

# Årsredovisning

för

## Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB

556953-9181

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 19 april 2024



Robin Englén

**Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB**  
**Org nr 556953-9181**

## **Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023**

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernresultaträkning	5
- koncernbalansräkning	6
- kassaflödesanalys för koncernen	8
- moderbolagets resultaträkning	9
- moderbolagets balansräkning	10
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företagets verksamhet består i att äga aktier i dotterföretag och därmed förenlig verksamhet. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernens verksamhet består i att äga, driva och utveckla hotellrörelse under varumärket Biz Apartment.

### Ägarförhållanden

Följande aktieägare har mer än tio procent av antalet andelar eller röster: Dan Eriksson, Jan-Åke Glommen, Patrik Brummer samt Adelmannen AB, org. nr 556797-8167.

### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

#### Koncernen:

Beläggningsgraden och snittpriset ökade på dotterbolagens samtliga hotell jämfört med föregående år. Lönsamheten pressades dock p.g.a. den höga inflationen under året.

### Framtida utveckling

Bolagets rörelseresultat väntas vara oförändrat kommande år. Marknadsutsikterna för dotterbolagens hotell är i dagsläget goda. Försäljningsutvecklingen förväntas bli fortsatt positiv under 2024. Biz Apartment planerar nu verksamheten för att beläggningsgrad och snittpris kommer öka ytterligare.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Koncernen</u>						
Nettoomsättning	tkr	144 325	121 112	66 995	59 518	117 464
Resultat efter finansiella poster	tkr	-9 594	-9 178	-25 298	-12 372	34 554
Balansomslutning	tkr	78 914	76 356	74 757	77 736	77 388
Medelantalet anställda	st	35	26	26	24	26
Soliditet	%	7,4	17,9	27,7	40,5	53,6
Avkastning på eget kapital	%	neg	neg	neg	neg	83,2
Avkastning på totalt kapital	%	neg	neg	neg	neg	6,9

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Moderbolaget</u>						
Nettoomsättning	tkr	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	-423	-364	-242	-40 174	-20
Balansomslutning	tkr	120 135	120 117	120 112	120 063	160 072
Medelantalet anställda	st	-	-	-	-	-

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Summa	Minoritets- intresse	Totalt eget kapital
<u>Koncernen</u>						
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>55 150</b>	<b>21 788 683</b>	<b>-6 322 047</b>	<b>15 521 786</b>	<b>-1 821 950</b>	<b>13 699 836</b>
Omföring förra årets resultat	-	-6 322 047	6 322 047	-	-	-
Årets resultat	-	-	-7 148 331	-7 148 331	-721 636	-7 869 967
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>55 150</b>	<b>15 466 636</b>	<b>-7 148 331</b>	<b>8 373 455</b>	<b>-2 543 586</b>	<b>5 829 869</b>

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<u>Moderbolaget</u>			
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>55 150</b>	<b>59 193 661</b>	<b>59 248 811</b>
Årets resultat	-	-423 231	-423 231
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>55 150</b>	<b>58 770 430</b>	<b>58 825 580</b>

Aktiekapitalet består av 50 150 stamaktier.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	59 193 661
Årets resultat	<u>-423 231</u>
	kronor <u>58 770 430</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>58 770 430</u>
	kronor <u>58 770 430</u>

<b>Koncernresultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning		144 324 927	121 111 889
Övriga rörelseintäkter	3	953 069	2 841 511
		<u>145 277 996</u>	<u>123 953 400</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-21 368 625	-15 296 804
Övriga externa kostnader	4	-104 804 926	-85 640 814
Personalkostnader	5	-22 507 357	-20 373 705
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 388 941	-8 843 784
Övriga rörelsekostnader		-7 083	-5 972
		<u>-155 076 932</u>	<u>-130 161 079</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>			
		-155 076 932	-130 161 079
<b>Rörelseresultat</b>		-9 798 936	-6 207 679
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	-20 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 418	2 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		194 773	-2 952 212
		<u>205 191</u>	<u>-2 969 954</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>			
		205 191	-2 969 954
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-9 593 745	-9 177 633
Skatt på årets resultat	7	1 723 779	2 193 284
		<u>-7 869 966</u>	<u>-6 984 349</u>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till:			
Moderföretagets ägare		-7 148 331	-6 322 047
Minoritetsintresse		-721 636	-662 302

<b>Koncernbalansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Övriga immateriella tillgångar	8	8 593 961	9 679 514
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	32 639	43 656
Inventarier, verktyg och installationer	10	13 285 625	17 328 113
Förbättringsutgifter på annans fastighet	11	333 788	375 949
		<u>13 652 052</u>	<u>17 747 718</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	12	22 851 067	21 350 912
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>45 097 080</u>	<u>48 778 144</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		3 465 327	3 503 979
Aktuella skattefordringar		-	31 625
Övriga kortfristiga fordringar		7 445 247	5 613 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 280 170	17 838 580
		<u>33 190 744</u>	<u>26 987 302</u>
<u>Kassa och bank</u>	14	626 249	590 500
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>33 816 993</u>	<u>27 577 802</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>78 914 073</u>	<u>76 355 946</u>

<b>Koncernbalansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		55 150	55 150
Övrigt tillskjutet kapital		15 466 636	21 788 682
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		-7 148 331	-6 322 047
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		8 373 455	15 521 785
Minoritetsintresse		-2 543 586	-1 821 950
		-2 543 586	-1 821 950
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 829 869</b>	<b>13 699 835</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppsjuden skatteskuld	12	1 770 356	1 993 980
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 770 356</b>	<b>1 993 980</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 459 466	12 172 122
Övriga långfristiga skulder		506 550	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 966 016</b>	<b>12 172 122</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	15 344 888	7 361 038
Förskott från kunder		3 265 741	592 546
Leverantörsskulder		37 744 970	34 538 683
Aktuella skatteskulder		59 926	-
Övriga kortfristiga skulder		3 008 546	1 038 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 923 761	4 959 604
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 347 832</b>	<b>48 490 009</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>78 914 073</b>	<b>76 355 946</b>

**Kassaflödesanalys för koncernen**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-9 798 936	-6 207 679
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	6 389 273	8 843 785
Övrigt	-330	-594
Erhållen ränta	10 418	2 658
Erlagd ränta	194 773	-2 952 212
Betald inkomstskatt	91 550	63 932
	<hr/>	<hr/>
	-3 113 252	-250 110
Ökning/minskning kundfordringar	38 652	-122 896
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-6 273 719	509 282
Ökning/minskning leverantörsskulder	3 206 287	5 132 572
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	3 607 760	-454 553
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-2 534 272	4 814 295
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 207 724	-13 099 595
Sålda koncernbolag	-	-20 400
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-1 207 724	-13 119 995
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	3 777 744	-8 277 558
Upptagna lån	-	12 406 873
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	3 777 744	4 129 315
<b>Årets kassaflöde</b>	35 748	-4 176 385
<b>Likvida medel vid årets början</b>	590 501	4 766 887
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>626 249</u>	<u>590 502</u>

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-423 220	-364 170
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-423 220	-364 170
<b>Rörelseresultat</b>	17	-423 220	-364 170
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11	-
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-11	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-423 231	-364 170
Skatt på årets resultat	7	-	-
<b>Årets förlust</b>		<u>-423 231</u>	<u>-364 170</u>

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	18	120 000 000	120 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>120 000 000</u>	<u>120 000 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	105 346	87 737
<u>Kassa och bank</u>		<u>29 652</u>	<u>29 553</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>134 998</u>	<u>117 290</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>120 134 998</u>	<u>120 117 290</u>

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		55 150	55 150
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		59 193 661	59 557 830
Årets förlust		-423 231	-364 170
		58 770 430	59 193 660
<b>Summa eget kapital</b>		<u>58 825 580</u>	<u>59 248 810</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 218	2 000
Skulder till koncernföretag	17	61 298 200	60 858 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	8 000	8 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>61 309 418</u>	<u>60 868 480</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>120 134 998</u>	<u>120 117 290</u>

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Djurgårdsstadens Fastigheter Holding ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

#### Koncernredovisning

Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

#### Intäkter

##### Varor

Försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

##### Andra typer av intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### **Immateriella tillgångar**

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	13 år

### **Finansiell leasing**

Företaget redovisar tillgångar som leasas genom ett finansiellt leasingavtal som en materiell anläggningstillgång samtidigt som framtida leasingavgifter redovisas som skuld. Vid det första redovisningstillfället redovisas tillgången och skulden till nuvärdet av framtida minimileaseavgifter och eventuellt restvärde. Vid beräkningen av nuvärdet av minimileaseavgifterna används avtalets implicita ränta.

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

### **Finansiella kostnader**

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning och redovisas i resultaträkningen i den period de avser. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

### **Avsättningar**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Ingen kassaflödesanalys upprättas för moderföretaget med hänvisning till lättnadsreglerna i ÅRL 2 kap 1§ för mindre företag.

### **Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper**

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

### **Eget kapital**

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

### **Aktier och andelar i dotterföretag**

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

### Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Djurgårdsstaden Fastigheter Holding AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

### **Redovisning av uppskjutna skattefordringar**

Bedömningen av i vilken omfattning uppskjutna skattefordringar kan redovisas baseras på en bedömning av sannolikheten av hur framtida skattepliktiga intäkter kommer att kunna utnyttjas mot avdragsgilla temporära skillnader och ackumulerade skattemässiga underskott.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Statliga stöd och bidrag	750 353	2 253 036
Övriga intäkter	202 716	588 475
Summa	<u>953 069</u>	<u>2 841 511</u>

**Not 4 Ersättning till revisorerna**

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Grant Thornton Sweden AB</u>		
Revisionsuppdrag	227 838	328 945
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	62 600
Summa	<u>227 838</u>	<u>391 545</u>

**Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	20	15
Män	15	11
Totalt	<u>35</u>	<u>26</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen	240 000	240 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	15 588 447	14 312 070
	<u>15 828 447</u>	<u>14 552 070</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 038 720	4 525 457
Pensionskostnader för övriga anställda	1 313 141	1 063 945
Totalt	<u>22 180 308</u>	<u>20 141 472</u>

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	-	-20 400	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>-20 400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skatt	1 723 779	2 193 284	-	-
Skatt på årets resultat	<u>1 723 779</u>	<u>2 193 284</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat resultat före skatt	-20 093 745	-9 177 634	-	-
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	4 139 312	1 890 593	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 283 740	-36 139	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 603	536	-	-
Skatteeffekt av ej redovisade underskott	-133 396	338 294	-	-
Redovisad skattekostnad	<u>1 723 779</u>	<u>2 193 284</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 8 Övriga immateriella tillgångar**

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	16 283 294	16 283 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 283 294	16 283 294
Ingående avskrivningar	-6 603 780	-5 518 227
Årets avskrivningar	-1 085 883	-1 085 553
Omklassificeringar	330	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 689 333</u>	<u>-6 603 780</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 593 961</u>	<u>9 679 514</u>

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 505 210	2 453 676
Inköp	-	51 534
Försäljningar och utrangeringar	-2 416 053	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 157	2 505 210
Ingående avskrivningar	-2 461 554	-2 446 331
Försäljningar och utrangeringar	2 416 053	-
Årets avskrivningar	-11 017	-15 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 518	-2 461 554
Utgående restvärde enligt plan	<u>32 639</u>	<u>43 656</u>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	61 459 394	48 411 333
Inköp	1 207 724	13 048 061
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 667 118	61 459 394
Ingående avskrivningar	-44 131 282	-36 431 026
Årets avskrivningar	-5 250 211	-7 700 847
Omräkningsdifferenser	-	592
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 381 493	-44 131 281
Utgående restvärde enligt plan	<u>13 285 625</u>	<u>17 328 113</u>

**Not 11 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	579 020	579 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	579 020	579 020
Ingående avskrivningar	-203 071	-160 910
Årets avskrivningar	-42 161	-42 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 232	-203 071
Utgående restvärde enligt plan	<u>333 788</u>	<u>375 949</u>

**Not 12 Uppskjuten skatt**

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld på immateriella anläggningstillgångar	-1 770 356	-1 993 980
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskott	22 514 150	20 559 304
Uppskjuten skattefordran hänförlig till leasing	336 917	791 608
	<u>21 080 711</u>	<u>19 356 932</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyror	21 937 000	17 272 660	-	-
Förutbetalda försäkringskostnader	105 346	95 683	105 346	87 737
Övriga upplupna intäkter	9 676	-	-	-
Övriga poster	228 148	470 237	-	-
Summa	<u>22 280 170</u>	<u>17 838 580</u>	<u>105 346</u>	<u>87 737</u>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Företagsinteckningar	7 000 000	5 000 000
	<u>7 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Summa avseende egna skulder och avsättningar	7 000 000	5 000 000
	<u>7 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	7 000 000	5 000 000

**Not 15 Upplåning**

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	7 459 466	12 172 122
Övriga skulder	506 550	-
	<u>7 966 016</u>	<u>12 172 122</u>
Summa	7 966 016	12 172 122
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	15 344 888	7 361 038
	<u>15 344 888</u>	<u>7 361 038</u>
Summa	15 344 888	7 361 038
Summa räntebärande skulder	<u>23 310 904</u>	<u>19 533 160</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	7 966 016	12 172 122
	<u>7 966 016</u>	<u>12 172 122</u>
Summa	7 966 016	12 172 122

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna lönekostnader	1 991 932	1 621 413	-	-
Förutbetalda intäkter	147 119	1 050 594	-	-
Upplupna revisionskostnader	73 000	65 000	8 000	8 000
Upplupna provisionskostnader	754 581	-	-	-
Övriga upplupna kostnader	957 129	2 222 598	-	-
Summa	<u>3 923 761</u>	<u>4 959 605</u>	<u>8 000</u>	<u>8 000</u>

**Not 17 Transaktioner med närstående**

**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Under året har inga inköp och ingen försäljning skett till koncernföretag.

**Not 18 Andelar i koncernföretag**

<u>Koncernen - direkt ägda</u>	<u>Org. nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapitalandel %</u>
Djurgårdsstadens Fastigheter AB	556786-2874	Stockholm	100
<u>Koncernen - indirekt ägda</u>			
Biz Apartment AB	556825-4220	Stockholm	90,01
Biz Apartment Bromma AB	559170-5446	Stockholm	100
Biz Apartment Gärdet AB	556761-0687	Stockholm	100
Biz Apartment HS AB	556825-4238	Stockholm	100
Biz Apartment Solna AB	559016-5592	Stockholm	100

	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 2022-12-31
<u>Moderbolaget</u> Djurgårdsstadens Fastigheter AB	100	100	1 000	<u>120 000 000</u>
Summa				<u>120 000 000</u>

	Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående andelar	535 000 000	535 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	535 000 000	535 000 000
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-415 000 000	-415 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar	-415 000 000	-415 000 000
Utgående redovisat värde	<u>120 000 000</u>	<u>120 000 000</u>

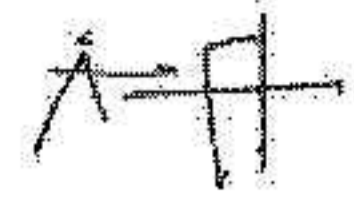
## Not 19 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Eventualförpliktelser</b>				
Borgensförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	-	-	34 741 866	31 937 210
Summa eventualförpliktelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34 741 866</u>	<u>31 937 210</u>

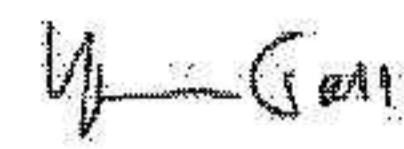
## Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2023 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för bolagets verksamhetsår 2023.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.



Jan-Åke Glommen  
Styrelseledamot



Henrik Toll  
Styrelseordförande



Robin Englén  
Styrelseledamot



Dan Eriksson  
Styrelseledamot



Carl Tham  
Styrelseledamot



Nils Tham  
Styrelseledamot



Adrian Brummer  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515404161

## Dokument

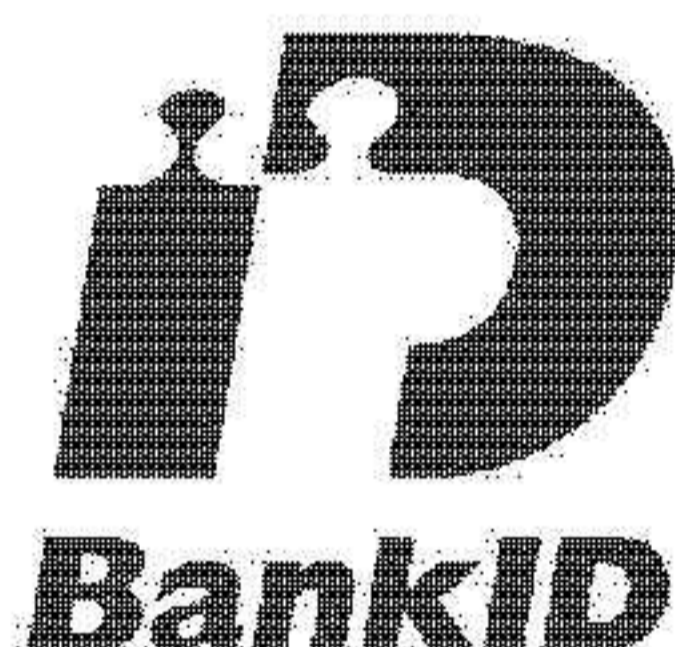
Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB -  
Årsredovisning 2023-12-31  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2024-04-17 09:28:34 CEST (+0200) av Olivia  
Sobéus (OS)  
Färdigställt 2024-04-17 16:54:58 CEST (+0200)

## Initierare

Olivia Sobéus (OS)  
Green Group AB  
Org. nr 559102-4012  
avtal@greengroup.se  
+46709119938

## Signerare

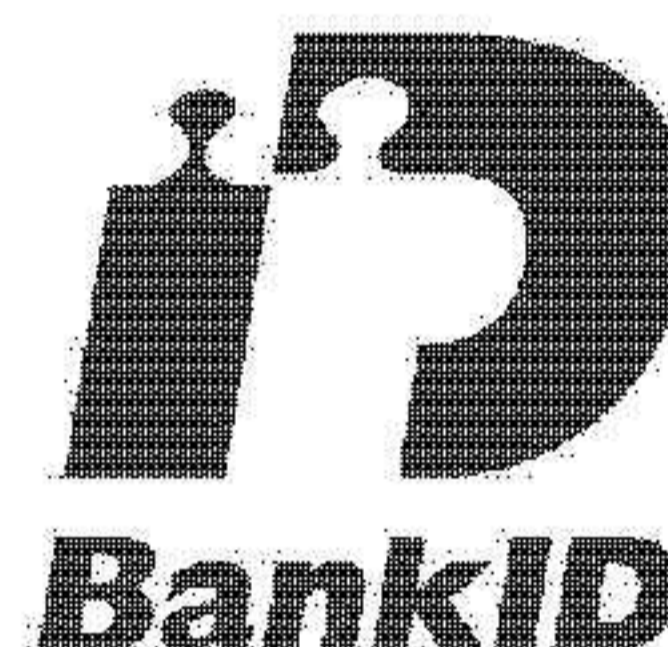
Henrik Toll (HT)  
Personnummer 195406171255  
henrik.toll@thaminvest.se  
+46707756262



