

Lidingö Hotellfastighets AB
Org nr 556701-7099

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Lidingö Hotellfastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Lidingö Hotellfastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-03-21.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-03-25



Namnförtydligande:



Lidingö Hotellfastighets AB
Org nr 556701-7099

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Lidingö Hotellfastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alecta Köpcentrum AB, org nr 556943-7071, båda med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Lidingö 6:103 i Lidingö kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I den omvärldssituation som samhället befinner sig i med faktorer så som inflation, räntor och högre finansieringskostnader tillsammans med pandemins efterdyningar, finns risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Alectakoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Hanteringen av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 3. Värderingsrisker avseende fastigheter beskrivs i not 6.

Framtidsutsikter och finansiella mål

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med samma inriktning som tidigare.

Flerårsöversikt

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	27 819 384	26 574 087	24 168 300	23 583 441	11 134 634
Resultat efter finansnetto	5 591 065	4 106 601	7 427 214	9 426 595	4 387 100
Balansomslutning	260 618 305	263 783 347	260 430 885	428 406 285	436 799 993
Soliditet (%)	3,5	5,5	7,4	2,3	2,0

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	10 108 277
Årets resultat	-6 496 295

Totalt	3 611 982
---------------	------------------

disponeras så att i ny räkning överföres	3 611 982
--	-----------

Totalt	3 611 982
---------------	------------------

2025032815549



Resultaträkning	Not	2024	2023
Hysesintäkter	4	27 819 384	26 574 087
Direkta fastighetskostnader	5	-2 105 346	-2 863 647
Driftnetto		25 714 038	23 710 440
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-8 522 628	-8 516 204
Bruttoresultat		17 191 410	15 194 236
Administrationskostnader	7	-813 530	-714 767
Rörelseresultat		16 377 880	14 479 469
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	946 310	877 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-11 733 125	-11 250 700
Summa resultat från finansiella poster		-10 786 815	-10 372 868
Resultat efter finansiella poster		5 591 065	4 106 601
Förändringar överavskrivningar		-1 493 000	-1 493 000
Lämnat koncernbidrag		-10 594 360	-8 698 588
Resultat före skatt		-6 496 295	-6 084 987
Skatt på årets resultat	10	0	2
Årets förlust		-6 496 295	-6 084 985

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	6	226 600 925	235 123 553
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	11	933 007	167 830
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	10	240 487	240 487
Summa anläggningstillgångar		227 774 419	235 531 870
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar	10	2 628 458	103 850
Fordringar hos koncernföretag	12	25 144 063	23 919 031
Övriga kortfristiga fordringar		5 039 390	4 200 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 975	27 650
Summa omsättningstillgångar		32 843 886	28 251 477
Summa tillgångar		260 618 305	263 783 347

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13, 14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		10 108 277	16 193 262
Årets resultat		-6 496 295	-6 084 985
		<u>3 611 982</u>	<u>10 108 277</u>
Summa eget kapital		3 711 982	10 208 277
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar utöver plan		6 887 000	5 394 000
		<u>6 887 000</u>	<u>5 394 000</u>
Summa obeskattade reserver		6 887 000	5 394 000
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15, 16	230 856 068	230 856 068
		<u>230 856 068</u>	<u>230 856 068</u>
Summa långfristiga skulder		230 856 068	230 856 068
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 800	0
Skulder till koncernföretag	15, 16	10 594 360	8 698 588
Övriga kortfristiga skulder		1 829 369	1 558 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 722 726	7 068 110
		<u>19 163 255</u>	<u>17 325 002</u>
Summa kortfristiga skulder		19 163 255	17 325 002
Summa eget kapital och skulder		260 618 305	263 783 347

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	16 193 262	16 293 262
Årets resultat		<u>-6 084 985</u>	<u>-6 084 985</u>
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	10 108 277	10 208 277
Ingående eget kapital 2024-01-01	100 000	10 108 277	10 208 277
Årets resultat		<u>-6 496 295</u>	<u>-6 496 295</u>
Utgående eget kapital 2024-12-31	100 000	3 611 982	3 711 982

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Kassaflödesanalys	2024	2023
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	16 377 880	14 479 469
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	8 522 628	8 516 204
Erlagd ränta	-11 733 125	-11 250 700
Erhållen ränta	946 310	877 832
Betald inkomstskatt	103 850	-2 727 463
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	14 217 543	9 895 342
Förändringar av rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-15 290 620	-20 060 773
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	1 838 253	10 654 312
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	765 176	488 881
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter/pågående arbete	-765 176	-488 881
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-765 176	-488 881
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut*	0	0

*Bolagets likviditet hanteras via koncernkonto mot Alecta Tjänstepension Ömsesidigt som är tillgängligt för bolaget och kan användas utan begränsningar. Förändringar i koncernkontot redovisas under ökning/minskning kortfristiga fordringar/skulder.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alecta Köpcentrum AB, org nr 556943-7071, båda med säte i Stockholm. Moderföretag i hela koncernen och närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Alecta Tjänstepension Ömsesidigt, org.nr. 502014-6865, med säte i Stockholm.

Av företagets totala inköp och försäljning avser 1 611 tkr (1 399 tkr) av inköpen och 0 tkr (0 tkr) av försäljningen andra bolag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Grunder för årsredovisningens upprättande

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Alecta Tjänstepension Ömsesidigt (org.nr. 502014-6865) som tillämpar lagbegränsad IFRS i dess koncernredovisning.

Förändringar i redovisningsprinciperna

Bolaget har inte haft några förändringar i sina redovisningsprinciper under året.

Det finns varken några nya eller ändrade redovisningsprinciper, med tillämpning från 1 januari 2024, som väsentligt påverkat bolagets finansiella rapporter eller några med tillämpning från 1 januari 2025 eller senare som förväntas få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Funktionell valuta och redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen. Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter beräknas för kvarvarande hyresperiod och detta belopp redovisas sedan linjärt över återstående hyresperiod. Samtliga hyresintäkter redovisas som operationella leasingintäkter.

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter avser bland annat vidaredebitering av ändrings- och tilläggsarbeten.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Uppskjuten skattefordran

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjuten skatteskuld redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framför allt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	33,33 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	10 år

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasing i enlighet med undantaget för IFRS 16 i RFR 2 p. 1 innebärande att leasing redovisas i enlighet med punkterna 2 till 12.

Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen. De avtal där bolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal. När bolaget är leasegivare fastställs vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Bolaget har endast operationella leasingavtal som leasegivare, se vidare under hyresintäkter.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget redovisar finansiella instrument i enlighet med undantaget för IFRS 9 i RFR 2 p. 2 innebärande att finansiella instrument redovisas i enlighet med punkterna 3 till 10.

Bolaget värderar finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas nedskrivningsregler enligt IFRS 9.

Inga förväntade kreditförluster anses föreligga, eller har reserverats, på koncerninterna fordringar då övervärden finns på fastighet som ägs av motparten och där även bestämmande inflytande föreligger, dvs full realisationsmöjlighet föreligger.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster.

För bolagets fordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömningar för kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget gör en bedömning om reservering för fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för eventuella reserveringar. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till ett oväsentligt belopp.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Personal

Under året har bolaget ej haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av de finansiella rapporterna och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras på styrelsens uppskattningar och bedömningar. Dessa grundar sig dels på historisk erfarenhet dels på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Styrelsen utvärderar löpande gjorda uppskattningar och bedömningar. Verkligt utfall kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar. Det område där uppskattningar och bedömningar anses ha störst inverkan på resultatet och/eller tillgångar och skulder för bolaget är förvaltningsfastigheter. I not 1 beskrivs redovisnings- och värderingsprinciper och principer för nedskrivning avseende materiella anläggningstillgångar. I not 6 Förvaltningsfastigheter lämnas upplysning om verkligt värde samt beskrivs grunderna för värdering till verkligt värde inklusive de värderingsantaganden som legat till grund vid denna värdering.

Not 3 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Lidingö Hotellfastighets AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna lån. Därutöver har bolaget kundfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Lidingö Hotellfastighets AB finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker. Bolaget har ej ingått några swapavtal eller liknande derivatinstrument för att säkra sig mot fluktuationer i räntor.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk hanteras främst genom förskottsbetalningar och bankgarantier. Styrelsen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Lidingö Hotellfastighets AB.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditrisk för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Bolaget finansieras enbart av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker.

Not 4 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor om mellan 3 och 15 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mindre än 1 år	28 019 380	26 574 084
1-5 år	112 077 520	106 296 336
Mer än 5 år	294 203 490	338 819 571
Framtida hyresinbetalningar	434 300 390	471 689 991

Not 5 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Driftskostnader	1 214 087	988 305
Underhållskostnader	301 259	545 342
Fastighetsskatt	590 000	1 330 000
Summa direkta fastighetskostnader	2 105 346	2 863 647
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	2 105 346	2 863 647
Summa direkta fastighetskostnader	2 105 346	2 863 647

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	225 146 072	224 825 021
Omklassificering	0	321 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 146 072	225 146 072
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 260 742	-22 512 786
Årets avskrivningar	-6 754 380	-6 747 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 015 122	-29 260 742
Utgående redovisat värde Byggnad	189 130 950	195 885 330
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 281 500	13 281 500
Utgående redovisat värde Mark	13 281 500	13 281 500

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 356 965	21 356 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 356 965	21 356 965
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 470 493	-2 402 649
Årets avskrivning	-1 067 844	-1 067 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 538 337	-3 470 493
Utgående redovisat värde Markanläggningar	16 818 628	17 886 472
Byggnadsinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 924 489	7 924 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 924 489	7 924 489
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 947 526	-1 551 298
Årets avskrivning	-396 228	-396 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 343 754	-1 947 526
Utgående redovisat värde Byggnadsinventarier	5 580 735	5 976 963
Markinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 041 834	3 041 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 041 834	3 041 834
Ingående ackumulerade avskrivningar	-948 546	-644 370
Årets avskrivning	-304 176	-304 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 252 722	-948 546
Utgående redovisat värde Markinventarier	1 789 112	2 093 288
Summa Förvaltningsfastigheter	226 600 925	235 123 553

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 448 MSEK (436 MSEK). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värdehierarkin i IFRS 13 vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata. Samtliga av bolagets fastigheter har värderats av en oberoende extern part.

Hysesantagande baseras på befintlig hyra och marknadshyra och antagande och drifts- och underhållskostnader är individuellt anpassade utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt. Kalkylperiod uppgår till 10 år. Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt

Trög återhämning i svensk ekonomi

Riksbanken har successivt lättat på penningpolitiken till följd av en sjunkande inflation och ett fortsatt svagt konjunkturläge i Sverige. Trots 125-punkters lägre styrränta och guidning om ytterligare räntesänkningar under 2025 har svensk ekonomi ännu inte uppvisat en tydlig återhämning. Den urholkning av köpkraften som präglade de senaste åren har möjligtvis påverkat svenska hushåll, vars konsumtion förblivit återhållsam. Fortsatta räntesänkningar kombinerat med stigande reallöner och finanspolitiska stimulanser förväntas dock stödja efterfrågan bland hushållen under 2025.

Investeringsmarknaden: Återhämning inledd

Efter tre inledande kvartal av stigande fastighetsaktier, starka noteringar i obligationsmarknaden och lägre marknadsräntor har nu även den något laggande direktmarknaden visat än tydligare tecken på att en ny cykel är inledd. I det normalt sett affärsintensiva fjärde kvartalet har antalet kommunicerade affärer duggat tätt och transaktionsvolymen för 2024 har sedan en tid tillbaka överstigit den svaga noteringen 2023. Antalet köpare aktiva på marknaden har stigit, den finansiella oron i sektorn har sjunkit och i takt med att affärer noterats över olika segment har även prisbilden klarnat under året. Även om riskviljan inte är tillbaka på nivån som rådde under åren 2020 och 2022 har förutsättningarna för fastighetsmarknaden förbättrats under 2024. Samtidigt som den finansiella stressen i marknaden minskat under året har ett allt större fokus skiftat till det operativa. Vakansgrader på kontorsmarknaden har trendat uppåt och nått decenniehöga nivåer, detaljhandeln känner fortsatt av lågkonjunkturen, och kalkylen för bostadsutvecklare är fortfarande långt från vad den tidigare var. Även om svensk ekonomi förväntas uppvisa en god tillväxt under 2025 är det inte säkert att den sencykliska svaghet som idag noteras på fastighetsmarknaden lika snabbt kommer att vända till det positiva. Trenden av att kvalitet premieras på investerarmarknaden kan därmed tänkas fortgå ett tag till. Att en historiskt stor andel av transaktionsvolymen under året lokaliserats till landets storstäder samt att det förefallit en viss avsaknad av större portföljaffärer indikerar att investerarmarknaden fortsatt karaktäriseras av en viss grad riskaversion. De två senaste åren har still stor del präglats av ett fokus på att anpassa kapitalstrukturer vilka var ämnade för en lågräntemiljö. Även om det fortfarande återfinns stressade bolag i sektorn har många aktörer framgångsrikt arbetat med avyttringar, kapitalanskaffningar och att stärka underliggande kassaflöden. Med stabilare balansräkningar och ljusare framtidsutsikter växlar fastighetssektorn återigen över till ett fokus på tillväxt.

Not 7 Ersättning till revisorer

Revisionskostnader för år 2024 (2023) har belastat koncernbolaget Alecta Fastigheter AB.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	882 068	755 439
Ränteintäkter, skattefria	64 242	122 393
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	946 310	877 832

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, koncernföretag	11 733 125	11 250 700
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	11 733 125	11 250 700

Not 10 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	0
Korrigerad skatt från tidigare år	0	2
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	0
	-	-
Summa redovisad skatt	0	2
Avstämning av effektiv skattesats		
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	-6 496 295	-6 084 987
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	1 338 237	1 253 507
Ej skattepliktiga intäkter	13 234	25 213
Ej avdragsgilla kostnader	-390	-366
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-1 351 081	-1 278 354
Korrigerad skatt från tidigare år	0	2
	-	-
Summa redovisad skatt	0	2

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0,0% (0,0%).

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

	<u>Uppskjuten skattefordran 2024-12-31</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 2024-12-31</u>	<u>Uppskjuten skattefordran 2023-12-31</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 2023-12-31</u>
Temporär skillnad på anläggningstillgångar	240 487	0	240 487	0
Aktiverade underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Uppskjutna skatter brutto	240 487	0	240 487	0
			<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avstämning uppskjutna skatter				
Ingående balans			240 487	240 487
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen			0	0
Skatteintäkt redovisad i resultaträkningen			<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående balans			240 487	240 487

Not 11 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	167 830	0
Inköp	765 177	488 881
Omklassificeringar	0	-321 051
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	933 007	167 830

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	25 144 063	23 884 381
Övriga koncernföretag	0	34 650
	<hr/>	<hr/>
Summa fordringar hos koncernföretag	25 144 063	23 919 031

Not 13 Aktiekapital

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	1 000	1 000
	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	1 000	1 000
Kvotvärde	100	100

Not 14 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel

Balanserat resultat	10 108 277
Årets resultat	-6 496 295
	<hr/>
Totalt	3 611 982
disponeras så att i ny räkning överföres	3 611 982
	<hr/>
Totalt	3 611 982

Not 15 Räntebärande lån och förfallotid långfristiga lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (rörlig ränta)	230 856 068	230 856 068
Summa långfristiga skulder	230 856 068	230 856 068
Lånebelopp	230 856 068	230 856 068

Ränta på kortfristiga lån trädde i kraft under år 2022.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Mellan 1 och 2 år	0	0
Mellan 2 och 5 år	0	0
Senare än 5 år	230 856 068	230 856 068
Summa	230 856 068	230 856 068

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

<u>31 december 2024</u>	<u>0-1 mån</u>	<u>2-12 mån</u>	<u>1 till 5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Summa</u>
Lånebelopp	0	230 856 068	0	0	230 856 068

Bolaget väljer att inte redovisa odiskonterade flöden dels på grund av att de korta lånen hänförs till ett koncernkonto hos Alecta tjänstepension Öms samt att långa lån löper på tills vidare, dvs har ingen förfallotid. Räntekänslighetsanalys för de långa lånen presenteras nedan.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntnivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar.

Räntekänslighet	Förändring av <u>marknadsränta</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>
2024-12-31			
Aktieägarlån	+1%	2 308 561	2 308 561
Aktieägarlån	-1%	-2 308 561	-2 308 561
Aktieägarlån	+5%	11 542 803	11 542 803
Aktieägarlån	-5%	-11 542 803	-11 542 803

2025032815558

<u>Räntekänslighet</u>	<u>Förändring av marknadsränta</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
2023-12-31			
Aktieägarlån	+1%	2 308 561	2 308 561
Aktieägarlån	-1%	-2 308 561	-2 308 561
Aktieägarlån	+5%	11 542 803	11 542 803
Aktieägarlån	-5%	-11 542 803	-11 542 803

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som styrelsen anser rimligt möjlig under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Not 16 Skulder till koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	0	0
Övriga koncernföretag	241 450 428	239 554 656
Summa skulder till koncernföretag	241 450 428	239 554 656

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	6 710 676	7 054 846
Övrigt	12 050	13 264
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 722 726	7 068 110



Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, dag för undertecknande (se verifikat)

Lena Boberg
Styrelsens ordförande

Lena Rönnbäck
Styrelseledarmot

Jenny Lindholm
Styrelseledarmot.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541825356

Dokument

10405 Lidingö Hotellfastighets AB 556701-7099 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-03-18 08:38:48 CET (+0100) av Malin
Karlsson (MK)
Färdigställt 2025-03-19 16:31:34 CET (+0100)

Initierare

Malin Karlsson (MK)
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt
malin.karlsson@newsec.se
+46766432055

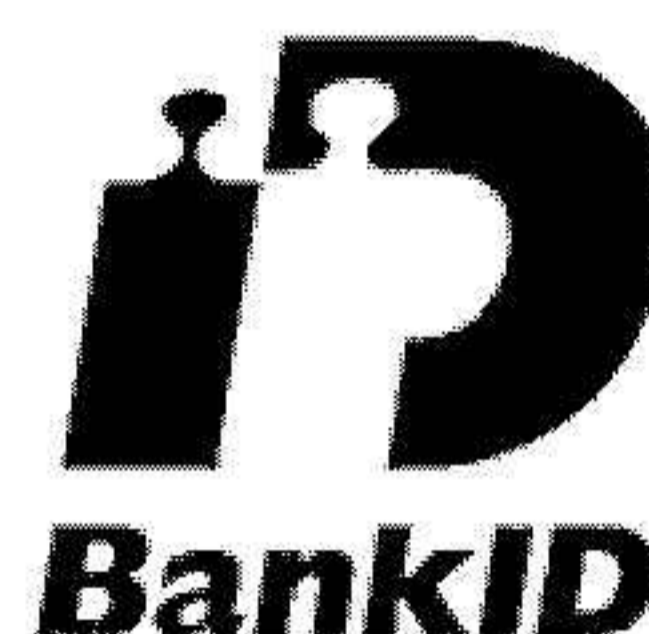
Signerare

Lena Boberg (LB)
Personnummer 700511-0221
lena.boberg@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA BOBERG"
Signerade 2025-03-18 08:53:01 CET (+0100)

Jenny Lindholm (JL)
Personnummer 780706-7108
jenny.lindholm@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY MARGARETA LINDHOLM"
Signerade 2025-03-18 08:56:28 CET (+0100)

Lena Rönnbäck (LR)
Personnummer 770914-8964
lena.ronnback@alecta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Rönnbäck"
Signerade 2025-03-18 17:27:00 CET (+0100)

Helena Ehrenborg (HE)
Personnummer 651210-1061
helena.ehrenborg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg"
Signerade 2025-03-19 16:31:34 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541825356

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lidingö Hotellfastighets AB, org.nr 556701-7099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lidingö Hotellfastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lidingö Hotellfastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Lidingö Hotellfastighets AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lidingö Hotellfastighets 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 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Lidingö Hotellfastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Lidingö Hotellfastighets 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 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

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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 15:30:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025032815561