

ÅRSREDOVISNING

för

Host Realty i Stockholm AB

Org.nr. 556548-0901

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-16.

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

Lydia Pedersen, Styrelseledamot

2025-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, TSEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolagets affärsidé är att äga, köpa, utveckla och förvalta hotellfastigheter. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Marsyas 11, Stockholm.

Företagets säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har investerat i hotellfastigheter och är därmed beroende av utvecklingen på turistmarknaden. Den svenska hotellmarknaden hade en svag tillväxt i RevPAR (genomsnittlig logiintäkt per disponibelt rum) på ca 1% under år 2024 efter en stark tillväxt för åren 2022 och 2023. Bolaget och hotellet har haft en stark utveckling under år 2024.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	37 766	37 801	36 190	17 420
Resultat efter finansiella poster	-1 968	3 438	-12 277	-13 527
Soliditet (%)	3,36	3,68	3,48	4,95

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	500	20	33 723	-16 891	17 352
Balanseras i ny räkning			-16 891	16 891	0
Erhållna aktieägartillskott			24 130		24 130
Årets resultat				-25 219	-25 219
Belopp vid årets utgång	500	20	40 962	-25 219	16 263

Resultatdisposition (kronor)

Medel att disponera:

Balanserat resultat 16 832 396

Årets resultat -25 219 360

15 743 036

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning 15 743 036

15 743 036

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		37 766	37 801
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>4</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		37 766	37 805
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-5 018	-5 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 713	-4 688
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	2	<u>0</u>	<u>12 916</u>
Summa rörelsekostnader		-9 731	2 633
Rörelseresultat		28 035	40 438
Finansiella poster			
Ränteintäkter	3	25 148	22 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-55 151</u>	<u>-59 709</u>
Summa finansiella poster		-30 003	-37 000
Resultat efter finansiella poster		-1 968	3 438
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-24 130	-15 483
Förändring av överavskrivningar		<u>880</u>	<u>-4 846</u>
Summa bokslutsdispositioner		-23 250	-20 329
Resultat före skatt		-25 218	-16 891
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1	0
Årets resultat		<u>-25 219</u>	<u>-16 891</u>

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	240 094	243 297
Inventarier, verktyg och installationer	6	11 924	11 333
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	83 100	83 884
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>335 118</u>	<u>338 514</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	8	346 272	273 055
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>346 272</u>	<u>273 055</u>
Summa anläggningstillgångar		681 390	611 569
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		16 121	66 416
Övriga fordringar		678	1 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 628	17 798
Summa kortfristiga fordringar		<u>30 427</u>	<u>85 444</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 661	17 955
Summa kassa och bank		<u>18 661</u>	<u>17 955</u>
Summa omsättningstillgångar		49 088	103 399
SUMMA TILLGÅNGAR		730 478	714 968

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	500	500
Reservfond	20	20
Summa bundet eget kapital	520	520

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	40 962	33 723
Årets resultat	-25 219	-16 891
Summa fritt eget kapital	15 743	16 832

Summa eget kapital	16 263	17 352
---------------------------	---------------	---------------

Obeskattade reserver

Ackumulerade överavskrivningar	10 454	11 333
Summa obeskattade reserver	10 454	11 333

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder	530 000	530 000
Summa långfristiga skulder	530 000	530 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	33	3 894
Skulder till koncernföretag	159 311	137 544
Övriga skulder	4 929	5 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 488	9 473
Summa kortfristiga skulder	173 761	156 283

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

730 478

714 968

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5-15

Noter till resultaträkningen

Not 2	Exceptionella kostnader	2024	2023
	Exceptionella kostnader ingår med följande belopp;		
	Reversering av tidigare års reservering kundförlust	0	12 916
		<u>0</u>	<u>12 916</u>
Not 3	Ränteintäkter	2024	2023
	Ränteintäkter som avser fordringar på koncernföretag	24 617	22 336
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-12 131	-8 385

NOTER

Noter till balansräkningen

Not		2024-12-31	2023-12-31
Not 5	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärden	327 400	327 400
	Utgående anskaffningsvärden	327 400	327 400
	Ingående avskrivningar	-84 103	-80 882
	Årets avskrivningar	-3 203	-3 221
	Utgående avskrivningar	-87 306	-84 103
	Redovisat värde	240 094	243 297
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	18 667	18 667
	Omklassificeringar	2 101	0
	Utgående anskaffningsvärden	20 768	18 667
	Ingående avskrivningar	-7 333	-5 867
	Årets avskrivningar	-1 510	-1 466
	Utgående avskrivningar	-8 843	-7 333
	Redovisat värde	11 925	11 334
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
	Ingående anskaffningsvärden	83 884	82 653
	Inköp	1 767	1 231
	Försäljningar/utrangeringar	-450	0
	Omklassificeringar	-2 101	0
	Utgående anskaffningsvärden	83 100	83 884
	Redovisat värde	83 100	83 884
Not 8	Fordringar hos koncernföretag		
	Ingående anskaffningsvärden	273 055	255 841
	Tillkommande fordringar	73 217	17 214
	Utgående anskaffningsvärden	346 272	273 055
	Redovisat värde	346 272	273 055

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	530 000	530 000
		<u>530 000</u>	<u>530 000</u>

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	600 000	600 000
	Företagsinteckningar	24 396	24 396
	Belånade fordringar	203 082	201 927
	Pantsatta bankkonton	18 661	17 954
	Summa ställda säkerheter	<u>846 139</u>	<u>844 277</u>

Bolaget har pantsatt hyresavtalet med sin hyresgäst samt bolagets försäkring.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den starka utvecklingen på hotellmarknaden har fortsatt under år 2025, men tillväxttakten är liksom år 2024 blygsam och nära marknadsinflationen. En fortsatt svagt positiv utveckling förväntas under år 2025.

Not 12 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Host AB, org nr 556455-6271, med säte i Stockholm. Host AB ingår i en koncern där Host Hoteleiendom AS, bolagsnr 939 266 089, med säte i Norge, upprättar koncernredovisning.

NOTER

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Anders Moe
Anders Moe

Lydia Pedersen
Lydia Pedersen

Verkställande direktör
2025-04-28

2025-04-28

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2025.

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Anders Linusson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Host Realty i Stockholm AB, org.nr 556548-0901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Host Realty i Stockholm AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Host Realty i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Host Realty i Stockholm AB enligt god revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Host Realty i Stockholm AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Host Realty i Stockholm AB enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Göteborg den 30 april 2025

Ernst & Young AB

Anders Olof Linusson

Anders Olof
Linusson
Auktoriserad revisor