

Årsredovisning

för

Ulseröds Fastighetshotell AB

559163-9850

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-23.

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:

Torbjörn Johansson, Styrelseledamot

2026-05-06

Styrelsen för Ulseröds Fastighetshotell AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning i Lysekilsområdet.

Företaget har sitt säte i Lysekil kommun i Västra Götalands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har markentreprenaden och uppställningen av manskapsbodarna färdigställts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 185	2 235	2 235	2 229
Resultat efter finansiella poster	50	278	182	465
Soliditet (%)	16	28	15	16

Färdigställandet av manskapsbodarna har medfört en ökad uthyrning.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 520 000	2 459 988	214 007	4 243 995
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			214 007	-214 007	0
Återföring uppskrivningsfond		-80 000			-80 000
Årets resultat				36 721	36 721
Belopp vid årets utgång	50 000	1 440 000	2 673 995	36 721	4 200 716

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 673 995
årets vinst	36 721
	2 710 716
disponeras så att i ny räkning överföres	2 710 716
	2 710 716

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning		4 184 982	2 235 277
Övriga rörelseintäkter		162 500	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 347 482	2 235 277

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-2 433 897	-871 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-834 511	-614 312
Övriga rörelsekostnader		-99 690	-31 534
Summa rörelsekostnader		-3 368 098	-1 517 457
Rörelseresultat		979 384	717 820

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207	998
Räntekostnader och liknande resultatposter	1	-930 086	-440 640
Summa finansiella poster		-929 879	-439 642
Resultat efter finansiella poster		49 505	278 178

Bokslutsdispositioner

Förändring av överavskrivningar		0	-7 017
Summa bokslutsdispositioner		0	-7 017
Resultat före skatt		49 505	271 161

Skatter

Skatt på årets resultat		-12 784	-57 154
Årets resultat		36 721	214 007

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	16 803 759	11 380 279
Inventarier, verktyg och installationer	3	10 219 891	1 112 646
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	2 279 280
Summa materiella anläggningstillgångar		27 023 650	14 772 205
Summa anläggningstillgångar		27 023 650	14 772 205
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		426 859	406 386
Övriga fordringar		135 231	698 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 548	0
Summa kortfristiga fordringar		645 638	1 105 305
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		252 174	660 461
Summa kassa och bank		252 174	660 461
Summa omsättningstillgångar		897 812	1 765 766
SUMMA TILLGÅNGAR		27 921 462	16 537 971

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		1 440 000	1 520 000
Summa bundet eget kapital		1 490 000	1 570 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 673 995	2 459 988
Årets resultat		36 721	214 007
Summa fritt eget kapital		2 710 716	2 673 995
Summa eget kapital		4 200 716	4 243 995
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		141 000	141 000
Ackumulerade överavskrivningar		304 668	304 668
Summa obeskattade reserver		445 668	445 668
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	9 914 005	6 940 000
Skulder till koncernföretag		10 167 269	0
Summa långfristiga skulder		20 081 274	6 940 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 955 995	336 000
Leverantörsskulder		91 322	268 456
Skulder till koncernföretag		0	3 697 891
Skatteskulder		0	10 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 146 487	595 049
Summa kortfristiga skulder		3 193 804	4 908 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 921 462	16 537 971

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-25 år

Not 1 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-394 000	0
	-394 000	0

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 084 430	12 084 430
Inköp	3 767 004	
Omklassificeringar	2 279 280	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 130 714	12 084 430
Ingående avskrivningar	-2 224 151	-1 781 565
Årets avskrivningar	-542 804	-442 586
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 766 955	-2 224 151
Ingående uppskrivningar	1 520 000	1 600 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-80 000	-80 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 440 000	1 520 000
Utgående redovisat värde	16 803 759	11 380 279

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 553 312	1 399 107
Inköp	9 422 282	404 000
Försäljningar/utrangeringar	-107 250	-249 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 868 344	1 553 312
Ingående avskrivningar	-440 666	-351 201
Försäljningar/utrangeringar	83 920	82 397
Årets avskrivningar	-291 707	-171 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-648 453	-440 666
Utgående redovisat värde	10 219 891	1 112 646

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 279 280	1 451 200
Inköp		828 080
Omklassificeringar	-2 279 280	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 279 280
Utgående redovisat värde	0	2 279 280

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 260 000	5 596 000
	5 260 000	5 596 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 870 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 914 005	6 940 000
	9 914 005	6 940 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 955 995	336 000
	1 955 995	336 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 400 000	13 400 000
Företagsinteckningar	5 000 000	0
	18 400 000	13 400 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-16

Torbjörn Johansson
Torbjörn Johansson

2026-04-23

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-23

Daniel Linsten
Daniel Linsten
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ulseröds Fastighetshotell AB

Org.nr 559163-9850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ulseröds Fastighetshotell AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ulseröds Fastighetshotell ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ulseröds Fastighetshotell AB 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ulseröds Fastighetshotell AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ulseröds Fastighetshotell AB enligt god revisorsssed 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 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.

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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Uddevalla den 23 april 2026

Daniel Linsten
Daniel Linsten
Auktoriserad revisor