

Årsredovisning för

# Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB

556949-4304

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-04. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-04

*Martin Hosseini*

Martin Hosseini  
Styrelseledamot och VD

Årsredovisning för

# Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB

556949-4304

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-04. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-04

*Martin Hosseini*

Martin Hosseini  
Styrelseledamot och VD

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB, 556949-4304, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter i fastighetsbolag samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets säte i Stockholm.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	27 641 877	22 918 383	22 859 848	19 595 128	15 000 000
Resultat efter finansiella poster	-9 728 958	-10 640 675	-1 071 942	8 435 393	7 266 695
Balansomslutning	689 745 202	695 685 731	763 669 450	703 688 365	393 404 299
Soliditet %	34	35	37	42	19

Definitioner: se not

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändring eget kapital

	Akteikapital	Uppskrivningsfond	Balanserad vinst	Årets förlust	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	234 842 660	47 844 575	-38 095 155	9 749 420
Flytt inom eget kapital		-2 639 416	2 639 416		2 639 416
Disposition enligt årsstämmobeslut			-38 095 155	38 095 155	
Årets resultat				-15 779 887	-15 779 887
Vid årets slut	100 000	232 203 244	12 388 836	-15 779 887	-3 391 051

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 17 825 000 kr (17 825 000 kr).

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -3 391 050, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	9 749 420
Flytt inom eget kapital	2 639 416
Årets resultat	-15 779 887
Summa	-3 391 050

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		27 641 877	22 918 383
<b>Rörelsens intäkter mm</b>		<b>27 641 877</b>	<b>22 918 383</b>
		<hr/>	<hr/>
		27 641 877	22 918 383
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader		-6 186 374	-4 651 084
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 857 752	-45 199 971
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 597 751</b>	<b>-26 932 672</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-101	455
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-23 326 608	-21 050 676
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 728 958</b>	<b>-47 982 893</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-9 728 958</b>	<b>-47 982 893</b>
Skatt på årets resultat		-6 050 929	9 887 738
<b>Årets resultat</b>		<b>-15 779 887</b>	<b>-38 095 155</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	567 142 248	575 000 000
		<u>567 142 248</u>	<u>575 000 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>567 142 248</u>	<u>575 000 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 976	20 896
Fordringar hos koncernföretag		119 301 042	121 314 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 435	468 827
		<u>119 330 453</u>	<u>121 804 032</u>
<b>Kassa och bank</b>		3 272 501	551 618
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>122 602 954</u>	<u>122 355 650</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>689 745 202</u>	<u>697 355 650</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	5	232 203 244	234 842 660
		<u>232 303 244</u>	<u>234 942 660</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 388 837	47 844 576
Årets resultat		-15 779 887	-38 095 155
		<u>-3 391 050</u>	<u>9 749 421</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>228 912 194</u>	<u>244 692 081</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för övriga skatter		65 545 605	60 928 952
		<u>65 545 605</u>	<u>60 928 952</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	333 011 895	342 923 895
		<u>333 011 895</u>	<u>342 923 895</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		226 580	7 113 856
Skulder till koncernföretag		43 785 000	18 053 000
Skatteskulder		7 058 876	5 289 365
Övriga kortfristiga skulder		8 815 110	16 081 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 389 942	2 272 916
		<u>62 275 508</u>	<u>48 810 722</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>689 745 202</u>	<u>697 355 650</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar med tillägg för eventuell uppskrivning. Mark värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning/uppskrivning.

#### **Avskrivning**

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.

<i>Byggnader</i>	<i>År</i>
Mark	-
Markanläggning	20
Stomme	100
Tak	40
Fasad	40
Inre ytskikt	25
Installationer	35

### Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

#### *Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

#### *Soliditet:*

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader, bank	22 608 357	20 675 300
Övrigt	-	375 375
Summa	22 608 357	21 050 675

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	289 802 711	289 802 711
-Nyanskaffningar		-
Vid årets slut	289 802 711	289 802 711
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 574 324	-6 040 772
-Årets avskrivning	-4 533 552	-4 533 552
Vid årets slut	-15 107 876	-10 574 324
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	295 771 613	336 438 030
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-3 324 200	-3 324 200
-Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp		-37 342 217
Vid årets slut	292 447 413	295 771 613
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Redovisat värde vid årets slut	567 142 248	575 000 000
<b>Varav mark</b>	<b>117 673 740</b>	<b>117 673 740</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden	289 802 711	289 802 711
Ackumulerade uppskrivningar	292 447 413	295 771 613
Ackumulerade avskrivningar	-15 107 876	-10 574 324
Redovisat värde vid årets slut	567 142 248	575 000 000

### Not 5 Uppskrivningsfond

	2024	2023
Redovisat värde vid årets början	234 842 660	267 131 796
Årets avskrivning på uppskrivning	-2 639 416	-2 639 414
Flytt inom eget kapital		-29 649 722
Redovisat värde vid årets slut	232 203 244	234 842 660

### Not 6 Långfristiga skulder

	2024	2023
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	333 011 895	342 923 895

## Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

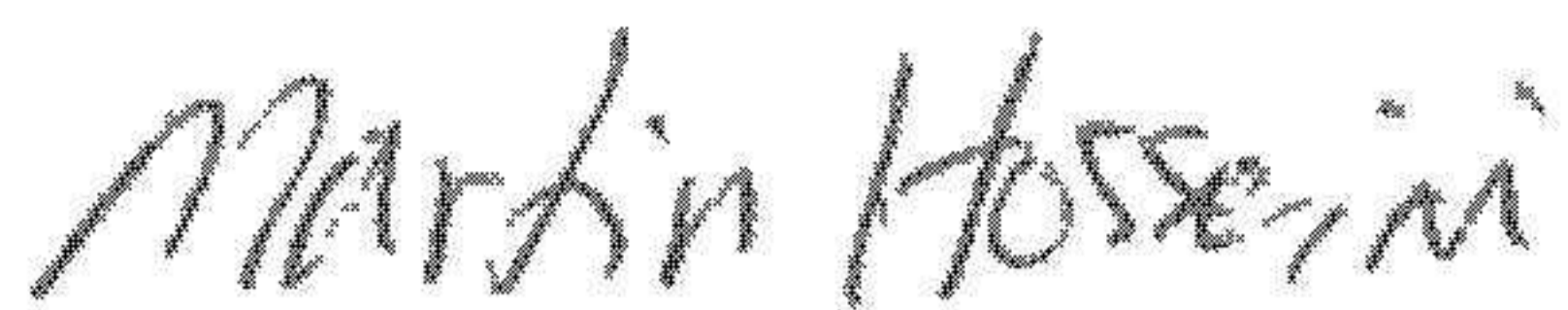
	2024	2023
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	343 250 000	343 250 000
	343 250 000	343 250 000

## Not 8 Koncernuppgifter

Bolaget är ett dotterbolag till Vi Invest Fastighet AB, org.nr 559229-8375, säte Stockholm.  
Övergripande koncernredovisning upprättas av:  
Vi Invest AB, org.nr 556353-4188, säte Stockholm.

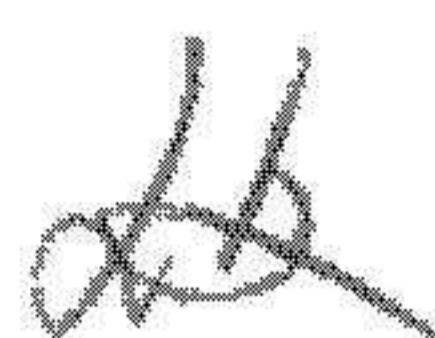
## Underskrifter

Stockholm 2025-06-04



Martin Hosseini  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 juni 2025  
Grant Thornton Sweden AB



Lars Kjellgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB

Org.nr. 556949 - 4304

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för

att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 den 4 juni 2025,  
Grant Thornton Sweden AB



Lars Kjellgren  
Auktoriserad revisor