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paul Henrik Toll'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Paul  
Henrik Toll"  
Signerade 2024-04-17 11:28:27 CEST (+0200)

Jan-Åke Glommen (JG)  
Personnummer 600829-5013  
glommen@vernumfast.se  
+46703785883



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan-Åke Glommen'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-  
Åke Glommen"  
Signerade 2024-04-17 09:44:01 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515404161

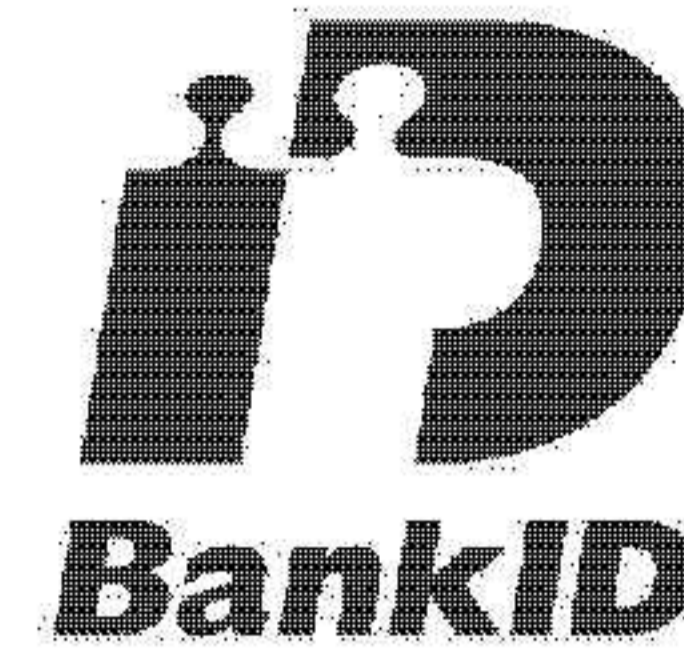
Dan Eriksson (DE)  
Personnummer 620429-7276  
dan@greengroup.se  
+46707263956



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dan Eriksson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Valter Eriksson"  
Signerade 2024-04-17 09:30:56 CEST (+0200)

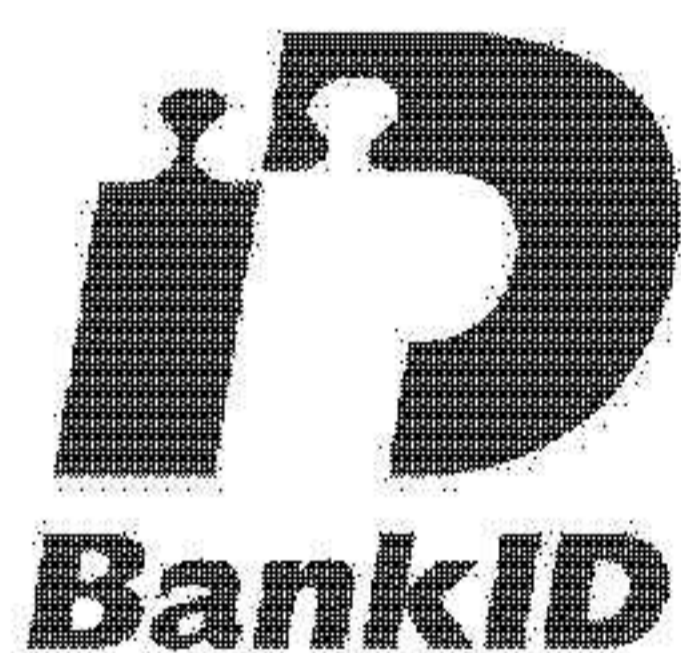
Carl Tham (CT)  
Personnummer 790719-0172  
carl.tham@thaminvest.se  
+46708691979



