

Årsredovisning för

Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB

556949-4304


Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2023-06-08. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-08


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 2022.

Allmänt om verksamheten

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

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	22 859 848	19 595 128	15 000 000	-	-
Resultat efter finansiella poster	-1 071 942	8 435 393	7 266 695	-13 358 807	6 007
Balansomslutning	763 669 450	703 688 365	393 404 299	358 789 581	224 526 860
Soliditet %	37	42	19	20	35

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har fom maj 2022 ingått i en nytt hyresavtal med en extern hyresgäst som driver hotellverksamheten.

Förändring eget kapital

	Akteikapital	Uppskrivningsfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	269 651 212	11 220 800	246 778	11 467 578
Årets avskrivning uppskrivning		-2 639 416	2 639 416		2 639 416
Justering årets avskrivning uppskrivning		120 000			
Disposition enligt årsstämmobeslut			246 778	-246 778	
Årets resultat				1 448 445	1 448 445
Vid årets slut	100 000	267 131 796	14 106 994	1 448 445	15 555 439

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 15 555 439, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	11 467 578
Uppskrivningsrelaterad post	2 639 416
Årets resultat	1 448 445
Summa	15 555 439

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning		22 859 848	19 595 128
Rörelsens intäkter mm		22 859 848	19 595 128
Övriga rörelseintäkter		111 180	860 810
		22 971 028	20 455 938
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 619 123	-4 815 264
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 857 754	-1 224 138
Övriga rörelsekostnader	3	-1 845	-
Rörelseresultat		9 492 306	14 416 536
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 281	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-10 569 529	-5 981 142
Resultat efter finansiella poster		-1 071 942	8 435 394
Bokslutsdispositioner		3 800 000	-7 000 000
Resultat före skatt		2 728 058	1 435 394
Skatt på årets resultat		-1 279 613	-1 188 616
Årets resultat		1 448 445	246 778

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	620 199 971	608 492 782
		<u>620 199 971</u>	<u>608 492 782</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>620 199 971</u>	<u>608 492 782</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 375 000	-
Fordringar hos koncernföretag		118 883 059	90 789 634
Övriga fordringar		7 419 863	24 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 204 734	3 915 050
		<u>128 882 656</u>	<u>94 729 124</u>
<i>Kassa och bank</i>		14 586 823	466 459
Summa omsättningstillgångar		<u>143 469 479</u>	<u>95 195 583</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>763 669 450</u>	<u>703 688 365</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	6	267 131 796	269 651 212
		<u>267 231 796</u>	<u>269 751 212</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 106 993	11 220 800
Årets resultat		1 448 445	246 778
		<u>15 555 438</u>	<u>11 467 578</u>
Summa eget kapital		<u>282 787 234</u>	<u>281 218 790</u>
Avsättningar			
Avsättningar för övriga skatter		69 306 235	70 111 020
		<u>69 306 235</u>	<u>70 111 020</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	328 250 000	278 250 000
		<u>328 250 000</u>	<u>278 250 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 742 555	2 667 423
Skulder till koncernföretag		27 096 000	24 867 366
Skatteskulder		5 328 571	3 329 128
Övriga kortfristiga skulder		21 436 073	22 983 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 722 782	20 261 327
		<u>83 325 981</u>	<u>74 108 555</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>763 669 450</u>	<u>703 688 365</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

	2022-12-31	2021-12-31
Valutakursförluster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär	1 844	-
Summa	1 844	-

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, bank	9 244 154	5 366 514
Övrigt	1 325 375	614 628
Summa	10 569 529	5 981 142

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	270 237 768	245 009 855
-Nyanskaffningar	19 564 943	25 227 913
Vid årets slut	289 802 711	270 237 768
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 507 219	-283 081
-Årets avskrivning	-4 533 553	-1 224 138
Vid årets slut	-6 040 772	-1 507 219
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	339 762 232	77 500 000
Uppskrivning		262 262 232
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-3 324 201	
Vid årets slut	336 438 030	339 762 232
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Redovisat värde vid årets slut	620 199 970	608 492 781
Varav mark	95 015 958	95 015 958
Akkumulerade anskaffningsvärden	289 802 711	270 237 768
Akkumulerade uppskrivningar	339 762 232	339 762 232
Akkumulerade avskrivningar	-9 364 973	-1 507 219
Redovisat värde vid årets slut	620 199 970	608 492 781

Not 6 Uppskrivningsfond

	2022	2021
Redovisat värde vid årets början	269 651 212	61 535 000
Årets avskrivning på uppskrivning	-2 639 416	208 116 212
Justering årets avskrivning på uppskrivning	120 000	
Redovisat värde vid årets slut	267 131 796	269 651 212

Not 7 Långfristiga skulder

	2022	2021
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	328 250 000	278 250 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022	2021
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	328 250 000	278 250 000
	328 250 000	278 250 000

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.

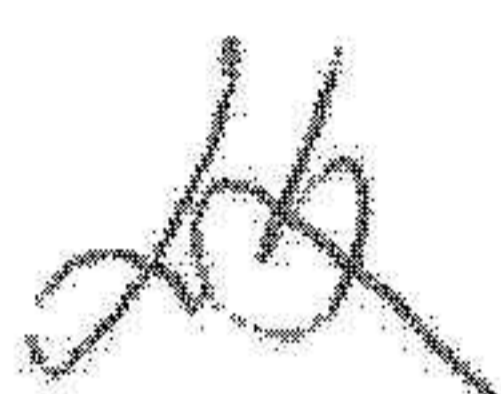
Underskrifter

Stockholm 2023-06-08



Martin Hosseini
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2023
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 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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, viktiga 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 8 juni 2023,
Grant Thornton Sweden AB



Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor