

Årsredovisning för
HIH Invest Eskilstuna AB
556858-6761

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

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

Säte: Eskilstuna
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Om inte annat anges redovisas alla belopp i tkr. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HIH Invest Eskilstuna AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Eskilstuna 2025-06-27



Veronica Gustafsson
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HH Invest Eskilstuna AB, 556858-6761, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget omfattar ägande och förvaltning av fastigheten Gallerian 1 i Eskilstuna.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HH Invest Real Estate GmbH, som har sitt säte i Hamburg, Tyskland.

Ingen anställd personal har funnits i bolaget under innevarande eller föregående år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 2024-10-01 har Rella övertagit den ekonomiska förvaltningen från Amblin. I övrigt har inga andra väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Hiresintäkter	88 791	82 355	79 177	67 772	57 483
Resultat efter finansiella poster	34 723	32 851	29 854	4 803	-2 089
Soliditet, %	35	36	37	36	37

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50	191 910	32 871	224 831
Resultatdisposition enligt årsstämman		32 871	-32 871	
Utdelning		-40 000		-40 000
Årets resultat			25 888	25 888
Vid årets slut	50	184 781	25 888	210 719

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: (kronor)	
balanserat resultat	184 780 799
årets resultat	25 887 500
Totalt	210 668 299
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande	
balanseras i ny räkning	210 668 299
Totalt	210 668 299

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

Resultaträkning

Belopp i Tkr

Nol

2024-01-01-
2024-12-31

2023-01-01-
2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.

Nettoomsättning

88 791

82 355

Övriga rörelseintäkter

1 719

6 162

Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.

90 510

88 517

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-18 823

-22 872

Övriga externa kostnader

-12 712

-7 360

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-17 819

-18 927

Summa rörelsekostnader

-49 354

-49 159

Rörelseresultat

41 156

39 356

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

671

559

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-7 104

-7 066

Summa finansiella poster

-6 433

-6 507

Resultat efter finansiella poster

34 723

32 851

Bokslutsdispositioner

Resultat före skatt

34 723

32 851

Skatter

Skatt på årets resultat

-8 835

20

Årets resultat

25 888

32 871

Balansräkning

Belopp i Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	553 655	563 189
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avsoende materiella anläggningstillgångar	5	14 328	3 233
Summa materiella anläggningstillgångar		567 983	566 422
Summa anläggningstillgångar		567 983	566 422
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		477	774
Övriga fordringar	6	5 620	2 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43	20
Summa kortfristiga fordringar		6 140	3 237
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		34 203	51 627
Summa kassa och bank		34 203	51 627
Summa omsättningstillgångar		40 343	54 864
SUMMA TILLGÅNGAR		608 326	621 286

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</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		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		184 781	191 910
Årets resultat		25 898	32 871
Summa fritt eget kapital		210 669	224 781
Summa eget kapital		210 719	224 831
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	274 959
Skulder till koncernföretag	7	105 000	105 000
Summa långfristiga skulder		105 000	379 959
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		276 000	-
Förskott från kunder		90	-
Leverantörsskulder		259	-
Skatteskulder		7 200	-
Övriga skulder		2 376	2 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 682	13 760
Summa kortfristiga skulder		292 607	16 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		608 326	621 286

Noter

Belopp i Tkr om Inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Hysesgästarpassningar	Kontraktstider

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, bank	603	501
Ränteintäkter, övrigt	68	58
Summa	671	559

Inga koncerninterna poster ingår under innevarande eller föregående år.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-2 936	-2 928
Räntekostnader, bank	-4 127	-4 098
Finansieringskostnader	-41	-40
Summa	-7 104	-7 066

I beloppet ingår koncerninterna poster om -2 936 tkr (fg år -2 928).

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Äckumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	874 383	844 159
-Omklassificeringar	8 285	30 224
Vid årets slut	882 668	874 383
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-311 194	-292 267
-Årets avskrivning enligt plan	-17 819	-18 927
Vid årets slut	-329 013	-311 194
Redovisat värde vid årets slut	553 655	563 189

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	3 233	26 731
Investeringar	19 380	6 726
Omklassificeringar till balansräkningen	-8 285	-30 224
Redovisat värde vid årets slut	14 328	3 233

Not 6 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	2 311	2 156
Skattefordran	2 484	287
Momsfordran/skuld	825	-
Redovisat värde vid årets slut	5 620	2 443

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	274 959	274 959
Skulder till koncernföretag	105 000	105 000
Redovisat värde vid årets slut	379 959	379 959

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	291 000	291 000
Andra ställda säkerheter	105 000	105 000
Summa ställda säkerheter	396 000	396 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2025 har lånet om 275 000 000 SEK från SEB beslutats att förlängas fram till och med 2030-03-31.