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Carl Tham'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL THAM"  
Signerade 2024-04-17 09:29:20 CEST (+0200)

Robin Englén (RE)  
Personnummer 840821-0477  
robin@greengroup.se  
+46707550657



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Robin Englén'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBIN ERIK ENGLÉN"  
Signerade 2024-04-17 09:30:11 CEST (+0200)

Nils Tham (NT)  
Personnummer 850324-0072  
nils.tham@thaminvest.se  
+46707822334



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nils Tham'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS THAM"  
Signerade 2024-04-17 09:29:57 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515404161

Adrian Brummer (AB)

*Personnummer 840429-0051*

*adrian.brummer@gmail.com*

*+46706258993*



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Adrian Brummer'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ADRIAN BRUMMER"*

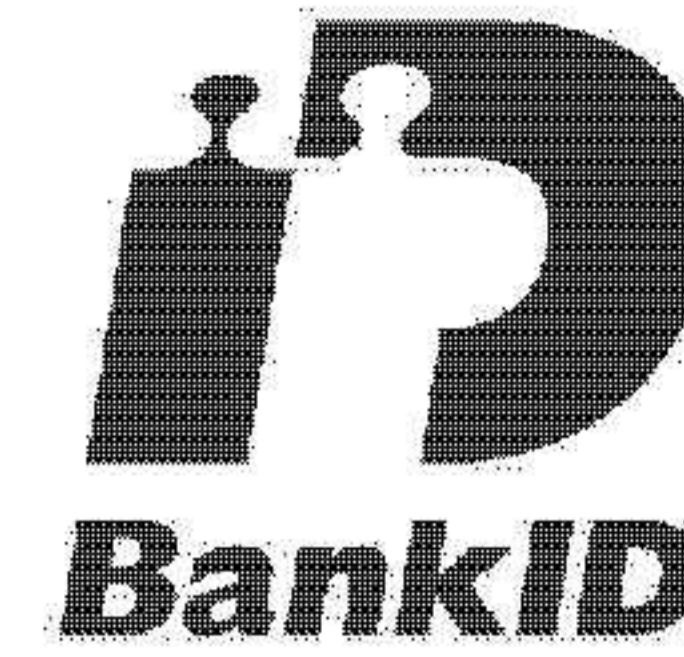
*Signerade 2024-04-17 13:57:38 CEST (+0200)*

Mikael Östblom (MÖ)

*Personnummer 700522-7231*

*mikael.ostblom@se.gt.com*

*+46708217157*



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mikael Östblom'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Björn Mikael Östblom"*

*Signerade 2024-04-17 16:54:58 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB

Org.nr. 556953 - 9181

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Djurgårdsstadens Fastigheter Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Djurgårdsstadens Fastigheter Holding 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Djurgårdsstadens Fastigheter Holding 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB enligt god revisors sed 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering  
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom  
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 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 revisions sed 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 revisions sed 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.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2024 16:55

SENT BY OWNER:

Maria Nord-Lindh · 17.04.2024 08:25

DOCUMENT ID:

S1xYLokaeC

ENVELOPE ID:

HJ\_Iok6lC-S1xYLokaeC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB 2023

-01-01--2023-12-31.pdf

2 pages

## Activity log

DEPEND	ACTION	TIME	METHOD	IP
1. Björn Mikael Östblom	Signed	17.04.2024 16:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/05/22)
mikael.ostblom@se.gt.com	Authenticated	17.04.2024 16:55	Low	IP: 81.234.224.19

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed