

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
ADR Fastigheter Holding AB
559012-7410
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ADR Fastigheter Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 30 juni 2023



Daniel Özboyaci

Styrelsen för ADR Fastigheter Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter direkt och indirekt.

Bolaget bildar en koncern med de helägda dotterbolagen ADR Kommersiella AB, ADR Samhällsfastigheter AB, ADR Centrum AB, ADR Bostäder AB, ADR Projektutveckling AB, ADR Hotel Holding AB, ADR Fastigheter Norrland AB, ADR Modulbostäder AB, ADR Nyproduktion AB samt ADR Kallhäll Invest AB som ägs till 75 %. I koncernredovisningen ingår även intressebolagen Järfälla Invest AB, Elfenbenet Holding AB, Vingåker 7 AB och DSAM Sverige AB som ägs till 50 %.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har bildat underkoncernerna ADR Bostäder AB, ADR Kommersiella AB, ADR Nyproduktion AB, ADR Hotel Holding AB och ADR Projektutveckling AB och avyttrat andelarna i ADR Fastighet Nyköping AB.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020/21	2019/20
		(4 mån)		
Nettoomsättning	202 737	51 154	52 419	21 751
Resultat efter finansiella poster	142 289	33 551	6 239	6 359
Soliditet (%)	58,71	48,64	38,71	50,81
Balansomslutning	3 472 767	3 020 292	1 177 771	347 467
Moderbolaget	2022	2021	2020/21	2019/20
		(4 mån)		
Nettoomsättning	1 340	835	1 120	842
Resultat efter finansiella poster	50 267	29 916	245	5 438
Soliditet (%)	31,99	23,40	19,36	47,52
Balansomslutning	406 836	337 878	256 463	104 057

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	964 246 198	193 881 897	310 880 284	1 469 058 379
Effekt ändrad % uppskj skatt		233 084 098			233 084 098
Effekt uppskrivning		163 605 461			163 605 461
Effekt förvärv/avyttringar			60 200 991	-21 630 309	38 570 682
Årets resultat			103 324 308	31 359 819	134 684 127
Belopp vid årets utgång	50 000	1 360 935 757	357 407 196	320 609 794	2 039 002 747

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	49 591 583	29 416 365	79 057 948
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		29 416 365	-29 416 365	0
Årets resultat			51 101 788	51 101 788
Belopp vid årets utgång	50 000	79 007 948	51 101 788	130 159 736

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	79 007 948
årets vinst	51 101 788
	130 109 736
disponeras så att i ny räkning överföres	130 109 736
	130 109 736

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-09-01 -2021-12-31 (4 mån)
Nettoomsättning		202 736 861	51 153 984
Övriga rörelseintäkter		13 792 456	1 082 243
		216 529 317	52 236 226
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-82 679 394	0
Övriga externa kostnader		-33 864 058	-26 970 229
Personalkostnader		-8 549 497	-747 196
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-30 059 244	-10 345 674
Övriga rörelsekostnader		-218 938	-6 970
		-155 371 131	-38 070 069
Rörelseresultat		61 158 186	14 166 157
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	127 199 223	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3	0	30 202 984
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 121	26 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 151 627	-10 844 442
		81 130 717	19 385 069
Resultat efter finansiella poster		142 288 903	33 551 226
Bokslutsdispositioner		0	170 000
Resultat före skatt		142 288 903	33 721 226
Skatt på årets resultat		-5 443 663	-2 713 959
Uppskjuten skatt		-2 161 114	33 171
Årets resultat		134 684 127	31 040 438
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		103 324 308	29 676 559
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		31 359 819	1 363 880

Koncernens Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätter och liknande rättigheter	4	5 900 000	5 250 000
Goodwill	5	0	140 000
		5 900 000	5 390 000

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	3 300 320 028	2 851 536 136
Inventarier, verktyg och installationer	7	54 061 708	30 169 078
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	25 618 264	26 394 786
		3 380 000 000	2 908 100 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	0	2 450 666
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		0	4 000 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	10 990 000	10 990 000
Andra långfristiga fordringar		13 483 098	12 350 000
		24 473 098	29 790 666
Summa anläggningstillgångar		3 410 373 098	2 943 280 666

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		29 463 023	27 621 326
Övriga fordringar		18 489 107	33 198 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 913 057	5 259 201
		51 865 187	66 079 029

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		10 528 959	10 932 075
		62 394 146	77 011 104

SUMMA TILLGÅNGAR

3 472 767 244 **3 020 291 770**

Koncernens Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		50 000	50 000
Reserver	11	1 360 935 757	964 246 198
Annat eget kapital inklusive årets resultat		357 407 196	193 881 897
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 718 392 953	1 158 178 095

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande		320 609 794	310 880 284
-------------------------------------	--	-------------	-------------

Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

		320 609 794	310 880 284
--	--	--------------------	--------------------

Summa eget kapital

		2 039 002 747	1 469 058 379
--	--	----------------------	----------------------

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt		93 094 709	319 642 728
		93 094 709	319 642 728

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	987 877 571	782 860 147
Skulder till koncernföretag		0	226 239 536
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		186 753 739	55 047 812
Övriga skulder		0	31 392 500
		1 174 631 310	1 095 539 995

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	33 470 837	29 276 192
Leverantörsskulder		15 740 984	13 977 961
Aktuella skatteskulder		3 451 303	1 556 809
Övriga skulder		74 585 974	44 228 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 789 380	47 011 558
		166 038 478	136 050 668

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		3 472 767 244	3 020 291 770
--	--	----------------------	----------------------

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-09-01
-2021-12-31
(4 mån)

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	142 288 903	33 551 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	30 059 244	10 345 674
Betald skatt	-3 549 169	-3 691 318

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

168 798 978 40 205 583

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	-1 841 697	-13 615 457
Förändring av kortfristiga fordringar	16 055 540	-14 071 308
Förändring leverantörsskulder	1 763 023	8 291 278
Förändring av kortfristiga skulder	22 135 648	52 423 219

Kassaflöde från den löpande verksamheten

206 911 491 73 233 315

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-444 359 206	-633 976 883
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	1 317 568	-9 265 045
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	152 441 071	9 708 162

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-290 600 567 -633 533 766

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	83 285 960	553 290 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	83 285 960	553 290 304

Årets kassaflöde

-403 116 -7 010 147

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	10 932 075	17 942 222
Likvida medel vid årets slut	10 528 959	10 932 075

Moderbolagets Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-09-01 -2021-12-31 (4 mån)
Nettoomsättning		1 340 245 1 340 245	834 546 834 546
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-79 615	-3 421
Övriga externa kostnader		-329 934	-883 928
		-409 549	-887 349
Rörelseresultat		930 696	-52 803
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	50 498 357	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3	0	30 202 984
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 850	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 165 115	-233 816
		49 336 092	29 969 168
Resultat efter finansiella poster		50 266 788	29 916 365
Bokslutsdispositioner		835 000	-500 000
Resultat före skatt		51 101 788	29 416 365
Årets resultat		51 101 788	29 416 365

Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14	362 500	145 872 126
Fordringar hos koncernföretag	15	345 443 888	80 374 100
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	3 347 500	2 500 666
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 377 955	7 084 955
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	7 990 000	7 990 000
		360 521 843	243 821 847
Summa anläggningstillgångar		360 521 843	243 821 847

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		490 373	344 559
Fordringar hos koncernföretag		30 939 745	67 670 331
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		14 789 990	16 770 186
Övriga fordringar		0	9 034 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 750	63 740
		46 271 858	93 883 389

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		46 314 301	94 055 981
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		406 836 144	337 877 828
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		79 007 948	49 591 583
Årets resultat		51 101 788	29 416 365
		130 109 736	79 007 948
Summa eget kapital		130 159 736	79 057 948
 Långfristiga skulder	12, 13		
Skulder till kreditinstitut		4 000 000	4 970 000
Skulder till koncernföretag		0	159 356 662
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		230 407 689	54 820 767
Summa långfristiga skulder		234 407 689	219 147 429
 Kortfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		970 000	970 000
Leverantörsskulder		1 222 102	1 485 134
Skulder till koncernföretag		0	22 133 405
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	300 000
Övriga skulder		39 795 327	14 546 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 290	237 103
Summa kortfristiga skulder		42 268 719	39 672 451
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		406 836 144	337 877 828

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i gemensamt styrt företag redovisas, i koncernredovisningen, enligt klyvningsmetoden. Det innebär att den del som motsvarar de ägda andelarna av det ägda företagets tillgångar, avsättningar och skulder redovisas i det upprättande företagets koncernbalansräkning. Den ägda delen av intäkter och kostnader redovisas i det upprättande företagets koncernresultaträkning.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

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:

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätter och liknande rättigheter	1%
Goodwill	20%

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2-4 %
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 %

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Medelantalet anställda

Koncernen

	2022	2021-09-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda	17	0

**Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat vid avyttringar	127 199 223	0
	127 199 223	0

Moderbolaget

	2022	2021-09-01 -2021-12-31
Resultat vid avyttringar	50 498 357	0
	50 498 357	0

**Not 3 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2022	2021-09-01 -2021-12-31
Erhållna utdelningar	0	22 500 000
Resultat vid avyttringar	0	7 702 984
	0	30 202 984

Moderbolaget

	2022	2021-09-01 -2021-12-31
Erhållna utdelningar	0	22 500 000
Resultat vid avyttringar	0	7 702 984
	0	30 202 984

**Not 4 Hyresrätter och liknande rättigheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 450 000	2 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 450 000	2 450 000
Ingående avskrivningar	-138 750	-91 875
Årets avskrivningar	-110 971	-46 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-249 721	-138 750
Ingående uppskrivningar	2 938 750	2 891 875
Årets uppskrivningar	760 971	46 875
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 699 721	2 938 750
Utgående redovisat värde	5 900 000	5 250 000

Not 5 Goodwill

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Ingående avskrivningar	-1 360 000	-1 260 000
Årets avskrivningar	-140 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 500 000	-1 360 000
Utgående redovisat värde	0	140 000

Not 6 Byggnader och mark

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 391 850 100	657 720 715
Inköp	47 382 919	16 830 943
Försäljningar/utrangeringar	-110 466 650	0
Intressebolag	0	368 521 968
Förvärv dotterbolag	379 754 238	348 776 474
Omklassifiering	2 035 423	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 710 556 030	1 391 850 100
Ingående avskrivningar	-158 299 590	-66 817 148
Försäljningar/utrangeringar	4 548 018	0
Intressebolag	-1 187 212	-38 862 262
Årets avskrivningar	-20 968 322	-3 474 767
Förvärv dotterbolag	-15 304 765	-49 145 413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191 211 871	-158 299 590
Ingående uppskrivningar	1 617 985 626	473 602 450
Förvärv dotterbolag	0	1 035 518
Årets uppskrivningar	163 605 461	626 999 563
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-615 218	-78 758
Intressebolag	0	442 518 399
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 780 975 869	1 544 077 172
Förvärv dotterbolag	0	73 908 454
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	73 908 454
Utgående redovisat värde	3 300 320 028	2 851 536 136

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 653 036	40 064 167
Inköp	4 366 984	148 362
Försäljningar/utrangeringar	-2 729 606	0
Intressebolag	0	6 225 807
Förvärv dotterbolag	39 555 864	3 214 700
Omklassificering	6 830 014	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 676 292	49 653 036
Ingående avskrivningar	-19 483 958	-14 321 076
Försäljningar/utrangeringar	820 012	0
Intressebolag	0	-3 160 622
Årets avskrivningar	-7 007 836	-1 296 454
Förvärv dotterbolag	-17 942 802	-705 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 614 584	-19 483 958
Utgående redovisat värde	54 061 708	30 169 078

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 394 786	3 116 751
Inköp	6 546 768	1 574 853
Intressebolag	0	16 756 710
Förvärv dotterbolag	0	4 946 472
Omklassificeringar	-7 323 290	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 618 264	26 394 786
Utgående redovisat värde	25 618 264	26 394 786

**Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 775 666	6 830 844
Försäljningar	0	-2 005 178
Omklassificeringar	-4 775 666	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 775 666
Ingående nedskrivningar	-2 325 000	-2 325 000
Omklassificeringar	2 325 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-2 325 000
Utgående redovisat värde	0	2 450 666

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 825 666	6 805 844
Inköp	880 000	0
Försäljningar	-33 166	-1 980 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 672 500	4 825 666
Ingående nedskrivningar	-2 325 000	-2 325 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 325 000	-2 325 000
Utgående redovisat värde	3 347 500	2 500 666

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 990 000	10 990 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 990 000	10 990 000
Utgående redovisat värde	10 990 000	10 990 000

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 990 000	7 990 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 990 000	7 990 000
Utgående redovisat värde	7 990 000	7 990 000

**Not 11 Fond för verkligt värde
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	964 246 198	355 877 428
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	396 689 559	608 368 770
Belopp vid årets utgång	1 360 935 757	964 246 198

**Not 12 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	1 040 629 962	978 435 228
1 040 629 962	978 435 228	

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	230 527 689	199 436 699
	230 527 689	199 436 699

**Not 13 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

Företagets banklån om 1 021 348 388 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	987 877 571	782 860 147
	987 877 571	782 860 147
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	33 470 837	29 276 192
	33 470 837	29 276 192

Moderbolaget

Företagets banklån om 4 970 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 000 000	4 970 000
	4 000 000	4 970 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	970 000	970 000
	970 000	970 000

**Not 14 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 872 126	120 196 593
Inköp	135 000	25 675 533
Försäljningar	-145 644 626	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 500	145 872 126
Utgående redovisat värde	362 500	145 872 126

**Not 15 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 374 100	79 382 280
Tillkommande fordringar	265 069 788	991 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	345 443 888	80 374 100
Utgående redovisat värde	345 443 888	80 374 100

**Not 16 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	79 007 948
årets vinst	51 101 788
	130 109 736

disponeras så att	
i ny räkning överföres	130 109 736
	130 109 736

**Not 17 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	1 306 565 196	935 051 696
Tillgångar med äganderättsförbehåll	7 490 000	7 490 000
	1 314 055 196	942 541 696


Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	7 490 000	7 490 000
	7 490 000	7 490 000

Stockholm den 30 juni 2023



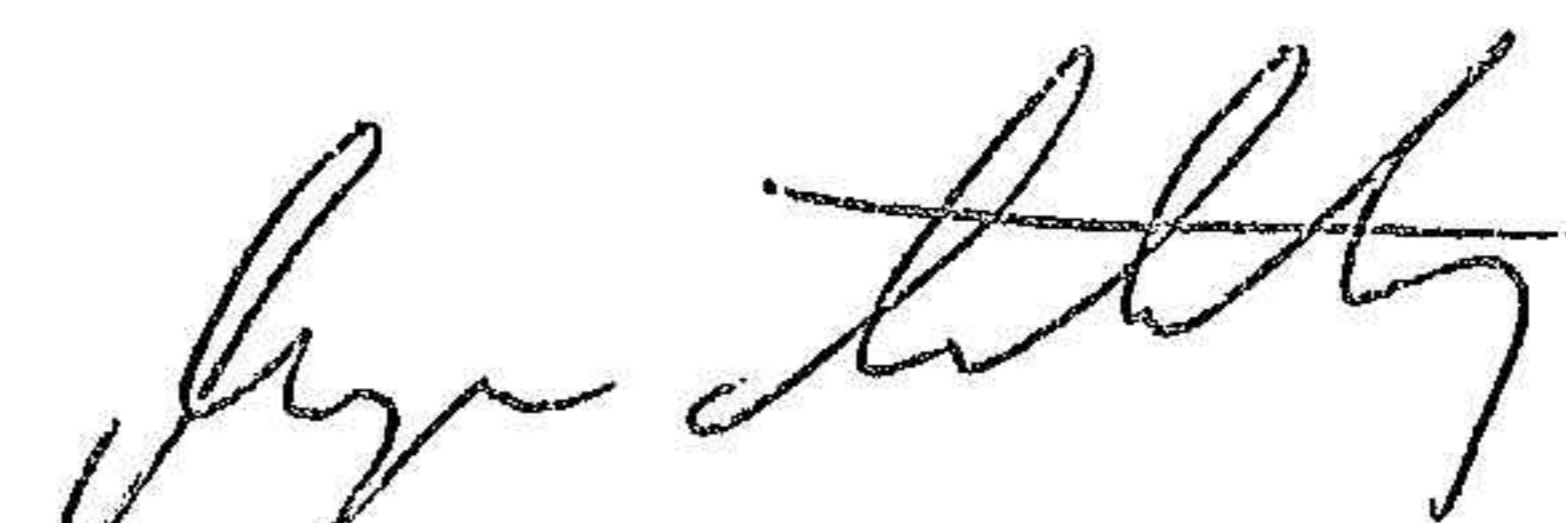
Daniel Özboyaci



Leylüfer Özboyaci



Agneta Jacobsson



Magnus Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023



Tobias Benne
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ADR Fastigheter Holding AB

Org.nr 559012-7410

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ADR Fastigheter Holding AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolages och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisning ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ADR Fastigheter Holding 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 moderbolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den 30 juni 2023



Tobias Benne
Godkänd revisor