

ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 – 2025-12-31

Aarhus Residentials Denmark AB

559242-9251

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Bolagets resultaträkning	4
Bolagets balansräkning	5
Bolagets rapport över förändringar i eget kapital	6
Noter	7

Årsredovisning för Aarhus Residentials Denmark AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aarhus Residentials Denmark AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Information om verksamheten

Aarhus Residentials Denmark AB ägde och förvaltade, indirekt via dotterbolag, från 15 mars 2021 till och med 16 januari 2023 två fastigheter i Tilst, ca 7 km från Aarhus i Danmark. I och med Aarhus Residentials Denmark ABs försäljning av dotterbolagen har koncernen upphört och bolagets verksamhet ändrats.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och Pareto Business Management A/S. Bolaget har inga anställda.

Finansiering

I samband med försäljningen löstes koncernens bankfinansiering och bolaget har per 2025-12-31 ingen skuld till externa långgivare.

Ägarförhållanden

Aarhus Residentials Denmark AB är ett noterat bolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2025 uppgår till 650 000 stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med försäljningen 2022 satte köparna av en del av köpeskillingen, så kallade holdbacks, på ett escrow-konto i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet. Under året har man slutligen fått till ett fysiskt möte med köparna där man nådde en muntlig överenskommelse om att teckna ett Settlement Agreement avseende återstående holdbacks. 2025-12-31 hade bolaget cirka 3 miljoner DKK i utestående holdbacks.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Bolaget har under maj 2026 ingått ett Settlement Agreement med köparna avseende återstående holdbacks innebärande att det belopp som tillförts Aarhus gått åt till att betala utestående skuld till köparna avseende hyresgarantin. Detta innebär att den övriga kortfristiga skulden i balansräkningen för 2025 är lägre än vad som reserverades i bokslutet 2024.

På årsstämman 2026 avser styrelsen lägga fram förslag om utdelning om 3,50 kr per aktie i enlighet med vinstdispositionen nedan samt att bolaget ska träda i likvidation med efterföljande utskiftning av slutlig likvid till aktieägarna.

Flerårsöversikt (tkr om inget annat anges)¹

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-07-01- -2021-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	438
Resultat efter finansiella poster	1 249	-1 042	4 107	841	9 844
Soliditet	73,47	40,96	95,29	93,83	99,42

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	1 846 533
Årets resultat	1 248 624
	<hr/>
	3 095 157

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	2 275 000
i ny räkning balanseras	820 157
	<hr/>
	3 095 157

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning		-	-
Administrationskostnader	4, 5	-277	-363
Rörelseresultat		-277	-363
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	6	3	152
Finansiella kostnader	7	-51	-
Resultat från andelar i koncernföretag	8	1 574	-831
Resultat efter finansiella poster		1 249	-1 042
Resultat före skatt		1 249	-1 042
Skatt på årets resultat	9	-	-
Årets resultat		1 249	-1 042

Rapport över totalresultat

Belopp i tkr	2025	2024
Årets resultat	1 249	-1 042
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	1 249	-1 042

Rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	10	-	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	54	54
Summa kortfristiga fordringar		54	59
Kassa och bank	12	5 042	6 035
Summa omsättningstillgångar		5 097	6 094
SUMMA TILLGÅNGAR		5 097	6 094
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		650	650
Summa bundet eget kapital		650	650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		1 847	2 889
Årets resultat		1 249	-1 042
Summa fritt eget kapital		3 095	1 847
Summa eget kapital		3 745	2 497
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	35	-
Övriga kortfristiga skulder	14	1 086	3 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	231	229
Summa kortfristiga skulder		1 351	3 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 097	6 094

Rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	650	-	-11 907	6 535
Årets resultat ¹	-	-	-1 042	-1 042
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-2 997	-2 997
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-2 997	-2 997
Utgående eget kapital 2024-12-31	650	17 792	-15 946	2 496
Ingående eget kapital 2025-01-01	650	17 792	-15 946	2 496
Årets resultat ¹	-	-	1 249	1 249
Utgående eget kapital 2025-12-31	650	17 792	-14 697	3 745

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Aarhus Residentials Denmark AB med organisationsnummer 559242-9251 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Efter 2022 års försäljning omfattar bolagets verksamhet av att förvalta likvida medel.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen (1999:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolagets redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Valuta

Bolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Intäkter

Ränteutgifter resultatförs i den period de avser.

Kostnader

Utgifter belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i bolagets resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration, revision och finansiell rapportering.

Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs.

Leasingavtal

Bolaget innehar inga leasingavtal där bolaget utgör leasetagare eller leasegivare.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inga anställda. Det är endast styrelsen i bolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 5.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att bolagsstämman fattat beslut om utdelning.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de

avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsevenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. För Aarhus Residentials Denmark AB redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning

Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till övriga fordringar och likvida medel. Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Bolaget skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Aarhus Residentials Denmark ABs kreditförluster är obefintliga varför ingen förlustreserv redovisas.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. Likvida medel värderas till upplupet anskaffningsvärde och omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Not 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker och det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av bolagets finansiella risker. Då koncernen under året har återbetalat samtliga finansiella skulder, samt p g a försäljning av aktierna i det fastighetsägande dotterbolaget har bolaget inte några ytterligare åtaganden som kan innebära en väsentlig risk. Därmed bedömer bolagets ledning och styrelse de finansiella riskerna som mycket låga.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2025-12-31				
Leverantörsskulder	35	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	40	1 047	-	-
Summa	75	1 047	-	-

	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
2024-12-31				
Leverantörsskulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	3 367	-	-
Summa	-	3 367	-	-

Not 4 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2025	2024
Förvaltningsarvode	-	87
Annonsering	15	13
Juridiska kostnader	-	-
Övrig administration	262	263
Summa	277	363

Upplysning om revisorns arvode

	2025	2024
BDO Mälardalen AB		
Revisionsuppdrag	58	55
Rådgivning	-	-
Summa	58	55

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av avgångsredovisningen och bokföringen och styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 5 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Bolaget har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	2025	2024
Stefan De Geer	40	40
Ulf J Johansson	60	60
Peter Wendorff Olsen	40	40
Summa	140	140

Not 6 Finansiella intäkter

	2025	2024
Valutakursdifferenser	-	112
Ränteutgifter från bank	3	40
Summa	3	152

Not 7 Finansiella kostnader

	2025	2024
Valutakursdifferenser	51	-
Summa	51	-

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Försäljning av dotterbolag	1 574	-830
Summa	1 574	-830

Not 9 Inkomstskatt

	2025	2024
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Total redovisad skattekostnad	-	-

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad	2025	2024
Resultat före skatt	1 249	-1 042
Årets skattekostnad	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	-257	214
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	324	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-171
Utnyttjade underskottsavdrag	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-67	-43
Summa	-	-

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Momsfordran	-	5
Summa	-	5

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	54	54
Summa	54	54

Not 12 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	5 042	6 035
Summa	5 042	6 035

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

Not 13 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 650 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	40	-
Övriga kortfristiga skulder	1 047	3 367
Summa	1 087	3 367

Övrig kortfristig skuld avser utestående konstaterad skuld till köparna för den utställda hyresgarantin.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	231	230
Summa	231	230

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	-	-
Summa	-	-
Eventalförpliktelser	-	-

Not 17 Transaktioner med närstående

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 5.

Not 18 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 25 maj 2026 och godkändes för offentliggörande den 27 maj 2026

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ulf J Johansson
Styrelseordförande

Stefan De Geer
Styrelseledamot

Peter Wendorff Olsen
Styrelseledamot

Nina Larsson
Extern verkställande
direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt
Auktoriserad revisor