

# Årsredovisning

för

## Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB

556953-9181

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 24 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 25 mars 2025



Robin Englén

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

## **Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024**

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, Patrik Brummer samt Ädelmannen 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 2025. Biz Apartment planerar nu verksamheten för att beläggningsgrad och snittpris kommer öka ytterligare.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Koncernen</u>						
Nettoomsättning	tkr	163 310	144 325	121 112	66 995	59 518
Resultat efter finansiella poster	tkr	8 087	-9 594	-9 178	-25 298	-12 372
Balansomslutning	tkr	72 210	78 914	76 356	74 757	77 736
Medelantalet anställda	st	40	35	26	26	24
Soliditet	%	16,7	7,4	17,9	27,7	40,5
Avkastning på eget kapital	%	67,1	neg	neg	neg	neg
Avkastning på totalt kapital	%	12,1	neg	neg	neg	neg

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Moderbolaget</u>						
Nettoomsättning	tkr	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 028	-423	-364	-242	-40 174
Balansomslutning	tkr	60 140	120 135	120 117	120 112	120 063
Medelantalet anställda	st	-	-	-	-	-
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

### Förändring eget kapital

<u>Koncernen</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt tillskjutet kapital</u>	<u>Annat eget kapital och årets resultat</u>	<u>Summa</u>	<u>Minoritets- intresse</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
<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>
Omföring förra årets resultat	-	-7 148 331	7 148 331	-	-	-
Årets resultat	-	-	5 527 604	5 527 604	701 894	6 229 498
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>55 150</b>	<b>8 318 305</b>	<b>5 527 604</b>	<b>13 901 059</b>	<b>-1 841 692</b>	<b>12 059 367</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>55 150</b>	<b>58 770 430</b>	<b>58 825 580</b>
Årets resultat	-	693 370	693 370
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>55 150</b>	<b>59 463 800</b>	<b>59 518 950</b>

Aktiekapitalet består av 50 150 stamaktier.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	58 770 430
Årets resultat	693 370
	<hr/>
	kronor <u>59 463 800</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	59 463 800
	<hr/>
	kronor <u>59 463 800</u>

2025032613429



<b>Koncernresultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning		163 309 500	144 324 927
Övriga rörelseintäkter	3	8 952 169	953 069
		<u>172 261 669</u>	<u>145 277 996</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-26 399 883	-21 368 625
Övriga externa kostnader	4	-107 200 810	-104 804 926
Personalkostnader	5	-23 948 374	-22 507 357
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 013 196	-6 388 941
Övriga rörelsekostnader		-9 154	-7 083
		<u>-163 571 417</u>	<u>-155 076 932</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>			
		-163 571 417	-155 076 932
<b>Rörelseresultat</b>		8 690 252	-9 798 936
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 579	10 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-622 730	194 773
		<u>-603 151</u>	<u>205 191</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>			
		-603 151	205 191
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		8 087 101	-9 593 745
Skatt på årets resultat	6	-1 857 603	1 723 779
		<u>6 229 498</u>	<u>-7 869 966</u>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till:			
Moderföretagets ägare		5 527 604	-7 148 331
Minoritetsintresse		701 894	-721 636

2025032613430



<b>Koncernbalansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Övriga immateriella tillgångar	7	7 508 408	8 593 961
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	22 333	32 639
Inventarier, verktyg och installationer	9	8 857 345	13 285 625
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	291 627	333 788
		<u>9 171 305</u>	<u>13 652 052</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	11	20 771 828	22 851 067
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>37 451 541</u>	<u>45 097 080</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		3 108 420	3 465 327
Övriga kortfristiga fordringar		5 961 506	7 445 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 996 084	22 280 170
		<u>34 066 010</u>	<u>33 190 744</u>
<u>Kassa och bank</u>	13	692 299	626 249
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>34 758 309</u>	<u>33 816 993</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>72 209 850</u>	<u>78 914 073</u>

2025032613432

<b>Koncernbalansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		55 150	55 150
Övrigt tillskjutet kapital		8 318 305	15 466 636
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		5 527 604	-7 148 331
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		13 901 059	8 373 455
Minoritetsintresse		-1 841 692	-2 543 586
		-1 841 692	-2 543 586
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 059 367</u>	<u>5 829 869</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppsjuten skatteskuld	11	1 546 732	1 770 356
<b>Summa avsättningar</b>		1 546 732	1 770 356
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Skulder till kreditinstitut		3 506 751	7 459 466
Övriga långfristiga skulder		506 550	506 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		4 013 301	7 966 016
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 543 807	15 344 888
Förskott från kunder		2 733 280	3 265 741
Leverantörsskulder		35 678 518	37 744 970
Aktuella skatteskulder		113 973	59 926
Övriga kortfristiga skulder		6 217 162	3 008 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	4 303 710	3 923 761
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>54 590 450</u>	<u>63 347 832</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>72 209 850</u>	<u>78 914 073</u>



<b>Kassaflödesanalys för koncernen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	8 690 252	-9 798 936
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	6 013 196	6 389 273
Övrigt	-	-330
Erhållen ränta	19 579	10 418
Erlagd ränta	-622 730	194 773
Betald inkomstskatt	52 058	91 550
	<u>14 152 355</u>	<u>-3 113 252</u>
Ökning/minskning kundfordringar	356 907	38 652
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 232 173	-6 273 719
Ökning/minskning leverantörsskulder	-2 066 452	3 206 287
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	3 056 105	3 607 760
	<u>14 266 742</u>	<u>-2 534 272</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-446 896	-1 207 724
	<u>-446 896</u>	<u>-1 207 724</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-13 753 796	3 777 744
	<u>-13 753 796</u>	<u>3 777 744</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	66 050	35 748
<b>Likvida medel vid årets början</b>	626 249	590 501
	<u>692 299</u>	<u>626 249</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		

2025032613434

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning		-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-471 630	-423 220
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-471 630	-423 220
<b>Rörelseresultat</b>	16	-471 630	-423 220
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 500 000	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-11
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		1 500 000	-11
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 028 370	-423 231
Bokslutsdispositioner	17	-335 000	-
Skatt på årets resultat	6	-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>693 370</u>	<u>-423 231</u>



<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	18	60 000 000	120 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>60 000 000</u>	<u>120 000 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	113 873	105 346
<u>Kassa och bank</u>		<u>26 627</u>	<u>29 652</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>140 500</u>	<u>134 998</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>60 140 500</u>	<u>120 134 998</u>

2025032613435



2025032613436

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</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		58 770 430	59 193 661
Årets resultat		693 370	-423 231
		<u>59 463 800</u>	<u>58 770 430</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>59 518 950</u>	<u>58 825 580</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 966	3 218
Skulder till koncernföretag	16	609 584	61 298 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	8 000	8 000
		<u>621 550</u>	<u>61 309 418</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>60 140 500</u>	<u>120 134 998</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 hänförs 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, utranteras 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>2024</u>	<u>2023</u>
Statliga stöd och bidrag	-	750 353
Övriga intäkter	8 952 169	202 716
Summa	<u>8 952 169</u>	<u>953 069</u>

## Not 4 Ersättning till revisorerna

	Koncernen	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Grant Thornton Sweden AB</u>		
Revisionsuppdrag	201 186	227 838
Summa	<u>201 186</u>	<u>227 838</u>

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

	Koncernen	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	23	20
Män	17	15
	—	—
<b>Totalt</b>	<u>40</u>	<u>35</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen	240 000	240 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	16 812 581	15 588 447
	—	—
	17 052 581	15 828 447
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 394 729	5 038 720
Pensionskostnader för övriga anställda	1 293 764	1 313 141
	—	—
<b>Totalt</b>	<u>23 741 074</u>	<u>22 180 308</u>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Uppskjuten skatt	-1 857 603	1 723 779	-	-
Skatt på årets resultat	-1 857 603	1 723 779	0	0
Redovisat resultat före skatt	8 087 101	-9 593 745	-	-
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-1 974 943	1 976 312	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-12 389 502	-120 740	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	12 671 133	1 603	-	-
Skatteeffekt av utnyttjat underskott	85	-	-	-
Skatteeffekt av ej redovisade underskott	-164 376	-133 396	-	-
	—	—	—	—
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<u>-1 857 603</u>	<u>1 723 779</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 7 Övriga immateriella tillgångar**

	Koncernen	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	16 283 294	16 283 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 283 294	16 283 294
Ingående avskrivningar	-7 689 333	-6 603 780
Årets avskrivningar	-1 085 553	-1 085 883
Omklassificeringar	-	330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 774 886	-7 689 333
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 508 408</u>	<u>8 593 961</u>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	Koncernen	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	89 157	2 505 210
Försäljningar och utrangeringar	-	-2 416 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 157	89 157
Ingående avskrivningar	-56 518	-2 461 554
Försäljningar och utrangeringar	-	2 416 053
Årets avskrivningar	-10 306	-11 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 824	-56 518
Utgående restvärde enligt plan	<u>22 333</u>	<u>32 639</u>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	62 667 118	61 459 394
Inköp	446 896	1 207 724
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 114 014	62 667 118
Ingående avskrivningar	-49 381 493	-44 131 282
Årets avskrivningar	-4 875 176	-5 250 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 256 669	-49 381 493
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 857 345</u>	<u>13 285 625</u>

**Not 10 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	Koncernen	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående anskaffningsvärden	579 020	579 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	579 020	579 020
Ingående avskrivningar	-245 232	-203 071
Årets avskrivningar	-42 161	-42 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-287 393	-245 232
Utgående restvärde enligt plan	<u>291 627</u>	<u>333 788</u>

**Not 11 Uppskjuten skatt**

	Koncernen	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld på immateriella anläggningstillgångar	-1 546 732	-1 770 356
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskott	20 608 636	22 514 150
Uppskjuten skattefordran hänförlig till leasing	163 192	336 917
	<u>19 225 096</u>	<u>21 080 711</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyror	24 736 313	21 937 000	-	-
Förutbetalda försäkringskostnader	113 873	105 346	113 873	105 346
Övriga upplupna intäkter	-	9 676	-	-
Övriga poster	145 898	228 148	-	-
Summa	<u>24 996 084</u>	<u>22 280 170</u>	<u>113 873</u>	<u>105 346</u>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	Koncernen	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Företagsinteckningar	7 000 000	7 000 000
Summa avseende egna skulder och avsättningar	<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>

**Not 14 Upplåning**

	Koncernen	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	3 506 751	7 459 466
Övriga skulder	506 550	506 550
Summa	<u>4 013 301</u>	<u>7 966 016</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	5 543 807	15 344 888
Summa	<u>5 543 807</u>	<u>15 344 888</u>
Summa räntebärande skulder	<u>9 557 108</u>	<u>23 310 904</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	4 013 301	7 966 016
Summa	<u>4 013 301</u>	<u>7 966 016</u>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna lönekostnader	2 122 763	1 991 932	-	-
Förutbetalda intäkter	294 534	147 119	-	-
Upplupna revisionskostnader	8 000	73 000	8 000	8 000
Upplupna städkostnader	187 373	-	-	-
Upplupna provisionskostnader	665 480	754 581	-	-
Övriga upplupna kostnader	1 025 560	957 129	-	-
Summa	<u>4 303 710</u>	<u>3 923 761</u>	<u>8 000</u>	<u>8 000</u>

**Not 16 Transaktioner med närstående**

**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

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

**Not 17 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget <u>2024</u>	<u>2023</u>
Lämnade koncernbidrag	-335 000	-
Summa	<u>-335 000</u>	<u>0</u>

**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

Koncernen - indirekt ägda

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

2025032613447

	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 2024-12-31
<u>Moderbolaget</u> Djurgårdsstadens Fastigheter AB	100	100	1 000	<u>60 000 000</u>
Summa				<u>60 000 000</u>

	Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</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
-Nedskrivningar	-60 000 000	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar	-475 000 000	-415 000 000
Utgående redovisat värde	<u>60 000 000</u>	<u>120 000 000</u>

## Not 19 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Eventualförpliktelser</b>				
Borgensförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	-	-	24 459 466	34 741 866
Summa eventualförpliktelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>24 459 466</u>	<u>34 741 866</u>

## Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

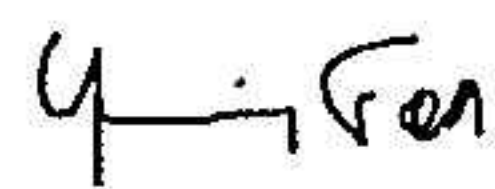
Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2024 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för bolagets verksamhetsår 2024.



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



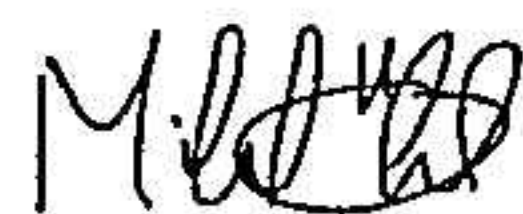
Nils Tham  
Styrelseledamot



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 09222115557542329706

## Dokument

Årsredovisning - Djurgårdsstadens Fastigheter Holding  
AB 2024  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2025-03-24 10:56:11 CET (+0100) av Olivia  
Sobéus (OS)  
Färdigställt 2025-03-24 19:57:00 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

Henrik Toll (HT)  
Personnummer 540617-1255  
henrik.toll@thaminvest.se  
+46707756262



*Henrik Toll*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Paul  
Henrik Toll"  
Signerade 2025-03-24 10:58:17 CET (+0100)

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



*Jan-Åke Glommen*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-  
Åke Glommen"  
Signerade 2025-03-24 13:11:13 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557542329706

2025032613450

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan  
Valter Eriksson"  
Signerade 2025-03-24 12:53:19 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL THAM"  
Signerade 2025-03-24 10:57:43 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBIN ERIK ENGLÉN"  
Signerade 2025-03-24 10:56:57 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS  
THAM"  
Signerade 2025-03-24 19:04:53 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557542329706

2025032613451

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 2025-03-24 19:57:00 CET (+0100)

Adrian Brummer (AB)  
Personnummer 8404290051  
adrian.brummer@brummer.se



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ADRIAN BRUMMER"  
Signerade 2025-03-24 11:37:29 CET (+0100)

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 och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs är närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till



datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens

verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom

Auktoriserad revisor

2025032613454



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
24.03.2025 19:57  
SENT BY OWNER:  
Daniel Gustavsson · 24.03.2025 11:53  
DOCUMENT ID:  
rkWITFhC3kg  
ENVELOPE ID:  
ryZ-aYnC21g-rkWITFhC3kg

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB 2024-01-01--2024-12-31.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Mikael Östblom mikael.ostblom@se.gt.com	Signed Authenticated	24.03.2025 19:57 24.03.2025 19:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/22) IP: 194.14.78.10

\* 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