

Årsredovisning för

Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB

556949-4304

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-27



Martin Hosseini
Styrelseledamot och VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB, 556949-4304, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter i fastighetsbolag samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets säte i Stockholm.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	22 918 383	22 859 848	19 595 128	15 000 000	-
Resultat efter finansiella poster	-10 640 675	-1 071 942	8 435 393	7 266 695	-13 358 807
Balansomslutning	695 685 731	763 669 450	703 688 365	393 404 299	358 789 581
Soliditet %	35	37	42	19	20

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har gjort en nedskrivning på fastigheten pga marknadsanpassningar.

Förändring eget kapital

	Akteikapital	Uppskrivningsfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	267 131 796	14 106 994	1 448 445	15 555 439
Flytt inom eget kapital		-32 289 136	32 289 236		32 289 236
Disposition enligt årsstämmobeslut			1 448 445	-1 448 445	
Årets resultat				-38 095 155	-38 095 155
Vid årets slut	100 000	234 842 660	47 844 575	-38 095 155	9 749 420

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 17 825 000 kr (17 825 000 kr).

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 9 749 420, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	15 555 439
Flytt inom eget kapital	32 289 136
Årets resultat	-38 095 155
Summa	9 749 420

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		22 918 383	22 859 848
Rörelsens intäkter mm		<u>22 918 383</u>	<u>22 859 848</u>
Övriga rörelseintäkter		-	111 180
		<u>22 918 383</u>	<u>22 971 028</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-4 651 084	-5 619 123
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-45 199 971	-7 857 754
Övriga rörelsekostnader	3	-	-1 845
Rörelseresultat		<u>-26 932 672</u>	<u>9 492 306</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		455	5 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-21 050 676	-10 569 529
Resultat efter finansiella poster		<u>-47 982 893</u>	<u>-1 071 942</u>
Bokslutsdispositioner		-	3 800 000
Resultat före skatt		<u>-47 982 893</u>	<u>2 728 058</u>
Skatt på årets resultat		9 887 738	-1 279 613
Årets resultat		<u>-38 095 155</u>	<u>1 448 445</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	575 000 000	620 199 971
		<u>575 000 000</u>	<u>620 199 971</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>575 000 000</u>	<u>620 199 971</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 896	1 375 000
Fordringar hos koncernföretag		121 314 309	118 883 059
Övriga fordringar		3 704	7 419 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		468 827	1 204 734
		<u>121 807 736</u>	<u>128 882 656</u>
Kassa och bank		<u>551 618</u>	<u>14 586 823</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>122 359 354</u>	<u>143 469 479</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>697 359 354</u>	<u>763 669 450</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	6	234 842 660	267 131 796
		<u>234 942 660</u>	<u>267 231 796</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		47 844 576	14 106 993
Årets resultat		-38 095 155	1 448 445
		<u>9 749 421</u>	<u>15 555 438</u>
Summa eget kapital		<u>244 692 081</u>	<u>282 787 234</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter		60 928 952	69 306 235
		<u>60 928 952</u>	<u>69 306 235</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	342 923 895	328 250 000
		<u>342 923 895</u>	<u>328 250 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		7 113 856	20 742 555
Skulder till koncernföretag		18 053 000	27 096 000
Skatteskulder		5 293 069	5 328 571
Övriga kortfristiga skulder		16 081 585	21 436 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 272 916	8 722 782
		<u>48 814 426</u>	<u>83 325 981</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>697 359 354</u>	<u>763 669 450</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar med tillägg för eventuell uppskrivning. Mark värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning/uppskrivning.

Avskrivning

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.

<i>Byggnader</i>	<i>År</i>
Mark	-
Markanläggning	20
Stomme	100
Tak	40
Fasad	40
Inre ytskikt	25
Installationer	35

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Valutakursförluster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär	-	1 844
Summa		1 844

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, bank	20 675 300	9 244 154
Övrigt	375 375	1 325 375
Summa	21 050 675	10 569 529

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	289 802 711	270 237 768
-Nyanskaffningar	-	19 564 943
Vid årets slut	289 802 711	289 802 711
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 040 772	-1 507 219
-Årets avskrivning	-4 533 552	-4 533 553
Vid årets slut	-10 574 324	-6 040 772
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	336 438 030	339 762 232
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-3 324 200	-3 324 201
-Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-37 342 217	
Vid årets slut	295 771 613	336 438 030
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Redovisat värde vid årets slut	575 000 000	620 199 970
Varav mark	117 673 740	95 015 958
Ackumulerade anskaffningsvärden	289 802 711	289 802 711
Ackumulerade uppskrivningar	295 771 613	339 762 232
Ackumulerade avskrivningar	-10 574 324	-9 364 973
Redovisat värde vid årets slut	575 000 000	620 199 970

Not 6 Uppskrivningsfond

	2023	2022
Redovisat värde vid årets början	267 131 796	269 651 212
Årets avskrivning på uppskrivning	-2 639 414	-2 639 416
Justering årets avskrivning på uppskrivning		120 000
Flytt inom eget kapital	-29 649 722	
Redovisat värde vid årets slut	234 842 660	267 131 796

Not 7 Långfristiga skulder

	2023	2022
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	342 923 895	328 250 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023	2022
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	343 250 000	328 250 000
	343 250 000	328 250 000

Not 9 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vi Invest Fastighet AB, org.nr 559229-8375, säte Stockholm.
Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Vi Invest AB, org.nr 556353-4188, säte Stockholm.

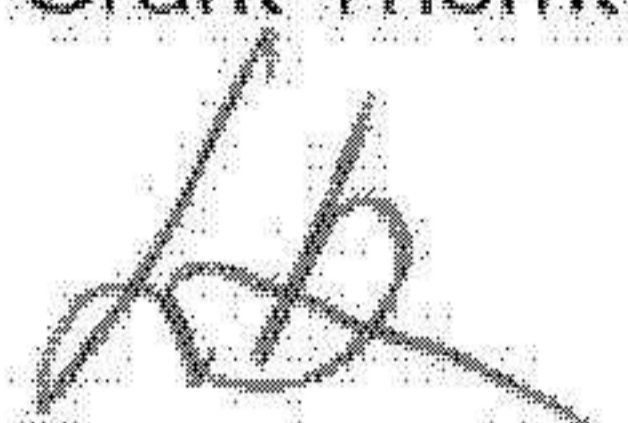
Underskrifter

Stockholm 2024-06-27



Martin Hosseini
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2024
Grant Thornton Sweden AB



Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB

Org.nr. 556949 - 4304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal 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 och verkställande direktören 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 Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för

att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 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 - 06-27
Grant Thornton Sweden AB


Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor