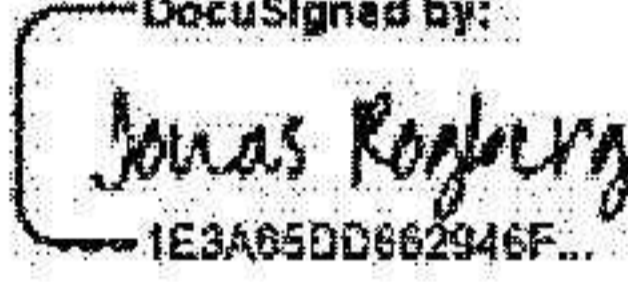
**Completed**  
 Signed by link sent to  
 Jonathan.Arvidsson@se.ey.com  
 Using IP Address: 145.62.64.99

**Timestamp**

Sent: 20 June 2022 | 12:03  
 Viewed: 21 June 2022 | 16:38  
 Signed: 21 June 2022 | 16:38

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign

Jonas Rogberg  
 jonas.rogberg@akelius.se  
 General Counsel  
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:  
  
 Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Signed by link sent to jonas.rogberg@akelius.se  
 Using IP Address: 37.2.75.254

Sent: 21 June 2022 | 16:38  
 Viewed: 22 June 2022 | 08:25  
 Signed: 22 June 2022 | 08:25

**Signature Provider Details:**

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11  
 Signature Provider Location: https://ps-ws.ds.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: 6ce47ac0-7305-42a5-87c4-6fcd0d7d7f2e  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced  
 Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
 Transaction Unique ID: a8e8146b-ff8a-55dc-a340-255f4ce14478  
 Country of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 22 June 2022 | 08:24

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign



