

Årsredovisning för
Vi Invest Fastighet AB
559229-8375

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vi Invest Fastighet AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-04. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-04



Martin Hosseini
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vi Invest Fastighet AB, 559229-8375, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga andelar och aktier i andra företag inom fastighetsbranschen. Bolagets säte i Stockholm.

Dotterbolagen till Vi Invest Fastighet AB är: Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB, Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB, Hotellfastighet Norra Stockholm AB, Fastighetsbolaget i Enköping AB samt Fastighet Rosersberg AB.

Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB

Bolaget genererar hyra från Rökeriet Fjäderholmarna AB som bedriver restaurangverksamhet på Fjäderholmarna i Stockholm.

Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB

Bolaget genererar hyra från Odyssey Stockholm i AB.

Hotellfastighet Norra Stockholm AB

Bolaget är vilande.

Fastighetsbolaget i Enköping AB

Bolaget projekterar för ett Hotell i centrala Enköping.

Fastighet Rosersberg AB

Bolaget projekterar för ett vattenland i Rosersberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har gjort nedskrivning av andelar i dotterbolag pga nedskrivning av underliggande tillgångar.

Dotterbolaget Hotellfastighet Norra Stockholm AB har sålt fastigheten Vallstanäs 2:344 under 2024.

Per 16 december 2024 överläts 49 % av aktierna i Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB till en extern part. Avtalet innehåller en rätt för bolaget att återköpa andelarna. Utifrån villkoren i denna rättighet har bolaget därmed bedömt att i allt väsentligt risker och förmåner ej övergått till köparna. Någon avyttring av andelarna har därför ej redovisats per utgången av 2024.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning				
Resultat efter finansiella poster	-8 304 954	-71 596 842	-64 734	-48 228 882
Soliditet, %	84	93	92	90

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Fritt eget kapital
Akteikapital	100 000	354 614 797	-71 483 021	283 131 776
Disposition enligt årsstämma		-71 483 021	71 483 021	
Årets resultat			-8 323 573	-8 323 573
Vid årets slut	100 000	283 131 776	-8 323 573	274 808 203

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 402 782 459 SEK (402 782 459 SEK).

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 274 808 203 SEK, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	283 131 776
årets resultat	-8 323 573
Totalt	274 808 203
disponeras för	
balanseras i ny räkning	274 808 203
Summa	274 808 203

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		_____	_____
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		-	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-200 619	-70 143
Summa rörelsekostnader		-200 619	-70 143
Rörelseresultat		-200 619	-70 143
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-4 104 121	-71 526 708
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 000 250	-
Summa finansiella poster		-8 104 336	-71 526 699
Resultat efter finansiella poster		-8 304 955	-71 596 842
Bokslutsdispositioner			
Erhållna och lämnade koncernbidrag		-21 000	126 000
Summa bokslutsdispositioner		-21 000	126 000
Resultat före skatt		-8 325 955	-71 470 842
Skatter			
Skatt på årets resultat		2 382	-12 180
Årets resultat		-8 323 573	-71 483 022

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	270 664 761	283 631 718
Summa finansiella anläggningstillgångar		270 664 761	283 631 718
Summa anläggningstillgångar		270 664 761	283 631 718
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		55 483 886	18 583 550
Övriga fordringar		11 831	515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 145	-
Summa kortfristiga fordringar		55 500 862	18 584 065
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 635	76
Summa kassa och bank		6 635	76
Summa omsättningstillgångar		55 507 497	18 584 141
SUMMA TILLGÅNGAR		326 172 258	302 215 859

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		283 131 776	354 614 797
Årets resultat		-8 323 573	-71 483 022
Summa fritt eget kapital		274 808 203	283 131 775
Summa eget kapital		274 908 203	283 231 775
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		5 145	4 770
Skulder till koncernföretag		7 241 330	18 954 830
Skatteskulder		12 580	19 483
Övriga skulder		44 000 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 000	5 001
Summa kortfristiga skulder		51 264 055	18 984 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		326 172 258	302 215 859

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Uppskattningar och bedömningar

Per 16 december 2024 överläts 49 % av aktierna i Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB till en extern part. Avtalet innehåller en rätt för bolaget att återköpa andelarna. Utifrån villkoren i denna rättighet har bolaget därmed bedömt att i allt väsentligt risker och förmåner ej övergått till köparna. Någon avyttring av andelarna har därför ej redovisats per utgången av 2024.

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	283 631 718	355 158 426
Nedskrivning	-39 966 957	-71 526 708
Aktieägartillskott	27 000 000	
Redovisat värde vid årets slut	270 664 761	283 631 718

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Den väsentligaste underliggande tillgången utgörs av fastigheten Solna Distansen 5. I fastigheten bedrivs hotellverksamhet under varumärket AC Marriott. Fastigheten har värderats av en extern fastighetsvärderare under 2025. Till grund för värderingen ligger en kassaflödeskalkyl baserad på den fasta hyran enligt hyresavtalet.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB, org.nr 556949-4304, Stockholm	1 000	100	244 692 081
Hotellfastighet Norra Stockholm AB, org.nr 559171-1139, Stockholm	50 000	100	100 000
Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB, org.nr 559077-4641, Stockholm	500	100	25 287 581
Fastighetsbolaget i Enköping AB, org nr 559275-3544, Stockholm	1 000	100	100 000
Fastighet Rosersberg AB, org.nr 556617-6433, Stockholm	5 000	100	485 099
			270 664 761

Not 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>		<i>inga</i>
Pantsatta aktier	244 692 081	

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser:	28 750 000	inga
Summa eventalförpliktelser	28 750 000	

Per 16 december 2024 överläts 49 % av Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB till extern part. Avtalet innehåller en rätt för köparna att under vissa villkor erhålla en tilläggsköpeskilling

Not 4 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vi Invest AB, org.nr 556353-4188, säte Stockholm.
Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Vi Invest AB, org.nr 556353-4188, säte Stockholm.

Underskrifter

Stockholm 2025-06-04



Martin Hosseini
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 juni 2025
Grant Thornton Sweden AB



Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vi Invest Fastighet AB

Org.nr. 559229 - 8375

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vi Invest Fastighet AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vi Invest Fastighet 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vi Invest Fastighet AB enligt god revisorsred 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 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

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 revisionsred 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen,

däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vi Invest Fastighet 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vi Invest Fastighet AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

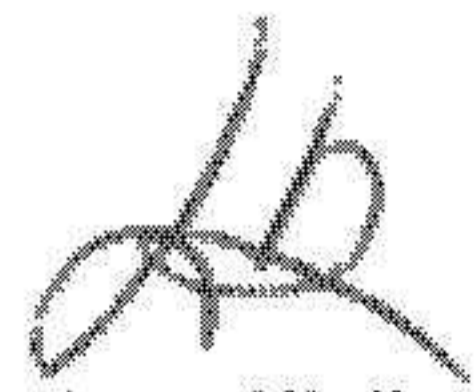
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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.

Stockholm den 4 juni 2025,
Grant Thornton Sweden AB



Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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.