

Årsredovisning för
Vi Invest Fastighet AB
559229-8375

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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

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 2024-06-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-27



Martin Hosseini
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vi Invest Fastighet AB, 559229-8375, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31

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 projekterar för ett Hotell och fastigheter i Rosersberg.

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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning				
Resultat efter finansiella poster	-71 596 842	-64 734	-48 228 882	-7 688
Soliditet, %	93	92	90	97

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Fritt eget kapital
Akteikapital	100 000	354 585 548	29 249	354 614 797
Disposition enligt årsstämma		29 249	-29 249	
Årets resultat			-71 483 021	-71 483 021
Vid årets slut	100 000	354 614 797	-71 483 021	283 131 776

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 283 131 776 SEK, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	354 614 797
årets resultat	-71 483 021
Totalt	283 131 776
disponeras för	
balanseras i ny räkning	283 131 776
Summa	283 131 776

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		-	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-70 143	-64 545
Summa rörelsekostnader		-70 143	-64 545
Rörelseresultat		-70 143	-64 545
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-71 526 708	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-190
Summa finansiella poster		-71 526 699	-190
Resultat efter finansiella poster		-71 596 842	-64 735
Bokslutsdispositioner			
Erhållna och lämnade koncernbidrag		126 000	100 000
Summa bokslutsdispositioner		126 000	100 000
Resultat före skatt		-71 470 842	35 265
Skatter			
Skatt på årets resultat		-12 180	-6 016
Årets resultat		-71 483 022	29 249

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	283 631 718	355 158 426
Summa finansiella anläggningstillgångar		283 631 718	355 158 426
Summa anläggningstillgångar		283 631 718	355 158 426
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		18 583 550	30 802 550
Övriga fordringar		515	506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	3 203
Summa kortfristiga fordringar		18 584 065	30 806 259
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		76	70 448
Summa kassa och bank		76	70 448
Summa omsättningstillgångar		18 584 141	30 876 707
SUMMA TILLGÅNGAR		302 215 859	386 035 133

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		354 614 797	354 585 548
Årets resultat		-71 483 022	29 249
Summa fritt eget kapital		283 131 775	354 614 797
Summa eget kapital		283 231 775	354 714 797
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		4 770	3 203
Skulder till koncernföretag		18 954 830	31 304 830
Skatteskulder		19 483	7 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 001	5 000
Summa kortfristiga skulder		18 984 084	31 320 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		302 215 859	386 035 133

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.

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	355 158 426	354 673 327
Nedskrivning	-71 526 708	
Förvärv		485 099
Redovisat värde vid årets slut	283 631 718	355 158 426

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 2022. Till grund för värderingen ligger en kassaflödeskalkyl baserad på den fasta hyran enligt hyresavtalet. Efter omstruktureringen i koncernen så redovisas aktierna i Vi Invest Fastighet AB baserat på fastighetens marknadsvärde enligt ovan minskat med bolagets nettoskuldsättning.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
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	13 066 957
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
			283 631 718

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 4 Koncernuppgifter

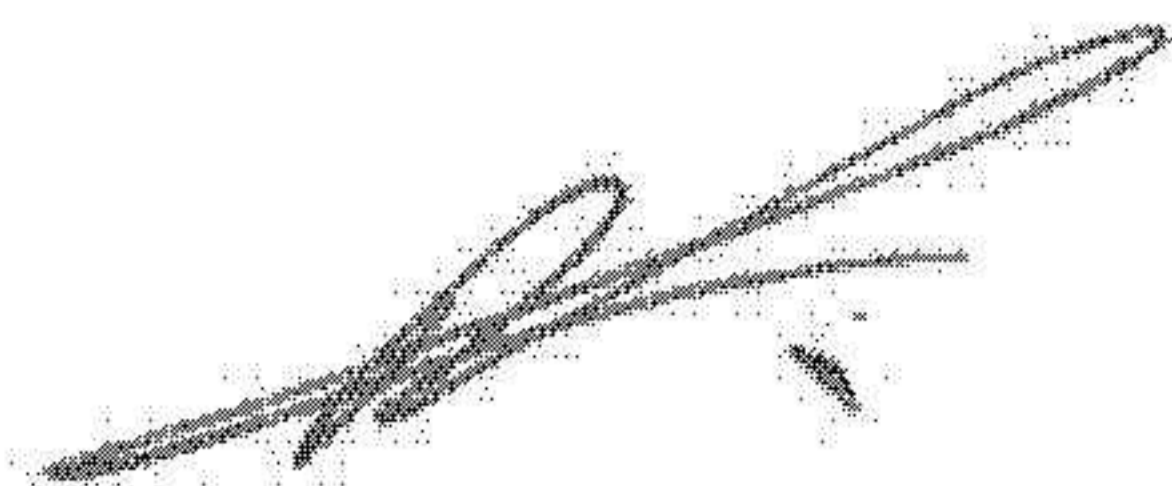
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vi Invest AB, org.nr 556353-4188, säte Stockholm.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

Vi Invest AB, org.nr 556353-4188, säte Stockholm.

Underskrifter

Stockholm 2024-06-27



Martin Hosseini
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2024
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 2023.

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 2023 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 Vi Invest Fastighet AB enligt god revisionssed 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. 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 2023 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.

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.

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.

Stockholm 2024 - *Op-27*

Grant Thornton Sweden AB

Lars Kjellgren
Lars Kjellgren

Auktoriserad revisor