

# ÅRSREDOVISNING

för

## Thulefastigheter Aktiebolag

Org.nr. 556461-0979

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-11-13.

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  
Mikael Hägglund, Styrelseledamot  
2025-11-14

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet utgörs av investeringar i egna fastigheter med möjlighet till utveckling genom ombyggnad och renovering.

Företagets säte är Stockholm.

### Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	11 888 403	11 200 027	11 526 275	10 318 511
Resultat efter finansiella poster	5 595 424	3 798 033	3 677 037	3 256 319
Soliditet (%)	11,32	7,58	5,46	3,55

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	105 200	184 876	1 051 445	3 016 512	4 358 033
Utdelning			-2 000 000	0	-2 000 000
Balanseras i ny räkning			3 016 512	-3 016 512	0
Årets resultat				4 507 201	4 507 201
Belopp vid årets utgång	105 200	184 876	2 067 957	4 507 201	6 865 234

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 067 957
Årets resultat	4 507 201
	<u>6 575 158</u>

Förslag till disposition:

Utdelning	1 000 000
Balanseras i ny räkning	5 575 158
	<u>6 575 158</u>

### **Förslag till beslut om vinstutdelning**

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 1 000 000,00 kr. vilket motsvarar 9,50 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

### **Yttrande från styrelsen**

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

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

# Thulefastigheter Aktiebolag

Org.nr. 556461-0979

<b>RESULTATRÄKNING</b>		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<b>Not</b>		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		11 888 403	11 200 027
Övriga rörelseintäkter		<u>7 513</u>	<u>48 324</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		11 895 916	11 248 351
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-3 575 244	-4 067 205
Övriga externa kostnader		-1 028 182	-533 614
Personalkostnader	2	-427 460	-878 340
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-702 245</u>	<u>-702 245</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-5 733 131	-6 181 404
<b>Rörelseresultat</b>		6 162 785	5 066 947
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		309 450	7 228
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		309 099	447 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 185 910</u>	<u>-1 723 850</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-567 361	-1 268 914
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		5 595 424	3 798 033
<b>Resultat före skatt</b>		5 595 424	3 798 033
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 088 223	-781 521
<b>Årets resultat</b>		<u>4 507 201</u>	<u>3 016 512</u>

# Thulefastigheter Aktiebolag

Org.nr. 556461-0979

BALANSRÄKNING		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	45 786 138	46 488 383
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 786 138</b>	<b>46 488 383</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	5	<u>0</u>	<u>100 000</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>100 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 786 138</b>	<b>46 588 383</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		27 823	20 701
Övriga fordringar		0	7 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>98 197</u>	<u>52 553</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>126 020</b>	<b>80 442</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>14 726 771</u>	<u>10 853 335</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 726 771</b>	<b>10 853 335</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 852 791</b>	<b>10 933 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 638 929</b>	<b>57 522 160</b>

# Thulefastigheter Aktiebolag

Org.nr. 556461-0979

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital	105 200	105 200
Reservfond	<u>184 876</u>	<u>184 876</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>290 076</b>	<b>290 076</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 067 957	1 051 445
Årets resultat	<u>4 507 201</u>	<u>3 016 512</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 575 158</b>	<b>4 067 957</b>

#### Summa eget kapital

6 865 234 4 358 033

#### Långfristiga skulder

Skulder kreditinstitut	6 50 000 000	50 000 000
Övriga skulder	<u>1 824 940</u>	<u>1 437 750</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>51 824 940</b>	<b>51 437 750</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	358 415	141 960
Skulder till koncernföretag	0	312 668
Skatteskulder	436 545	123 762
Övriga skulder	13 704	-36 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 140 091</u>	<u>1 184 393</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 948 755</b>	<b>1 726 377</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

60 638 929 57 522 160

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

50 år

Inventarier, verktyg och installationer

5 år

### Noter till resultaträkningen

#### Not 2 Medelantal anställda

2024/2025

2023/2024

#### *Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

1,00

1,00

## NOTER

## Noter till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>60 591 358</u>	<u>60 591 358</u>
	Utgående anskaffningsvärden	60 591 358	60 591 358
	Ingående avskrivningar	-14 102 975	-13 400 730
	Årets avskrivningar	<u>-702 245</u>	<u>-702 245</u>
	Utgående avskrivningar	-14 805 220	-14 102 975
	Redovisat värde	<u>45 786 138</u>	<u>46 488 383</u>

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>150 000</u>	<u>150 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	150 000	150 000
	Ingående avskrivningar	-150 000	-150 000
	Utgående avskrivningar	<u>-150 000</u>	<u>-150 000</u>
	Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 5	Andelar i koncernföretag	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
	Fusion	<u>-100 000</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	0	100 000
	Redovisat värde	<u>0</u>	<u>100 000</u>

## NOTER

Not 6	Långfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	Förfaller senare än 5 år	50 000 000	50 000 000

### Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
	Fastighetsinteckningar	88 750 000	88 750 000

### Not 8 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner skatt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-12

*Mikael Hägglund*  
Mikael Hägglund  
Verkställande direktör  
2025-11-12

*Magnus Rydén*  
Magnus Rydén  
2025-11-12

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 november 2025.

*Fredrik Lundberg*  
Fredrik Lundberg  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Thulefastigheter AB, org.nr 556461-0979

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Thulefastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Thulefastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Thulefastigheter 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 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*

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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Thulefastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Thulefastigheter 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 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*

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm  
2025-11-13

*Fredrik Lundberg*  
Fredrik Lundberg  
Auktoriserad revisor