

Årsredovisning

för

Veddesta HC-Huset Sverige AB

556659-5731

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-17.

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:

Sami Rhawi, Styrelseledamot

2025-07-11

Styrelsen och verkställande direktören för Veddesta HC-Huset Sverige AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under året fortsatt att renovera fastigheten. De ombyggnationer avseende kontorshotell och hyresgästanpassning av en ny restaurang som inleddes föregående år har slutförts under 2024.

Förväntad framtida utveckling

Företaget beräknar inte att några större ombyggnationer eller renoveringar kommer att utföras under 2025.

Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterbolag till DSAM Sverige AB, 556973-3388. Moderbolaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 818	11 500	9 368	10 424
Resultat efter finansiella poster	2 816	2 724	769	2 575
Balansomslutning	69 405	69 670	70 155	68 534

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	9 784 514	1 498 882	11 383 396
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 498 882	-1 498 882	0
Årets resultat			1 867 619	1 867 619
Belopp vid årets utgång	100 000	11 283 396	1 867 619	13 251 015

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår till 10 400 000(10 400 000).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 283 396
årets vinst	1 867 619
	13 151 015
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 151 015
	13 151 015

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Hysesintäkter		11 818 260	11 499 539
Övriga rörelseintäkter		27 378	193 335
		11 845 638	11 692 874
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 773 038	-2 944 315
Övriga externa kostnader		-1 873 768	-1 091 077
Personalkostnader	2	-561 308	-863 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 653 610	-1 872 853
Övriga rörelsekostnader		0	-132 343
		-6 861 724	-6 904 277
Rörelseresultat		4 983 914	4 788 597
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	771 891	745 039
Ränteintäkter		14 517	7 390
Räntekostnader	4	-2 954 402	-2 817 507
		-2 167 994	-2 065 078
Resultat efter finansiella poster		2 815 920	2 723 519
Bokslutsdispositioner	5	-749 368	-643 232
Resultat före skatt		2 066 552	2 080 287
Skatt på årets resultat	6	-198 933	-581 405
Årets resultat		1 867 619	1 498 882

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	39 705 638	38 601 189
Inventarier	8	1 750 522	1 097 858
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	2 050 940
		41 456 160	41 749 987

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	10	24 602 272	24 834 646
Uppskjuten skattefordran		1 261 255	1 040 454
		25 863 527	25 875 100
Summa anläggningstillgångar		67 319 687	67 625 087

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		283 277	462 011
Fordringar hos koncernföretag		771 891	745 039
Övriga fordringar		339 128	49 463
Förutbetalda kostnader		247 500	114 447
		1 641 796	1 370 960

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		443 473	673 784
		2 085 269	2 044 744

SUMMA TILLGÅNGAR

69 404 956

69 669 831

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

11 283 396

9 784 513

Årets resultat

1 867 619

1 498 882

13 151 015

11 283 395

Summa eget kapital

13 251 015

11 383 395

Obeskattade reserver

2 293 365

1 543 997

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

44 776 656

0

Övriga skulder

53 500

53 500

Summa långfristiga skulder

44 830 156

53 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 930 004

50 880 831

Leverantörsskulder

465 206

593 205

Skulder till koncernföretag

3 450 000

2 350 000

Aktuella skatteskulder

529 217

629 077

Övriga skulder

548 119

126 005

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 107 874

2 109 821

Summa kortfristiga skulder

9 030 420

56 688 939

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 404 956

69 669 831

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	15-70 år
Markanläggningar	15-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not Rapport om årsredovisningen

För denna årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av:

Anders Svanlund, Account Redovisning i Sverige AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	53 000 000 53 000 000	53 000 000 53 000 000

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	2

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Ränteintäkter koncernföretag	771 891 771 891	745 039 745 039

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	2 954 402 2 954 402	2 817 507 2 817 507

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	99 368	-106 768
Förändring av periodiseringsfond	650 000	750 000
	749 368	643 232

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	419 734	488 761
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-220 801	92 644
Totalt redovisad skatt	198 933	581 405

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 066 552		2 080 287
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-425 710	20,60	-428 539
Ej avdragsgilla kostnader	0,07	-1 347	0,02	-506
Ej skattepliktiga intäkter	-0,01	110	-0,01	237
Temporär skillnad avskrivning fastighet	-11,23	232 061	7,34	-152 597
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,20	-4 047		
Redovisad effektiv skatt	9,63	-198 933	27,95	-581 405

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 392 047	53 884 692
Inköp	2 490 074	1 617 356
Försäljningar/utrangeringar	0	-110 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 882 121	55 392 047
Ingående avskrivningar	-16 790 858	-15 187 580
Försäljningar/utrangeringar	0	32 581
Årets avskrivningar	-1 385 625	-1 635 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 176 483	-16 790 858
Utgående redovisat värde	39 705 638	38 601 189

Not 8 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 656 693	3 513 613
Inköp	920 649	143 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 577 342	3 656 693
Ingående avskrivningar	-2 558 835	-2 321 841
Årets avskrivningar	-267 985	-236 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 826 820	-2 558 835
Utgående redovisat värde	1 750 522	1 097 858

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 050 940	361 150
Inköp	0	2 050 940
Omklassificeringar	-2 050 940	-361 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 050 940
Utgående redovisat värde	0	2 050 940

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 834 646	27 348 457
Tillkommande fordringar	745 039	0
Avgående fordringar	-977 413	-2 513 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 602 272	24 834 646
Utgående redovisat värde	24 602 272	24 834 646

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
Depositioner	53 500	53 500
	53 500	53 500

Samtliga skulder till kreditinstitut kommer att förnyas under 2026-2027 varför inget kan härröras till senare än fem år efter balansdagen.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm 2025-06-17

Sami Rhawi
Sami Rhawi
Ordförande

Daniel Özboyaci
Daniel Özboyaci
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-17

Tobias Benne
Tobias Benne
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Veddesta HC-Huset Sverige AB
Org.nr 556659-5731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Veddesta HC-Huset Sverige AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Veddesta HC-Huset Sverige ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Veddesta HC-Huset Sverige 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-06-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Veddesta HC-Huset Sverige AB, Org.nr 556659-5731

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Veddesta HC-Huset Sverige AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Veddesta HC-Huset Sverige 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 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

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 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2025-06-17

Tobias Benne

Tobias Benne
Godkänd revisor