Not 10 Upplysning om moderföretag

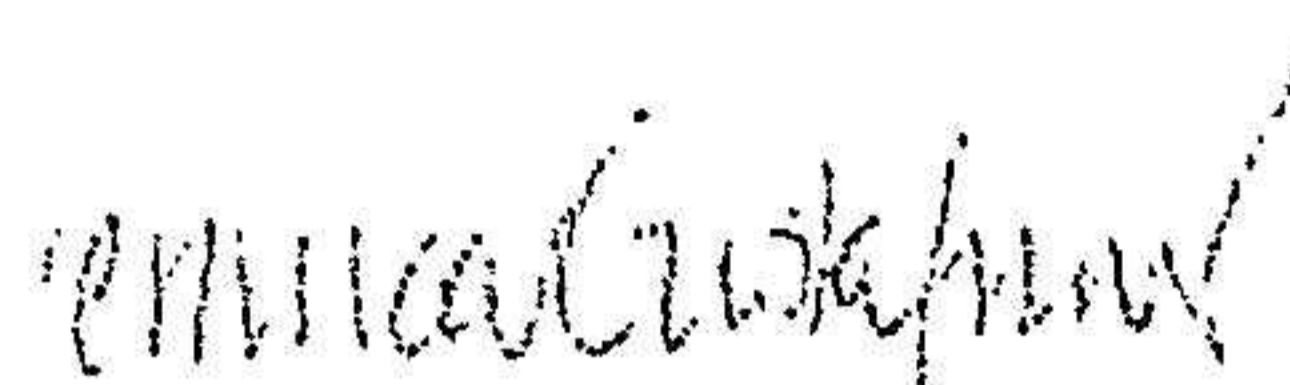
Bolaget är ett helägt dotterbolag till HIH Invest Real Estate GmbH, som har sitt säte i Hamburg, Tyskland.

Underskrifter

Stockholm den: 26/6-2025



David Sanders
Styrelseordförande



Veronica Gustafsson
Styrelseledamot



Johan Moberg
Styrelseledamot

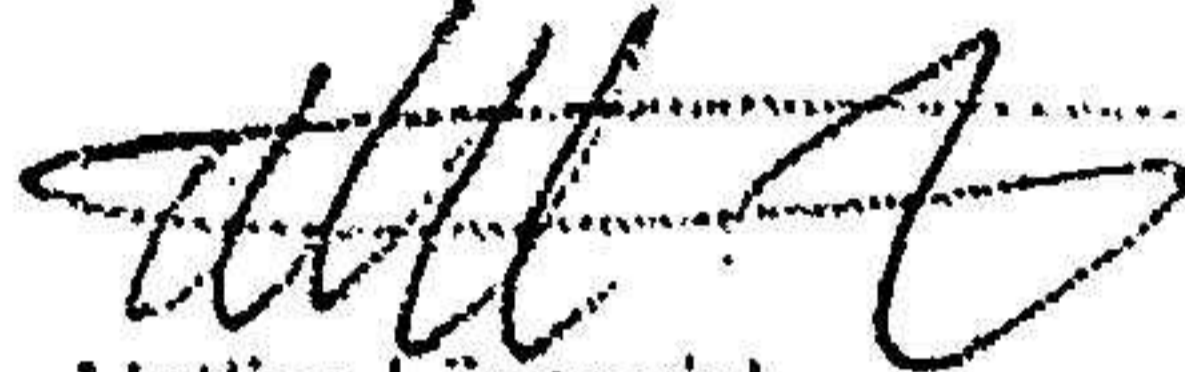


Matthe Wallschläger
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den:

27/6-2025

Deloitte AB



Mattias Lönnquist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i HIH Invest Eskilstuna AB
organisationsnummer 556858-6761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HIH Invest Eskilstuna AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HIH Invest Eskilstuna 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i

årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 HIH Invest Eskilstuna AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HIH Invest Eskilstuna 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.

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.

Malmö, datum enligt digital signatur

Deloitte AB

Mattias Lönnquist
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHAN MATTIAS LÖNNQUIST

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 7a50cd29505260[...]927c129afacfe

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-06-27 05:49:53 UTC



ank=20250703;2025070741838

Penneo dokumentnyckel: UKMDH-6BRBG-BJSZ3-XHAOL-SRVR5-MRTDZ

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.