

# Årsredovisning

för

ApartDirect AB

Org.nr. 556598-4548

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

## Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Underskrifter av årsredovisning

## Sida

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-30.

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

Mikael Karström, Styrelseledamot

2024-06-30

Styrelsen för ApartDirect AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Våra hyror har ökat kraftigt i och med inflationen på ApartDirect AB och kan antas påverka utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat negativt.

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget hyr ut lägenheter till företagare och turister som söker ett alternativt boende till hotell. Företaget investerar även i fastigheter som har en potential att öka i pris tack vare lågt inköpspris.

Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	85 820 912	73 279 385	52 684 146	56 253 516	85 770 209
Resultat efter finansiella poster	564 226	8 671 856	-3 165 643	-1 479 574	2 358 662
Balansomslutning	19 792 447	36 035 476	36 316 683	39 827 174	40 874 333
Soliditet (%)	36,63	43,20	21,30	27,40	31,50

## Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Rörelsemariginal: Rörelseresultat i förhållande till Nettoomsättning

Balansomslutning: Totala tillgångar

## Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	5 000	7 644 319	7 012 617	14 761 936
Utdelning	0	0	-8 762 817	0	-8 762 817
Balanseras i ny räkning	0	0	7 012 617	-7 012 617	0
Årets resultat	0	0	0	436 818	436 818
Belopp vid årets utgång	100 000	5 000	5 894 119	436 818	6 435 937

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

<b>Balanserat resultat</b>	<b>5 894 119</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>436 818</b>
<b>Summa</b>	<b>6 330 937</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Utdelning</b>	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>6 330 937</b>
<b>Summa</b>	<b>6 330 937</b>

# Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		85 820 912	73 279 385
Övriga rörelseintäkter		935 876	3 840 067
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>86 756 789</b>	<b>77 119 451</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-71 645 253	-54 409 061
Övriga externa kostnader		-7 476 123	-6 904 964
Personalkostnader	2	-6 723 012	-6 772 393
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-442 658	-404 747
Övriga rörelsekostnader	3	-15 868	-6 168
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-86 302 915</b>	<b>-68 497 334</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>453 874</b>	<b>8 622 118</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
<b>Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	122 098	76 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-11 745	-27 086
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>110 353</b>	<b>49 738</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>564 226</b>	<b>8 671 856</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	-1 025 489
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-1 025 489</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>564 226</b>	<b>7 646 367</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-127 408	-633 750
<b>Årets resultat</b>		<b>436 818</b>	<b>7 012 617</b>

# Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 087 724	622 661
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 087 724</b>	<b>622 661</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	7	400 000	9 223 052
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 385 771	2 385 771
Andra långfristiga fordringar	9	1 688 900	4 552 182
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 474 671</b>	<b>16 161 005</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 562 395</b>	<b>16 783 665</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 977 165	1 788 103
Fordringar hos koncernföretag		7 974	0
Övriga fordringar		1 579 693	1 540 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 963 542	14 612 039
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 528 374</b>	<b>17 940 606</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 701 678	1 311 204
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 701 678</b>	<b>1 311 204</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 230 052</b>	<b>19 251 810</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 792 447</b>	<b>36 035 475</b>

# Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		5 000	5 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 894 119	7 644 319
Årets resultat		436 818	7 012 617
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 330 937</b>	<b>14 656 936</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 435 937</b>	<b>14 761 936</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 025 489	1 025 489
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 025 489</b>	<b>1 025 489</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	10	3 000 000	2 683 914
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 000 000</b>	<b>2 683 914</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		2 233 570	3 074 708
Leverantörsskulder		5 396 787	11 253 579
Aktuella skatteskulder		0	657 896
Övriga skulder		432 370	531 268
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		1 268 294	2 046 686
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 331 021</b>	<b>17 564 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 792 447</b>	<b>36 035 475</b>

## Noter

### Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar

därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättning erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

### Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivning redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Möbler, inredning	20	5

## Not 2 – Personal

Medelantalet anställda

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>11</b>	<b>9</b>

## Not 3 – Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadsslag

Kostnadsslag	2023-12-31	2022-12-31
Kursförluster på fordringar / skulder av rörelse-karaktär	-15 868	-6 168

## Not 4 – Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exklusive nedskrivningar

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	122 098	76 824
<b>Summa</b>	<b>122 098</b>	<b>76 824</b>

## Not 5 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Räntekostnader</b>		
Övriga företag	-11 745	-27 086
<b>Summa</b>	<b>-11 745</b>	<b>-27 086</b>
<b>Summa</b>	<b>-11 745</b>	<b>-27 086</b>

## Not 6 – Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 048 852	1 513 560
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	907 721	750 724
Försäljningar/utrangeringar	0	-215 432
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 956 573</b>	<b>2 048 852</b>
Ingående avskrivningar	-1 426 191	-1 158 312
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar	0	136 869
Årets avskrivningar	-442 658	-404 748
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 868 849</b>	<b>-1 426 191</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 087 724</b>	<b>622 661</b>

## Not 7 – Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 223 092	7 069 937
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	0	2 153 155
Reglerade fordringar	-8 823 092	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>400 000</b>	<b>9 223 092</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>400 000</b>	<b>9 223 092</b>

## Not 8 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

## Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 385 771	2 385 771
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 385 771</b>	<b>2 385 771</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 385 771</b>	<b>2 385 771</b>

## Kommentar till specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Innehavet består av bostadsrätter och värdepapper

## Not 9 – Andra långfristiga fordringar

## Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 552 182	4 487 914
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	0	233 606
Reglerade fordringar	-2 863 282	-169 338
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 688 900</b>	<b>4 552 182</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 688 900</b>	<b>4 552 182</b>

## Not 10 – Långfristiga skulder

## Långfristiga skulder som förfaller till betalning

Skuldpost	Senare än 5 år efter balansdagen
Skulder till koncernföretag	3 000 000

## Not 11 – Ställda säkerheter

## Övriga ställda säkerheter till förmån för företaget

Typ av säkerhet	2023-12-31	2022-12-31
Andra ställda säkerheter	1 688 900	1 688 900

## Kommentar till övriga ställda säkerheter till förmån för företaget

Avser hyres- depositioner

## Not 12 – Upplysning om moderföretag

**Företagets**

**namn Organisationsnummer**

**Säte**

---

Moderföretag

Morient AB

556998-0856

Stockholm län,

Ekerö kommun

---

**Kommentar till upplysning om moderföretag**

Moderbolaget äger 100% av ApartDirect AB

**Not 13 – Moderföretaget upprättar inte koncernredovisning**

# Underskrifter av årsredovisning

Mikael Karström

2024-06-30

**Styrelseledamot**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-06-30

Josef Bergerheim

**Auktoriserad revisor, Parameter Revision AB**

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i ApartDirect AB, org.nr 556598-4548

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ApartDirect AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ApartDirect ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till ApartDirect AB enligt god revisorsred 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 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*

Våra 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 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 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 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ApartDirect AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till ApartDirect AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsred 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 räkenskaperna. 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  
2024-06-30

Parameter Revision AB

*Josef Bergerheim*

Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor