

Styrelsen för

# Cityfast Sverige holding AB

Org nr 556690-9304

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cityfast Sverige holding AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma denna dag. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Stockholm den 2025-06-24



Richard Ghneim

Styrelsen för  
**Cityfast Sverige holding AB**  
Org nr 556690-9304

får härmed avge  
**Årsredovisning  
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Förändringar i eget kapital koncernen	7
Kassaflödesanalys - koncern	8
Resultaträkning - moderföretag	9
Balansräkning - moderföretag	10
Förändringar i eget kapital Moderbolaget	12
Kassaflödesanalys - moderföretag	13
Noter	14
Underskrifter	32

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Cityfast Sverige Holding AB har sitt säte i Stockholm. Om inte annat anges nedan redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

### Allmänt om verksamheten

#### **Koncern**

Koncernens verksamhet består av att förvalta fastigheter samt driva hotell och restaurangverksamhet.

#### **Moderföretag**

Moderbolaget förvaltar andelar i dotterföretag och andra finansiella anläggningstillgångar.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### **Koncern**

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, tkr	232 197	220 060	187 464	149 312
Balansomslutning, tkr	1 902 933	1 867 154	1 841 663	1 435 029
Resultat efter finansiella poster, tkr	18 076	20 478	35 978	24 480
Avkastning på sysselsatt kapital %	5%	9%	7%	3%
Avkastning på eget kapital %	18%	20%	37%	32%
Soliditet, %	5%	5%	5%	5%

Definitioner: se not 34.

#### **Moderföretag**

Belopp SEK	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, tkr		-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster, tkr	86 285	-6 771	-1 398	-1 336	-1 335
Soliditet, %	13 %	7%	7%	10%	10%

Definitioner: se not 34.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av räkenskapsåret 2024 har moderbolaget bildat ett nytt helägt dotterbolag, Spektens AB. Bolaget har per 17 december 2024 förvärvat en fastighet Stockholm Aesculapius \*1 för 80 milj kr. Bolaget har övertagit fastighetsdriften från slutet av december 2024.

### Viktiga förhållanden

Bolaget ägs till 100% av Richard Ghneim.

## Förväntad framtida utveckling

### *Koncern*

Koncernen förväntas att ha en mycket positiv utveckling både på sin fastighetsförvaltning och även gällande den nytilkomna verksamheten hotell- och restaurangdrift. Då bolaget agerar i Stockholmsmarknaden så bedöms utsikterna både på uthyrning av lägenheter, vilket utgör den största delen av koncernen fastighetsförvaltning, och hotell- och restaurangdrift ytterst gynnsamma både på kort och lång sikt. Inget tyder på att efterfrågan på båda dessa tjänster ska minska, tvärtom.

### *Moderföretag*

För moderbolaget gäller det samma positiva utveckling som för hela koncernen då det är moderbolaget som antingen direkt eller indirekt äger samtliga aktierna i alla koncernbolag. Avkastningen från koncernbolagen kommer att fortsätta på minst den nivå som varit under de senaste åren.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### *Koncern*

Majoriteten av koncernbolagen har en extern lånefinansiering vilket medför en stor känslighet för ränteförändringar. Om ränteläget för denna typ av lån kommer att höjas väsentligt är det förstås en riskfaktor för dessa bolag. Koncernen har motverkat effekterna genom att försöka fördela lånen till delvis rörliga och delvis fasta räntor för att öka förutsebarheten i driften på några års sikt. Koncernen har sedan 2023 dragit ner på ombyggnader för att förstärka likviditeten i bolaget.

### *Moderföretag*

Moderbolagets verksamhet, fastighetsförvaltning inom Stor Stockholm, bedöms inte innebära några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer.

## Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

<i>Disponibla medel</i>	<i>Belopp i SEK</i>
Balanserade vinstmedel	50 462 704
Årets resultat	90 987 414
<b>Summa</b>	<b>141 450 118</b>
<i>Styrelsens förslag till resultatdisposition</i>	
Utdelning (1 000 st * 7 702,88 kr/aktie)	7 702 880
Balanseras i ny räkning	133 747 238
<b>Summa</b>	<b>141 450 118</b>

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	232 197 129	220 060 370
Övriga rörelseintäkter	5	3 404 510	3 013 379
		<u>235 601 639</u>	<u>223 073 749</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förmodenheter		-25 588 793	-26 820 025
Övriga externa kostnader	6	-60 278 380	-55 681 004
Personalkostnader	7	-21 777 384	-17 877 429
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-44 705 480	-42 862 298
		<u>83 251 602</u>	<u>79 832 993</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 169 714	1 037 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-66 344 833	-61 021 730
		<u>18 076 483</u>	<u>19 848 489</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<u>18 076 483</u>	<u>19 848 489</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	13	-12 030 374	-11 694 108
		<u>6 046 109</u>	<u>8 154 381</u>
<b>Årets resultat</b>			
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		6 046 109	8 154 381

## Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	14	12 468 444	14 026 999
		<u>12 468 444</u>	<u>14 026 999</u>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	15	1 828 631 018	1 783 631 659
Nedlagda utgifter på annans fastighet	16	13 382 142	14 502 371
Inventarier, verktyg och installationer	17	4 801 661	6 396 433
		<u>1 846 814 821</u>	<u>1 804 530 463</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		60 000	60 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	32 895	32 895
		<u>92 895</u>	<u>92 895</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 859 376 160</u>	<u>1 818 650 357</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 840 028	3 881 848
Skattefordringar		6 680 304	7 118 075
Övriga fordringar		2 928 636	2 276 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 984 016	729 948
		<u>14 432 984</u>	<u>14 006 326</u>
<b>Kassa och bank</b>		29 124 221	65 353 877
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>43 557 205</u>	<u>79 360 203</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 902 933 365</u>	<u>1 898 010 560</u>

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</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>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		101 979 127	100 618 018
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>102 079 127</u>	<u>100 718 018</u>
Summa eget kapital		<u>102 079 127</u>	<u>100 718 018</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	21	198 912 686	200 749 571
		<u>198 912 686</u>	<u>200 749 571</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	26	520 733 000	761 730 818
Övriga långfristiga skulder		5 194 410	4 635 525
		<u>525 927 410</u>	<u>766 366 343</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	26	1 021 942 099	705 687 601
Förskott från kunder		43 693	34 071
Leverantörsskulder		15 455 015	13 395 872
Skatteskulder		5 544 015	3 214 853
Övriga kortfristiga skulder	27	4 769 965	82 215 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	28 259 355	25 629 222
		<u>1 076 014 142</u>	<u>830 176 628</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 902 933 365</u>	<u>1 898 010 560</u>

## Förändringar i eget kapital koncernen

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Annat eget kapital inkl årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets ingång för rättelse av fel	100 000	101 118 018	101 218 018
Rättelse av fel		-500 000	-500 000
<b>Ingående balans efter rättelse av fel</b>	<b>100 000</b>	<b>100 618 018</b>	<b>100 718 018</b>
Utdelning		-4 685 000	-4 685 000
Årets resultat		6 046 109	6 046 109
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>101 979 127</b>	<b>102 079 127</b>

Ett fel har upptäckts i de ingående balanserna avseende ett dotterbolagsförvärv från slutet av 2022. En rättelse av fel har gjorts på ingående balans 1 januari 2023 för både koncernen och moderbolaget. I koncernredovisningen har rättelse av fel påverkat koncernens resultat under 2023 negativt i form av avskrivning av övervärde fastighet och återföring av uppskjuten skatt, i netto kronor -500.000 vilket framgår av ovanstående uppställning.  
Se även förklaring i detalj under "Allmänna redovisningsprinciper".

## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat (*)		83 251 602	79 832 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m (*)	29	44 705 480	42 862 298
Erhållen ränta	9	1 169 714	1 037 226
Betald ränta	10	-65 290 959	-58 393 979
Betald inkomstskatt		-11 100 317	-12 102 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>52 735 520</b>	<b>53 236 531</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-864 432	5 645 359
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	27	-73 800 026	50 299 112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-21 928 938</b>	<b>109 181 002</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	29	-	-29 582 996
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-85 431 283	-2 281 011
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-85 431 283</b>	<b>-31 864 007</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		80 000 000	167 547 271
Amortering av låneskulder		-	-3 280 000
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-4 184 435	-199 826 437
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-4 685 000	-4 271 100
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>71 130 565</b>	<b>-39 830 266</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-36 229 656</b>	<b>37 486 729</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>65 353 877</b>	<b>27 867 148</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>29 124 221</b>	<b>65 353 877</b>

(\*) Uppställningen för 2023 har justerats i raderna rörelseresultat (från kronor 80.462.716 till kronor 79.832.993) och justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm (från kronor 42.232.575 till kronor 42.862.298) på grund av rättelse av fel per 2023 01 01.

I beräkningen av kassaflödet under 2024 har de per 2023 01 01 justerade ingående balanserna används.

## Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>		-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-	31 769
Övriga externa kostnader	6	78 768	-130 370
<b>Rörelseresultat</b>		78 768	-98 601
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		86 650 000	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	389 390	138 291
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-832 655	-6 810 985
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		86 285 503	-6 771 295
Bokslutsdispositioner	12	6 176 681	2 018 172
Koncernbidrag	11	-	6 700 000
<b>Resultat före skatt</b>		92 462 184	1 946 877
Skatt på årets resultat	13	-1 474 770	-1 504 420
<b>Årets resultat</b>		90 987 414	442 457

## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	18,29	604 251 392	609 024 994
Fordringar hos koncernföretag	3,19	488 221 871	395 875 607
Andelar i bostadsrättsföreningar	22	54 966 462	54 966 462
		<u>1 147 439 725</u>	<u>1 059 867 063</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 147 439 725</u>	<u>1 059 867 063</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Fordringar hos koncernföretag		800 000	-
Övriga fordringar		-	2 259
		<u>800 000</u>	<u>2 259</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>96 629</u>	<u>36 145 548</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>896 629</u>	<u>36 147 807</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 148 336 354</u>	<u>1 096 014 870</u>

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	23	50 462 704	51 722 061
Årets resultat		90 987 414	442 457
		<u>141 450 118</u>	<u>52 164 518</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>141 550 118</u>	<u>52 264 518</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	25	16 368 914	22 545 595
		<u>16 368 914</u>	<u>22 545 595</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	26 3,26	987 262 351	944 347 215
		<u>987 262 351</u>	<u>944 347 215</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 654	63 217
Aktuell skatteskuld		2 965 817	1 491 048
Övriga kortfristiga skulder	27	-	75 115 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	187 500	187 500
		<u>3 154 971</u>	<u>76 857 542</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 148 336 354</u>	<u>1 096 014 870</u>

## Förändringar i eget kapital Moderbolaget

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Belopp vid årets ingång	100 000	52 164 518	52 264 518
Återbetalning aktieägartillskott		7 583 186	7 583 186
Utdelning		-4 685 000	-4 685 000
Årets resultat		90 987 414	90 987 414
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>146 050 118</b>	<b>146 150 118</b>

## Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		78 768	-98 601
Erhållen ränta	9	389 390	138 291
Erhållna utdelningar	9	82 050 000	-
Betald ränta	10	-832 654	-6 810 985
Betald skatt		-	-1 451 249
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>81 685 504</b>	<b>-8 222 544</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-797 743	2 999 331
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	27	-75 177 341	50 175 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 710 420</b>	<b>44 952 005</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnade aktieägartillskott	18	-2 600 000	-1 600 000
Förvärv av dotterföretag	18	-25 000	-30 220 487
Återbetalning aktieägartillskott		15 181 788	-
Årets lämnade lån till koncernbolag		-182 266 207	-41 838 500
Årets amorteringar från koncernbolag		89 919 943	69 495 843
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-79 789 476</b>	<b>-4 163 144</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		122 520 000	35 408 138
Amortering av låneskulder		-79 804 864	-3 280 000
Omklassificering till kortfristiga skulder		-	-50 115 777
Erhållna koncernbidrag	11	31 270 000	27 250 000
Lämnade koncernbidrag	11	-31 270 000	-20 550 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-4 685 000	-4 271 100
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>38 030 136</b>	<b>-15 558 739</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-36 048 920</b>	<b>25 230 122</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>36 145 548</b>	<b>10 915 426</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>96 628</b>	<b>36 145 548</b>

Ingående balanser 2023 01 01 har justerats i posterna aktier dotterbolag, som ökat med 25 milj. kr samt övriga kortfristiga skulder som ökat 25 milj kr på grund av rättelse av fel. Ingen justering har gjorts av siffrorna i kassaflödet för 2023 då inga likvidpåverkande transaktioner skett på grund av justerade felet under 2023.

I beräkningen av kassaflödet under 2024 har de per 2023 01 01 justerade ingående balanserna används.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Rättelse av fel**

Ett fel har upptäckts i ett anskaffningsvärde för ett av dotterbolagen, anskaffat i slutet av räkenskapsåret 2022.

Anskaffningsvärdet per 2022 12 31 bör ha varit 25 milj. kr högre samt att moderbolaget bör ha haft en skuld till säljaren med motsvarande belopp. Ingen ränta på skulden, som betalats i sin helhet till säljaren under 2024 har löpt enligt avtal.

Felet har i detta bokslut 2024 12 31 korrigerats genom att ingående balans per den 1 januari 2023 har räknats om både för moderbolaget och för koncernen. Transaktioner som påverkat under 2023 har bokförts till 2023 i både moderbolaget (inga transaktioner under 2023) och i koncernen.

I koncernredovisningen har rättelse av fel påverkat koncernens resultat under 2023 negativt i form av avskrivning av övervärde fastighet och återföring av uppskjuten skatt, i netto kronor -500.000.

I koncernens balansräkning har tillgångsposten "Byggnader" justerats uppåt med kronor 30.856.423 (övervärde 31.486.146 kr - avskrivning 2% 629.723) och posten avsättningar till uppskjuten skatt har ökat med kronor 6.356.423 (uppskjuten skatt på övervärde 20,6% kronor 6.486.146 - upplösning under 2023 med 2% kronor 129.723).

Rättelse av fel har inte haft någon effekt på moderbolagets resultat för 2023 men i balansräkningen har posten "Aktier i dotterbolag" ökats med Mkr 25 och övriga kortfristiga skulder ökats med Mkr 25.

#### **Koncernredovisning**

I koncernredovisningen konsolideras moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med moderföretagets bokslutsdatum.

#### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Dotterbolag förvärvade under löpande år, utan att dotterbolaget ännu haft ett bokslut, har konsoliderats i koncernen per bokslutsdatum så att dotterbolagets resultat och balansräkningar fram till 2024 12 31 är medtagna i koncernens resultat och balansräkningar. Nästa år, då dotterbolagets resultat delvis redan tagits med i koncernbokslutet året innan kommer en eliminering att ske av denna del av resultat.

### **Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3) kap 7. enligt indirekt metod. Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret och omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### **Värderingsprinciper mm**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet på koncernens byggnader har fördelats komponenter.

Låneutgifter inkluderas inte i anskaffningsvärdet.

### **Tillkommande utgifter**

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

### **Borttagande från balansräkningen**

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som en skillnad mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

### **Avskrivningar**

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

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs årligen med procentsatser enligt nedan.

	<i>Koncern</i> %
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader (fördelat på olika komponenter i olika bolag)	1-20%
-Inventarier, verktyg och installationer	20%

### **Låneutgifter**

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande*.

### **Ersättningar till anställda**

#### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

Bolaget tillhandahåller ersättningar efter avslutad anställning i form av pensioner genom olika avgiftsbestämda planer.

#### **Avgiftsbestämda pensionsplaner**

Bolaget betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Bolaget har inga legala eller informella förpliktelser att betala yttreligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

#### **Kortfristiga ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och bonus, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen är det som den anställde tjänat in ersättningen. Kortfristiga ersättningar värderas till det diskonterade beloppet som bolaget förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

### **Intäkter**

Intäkter uppkommer från försäljningen av varor och utförandet av tjänster och redovisas i posten *Nettoomsättning*. Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för varor som levererats och tjänster som utförts, dvs till försäljningspris exklusive handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag samt mervärdesskatt. Belopp som erhålls för annans räkning ingår inte i företagets intäkter.

#### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

#### **Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter avser intäkter från aktiviteter utanför koncernens huvudsakliga verksamhet.

### **Redovisningsprinciper i moderföretaget**

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

#### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde minskat med nedskrivningar. Utdelningar från dotterföretag redovisas som intäkt.

#### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde. Återbetalda aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för bolaget, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

#### Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av bolagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

#### Värdering av aktier i dotterföretag

Moderbolaget gör varje år per bokslutsdatum en bedömning av huruvida bokfört värde på aktier i dotterföretag över- eller understiger återvinningsvärdet på respektive dotterföretag. Om det visar sig att återvinningsvärdet understiger det bokförda värdet i något fall så skrivs detta bokförda värde ned till återvinningsvärdet.

## Not 3 Kvittning av intäkter/kostnader samt tillgångar/skulder

Kvittning av väsentliga koncerninterna fordringar och skulder mellan solida koncernbolag har skett i bokslutet 2024 12 31 för att samla ihop lånen mot moderbolag för samtliga koncernbolag.

## Not 4 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Uthyrning av bostäder och affärslokaler	158 501 651	157 752 678
Hotell- och restaurangverksamhet	73 695 478	62 307 692
	<u>232 197 129</u>	<u>220 060 370</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	<u>232 197 129</u>	<u>220 060 370</u>
	232 197 129	220 060 370

## Not 5 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Statliga bidrag (Elstöd)		1 188 776
Statliga bidrag annat	278 029	419 139
Sjuklönersättning		-
Valutakursvinst		6 197
Försäkringsersättningar	23 170	47 300
Återbäring kickback försäkring/leverantörer	641 288	186 839
Intäktskorrigeringar tidigare år		1 161 286
Övrigt	2 462 023	3 842
Summa	<u>3 404 510</u>	<u>3 013 379</u>

**Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	664 800	663 250
Konsultationer	260 000	-
<b>Summa</b>	<b>924 800</b>	<b>663 250</b>
 <i>Andra revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	62 000	138 000
<b>Summa</b>	<b>986 800</b>	<b>801 250</b>
 <b>Moderföretag</b>		
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	12 500	12 500
<b>Summa</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Sverige	Inga	-	Inga	-
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	40	24	35	22
<b>Koncernen totalt</b>	<b>40</b>	<b>24</b>	<b>35</b>	<b>22</b>

### Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2024-12-31 Andel kvinnor i %	2023-12-31 Andel kvinnor i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen tillika företagsledning och VD	-	-
<b>Koncern</b>		
Styrelsen tillika företagsledning och VD	-	-

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-	-
Summa	-	-
<b>Dotterföretag</b>		
Styrelse och VD	732 000	720 000
Övriga anställda	15 135 811	12 344 796
Summa	15 867 811	13 064 796
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	5 641 606 208 241	4 445 477 155 344
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	732 000	720 000
Övriga anställda	15 135 811	12 344 796
Summa	15 867 811	13 064 796
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	5 641 606 208 241	4 445 477 155 344

Utav koncernens pensionskostnader avser 18 000 kr (18 000 kr) företagets ledning avseende 1 (1) person.

## Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång före rättelse av fel</i>		
Goodwill	1 558 555	1 558 555
Byggnader och mark	38 400 641	35 789 477
Nedlagda kostnader på annans fastighet	1 120 229	1 111 234
Inventarier, verktyg och installationer	3 626 055	3 773 309
	<u>44 705 480</u>	<u>42 232 575</u>
 <i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång efter rättelse av fel</i>		
Goodwill	1 558 555	1 558 555
Byggnader och mark	38 400 641	36 419 200
Nedlagda kostnader på annans fastighet	1 120 229	1 111 234
Inventarier, verktyg och installationer	3 626 055	3 773 309
	<u>44 705 480</u>	<u>42 862 298</u>

## Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	<u>1 169 714</u>	<u>1 037 226</u>
	1 169 714	1 037 226
 <b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, övriga	<u>389 390</u>	<u>138 291</u>
	389 390	138 291

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	<u>-66 344 833</u>	<u>-61 021 730</u>
	-66 344 833	-61 021 730
 <b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, övriga	<u>-832 655</u>	<u>-6 810 985</u>
	-832 655	-6 810 985

## Not 11 Koncernbidrag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Erhållna koncernbidrag	31 270 000	27 250 000
Lämnade koncernbidrag	<u>-31 270 000</u>	<u>-20 550 000</u>
	-	6 700 000

## Not 12 Bokslutsdispositioner, övriga

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	6 176 681	2 018 172
<b>Summa</b>	<b>6 176 681</b>	<b>2 018 172</b>

## Not 13 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	-13 867 252	-12 449 492
Uppskjuten skatt	1 836 878	625 661
<b>Effektiv skatt före rättelse av fel</b>	<b>-12 030 374</b>	<b>-11 823 831</b>
Rättelse av fel (*)	-	129 723
<b>Effektiv skatt efter rättelse av fel</b>	<b>-12 030 374</b>	<b>-11 694 108</b>
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	-1 474 770	-1 504 420
	-1 474 770	-1 504 420

## Avstämning effektiv skatt

Koncernen	Procent	2024		2023	
		Belopp	Procent	Belopp	
<i>Resultat före skatt före rättelse av fel</i>		18 076 483		20 478 212	
Rättelse av fel (*)		-		-629 723	
<b>Resultat före skatt efter rättelse av fel</b>		<b>18 076 483</b>		<b>19 848 489</b>	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (*)	-20,6%	-3 723 755	-20,6%	-4 088 789	
Avskrivning av koncernmässig goodwill	-1,8%	-321 062	-1,6%	-321 062	
Ej avdragsgill räntekostnad	-33,8%	-6 116 007	-21,4%	-4 252 861	
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-7,1%	-1 290 388	-11,1%	-2 199 602	
Ej skattepliktiga intäkter	1,0%	173 742	0,2%	37 357	
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-1,1%	-200 711	0,0%	-	
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	-	0,3%	66 415	
Återföring ränteavdrag från tidigare år o andra intäkts- och kostnadskorrigeringar avseende tidigare år	0,0%	-	-3,5%	-697 798	
Ändring av skatt avseende tidigare år	-0,7%	-129 423	-0,1%	-13 369	
Schablonränta på periodiseringsfond	-1,7%	-314 827	-0,9%	-171 485	
Tillägg återföring periodiseringsfond	-0,6%	-105 839	-0,3%	-54 766	
Övrigt	0,1%	-2 104	0,0%	1 852	
<b>Redovisad effektiv skatt (*)</b>	<b>-66,6%</b>	<b>12 030 374</b>	<b>58,9%</b>	<b>11 694 108</b>	
<b>Differens</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	

Moderföretaget	Procent	2024		2023	
		Belopp	Procent	Belopp	Procent
Resultat före skatt		87 862 184		1 946 877	
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-20,6%	-18 099 610	-20,6%	-401 057	
Ej avdragsgill räntekostnad	-0,05%	-40 893	0,0%	-	
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-0,01%	-9 508	0,0%	-	
Ej skattepliktiga intäkter	19,2%	16 902 761	0,0%	-	
Återföring ränteavdrag från tidigare år o andra intäkts- och kostnadskorrigeringar avseende tidigare år	0,0%	-	-48,2%	-938 934	
Ändring av skatt avseende tidigare år	0,0%	-	-0,7%	-13 370	
Schablonränta på periodiseringsfond	-0,14%	-121 683	-5,0%	-98 167	
Tillägg vid återföring av periodiseringsfond	-0,12%	-105 839	-2,8%	-54 766	
Övrigt	0,0%	2	0,1%	1 874	
Redovisad effektiv skatt	-1,7%	1 474 770	-77,3%	1 504 420	
<b>Differens</b>		-		-	

(\*) Rättelse av fel; Avskrivning 2023 har ökats med kronor 629.723 jämfört med redovisad avskrivning enligt årsredovisning per 2023 12 31, vilket minskat resultatet. Därmed är även skatten enligt gällande skattesats lägre än den i år 2023 årsredovisning redovisade (kronor 4.218.512).

## Not 14 Goodwill

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	15 585 554	-
-Nyanskaffningar	-	15 585 554
Vid årets slut	15 585 554	15 585 554
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-1 558 555	-
-Årets avskrivning	-1 558 555	-1 558 555
Vid årets slut	-3 117 110	-1 558 555
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 468 444</b>	<b>14 026 999</b>

## Not 15 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början före rättelse av fel	2 087 168 185	2 055 657 039
-Rättelse av fel (*)	-	31 486 146
-Justerad ingående balans efter rättelse av fel	2 087 168 185	2 087 143 185
-Nyanskaffningar	83 400 000	-
-Omklassificeringar	-	25 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 170 568 185</b>	<b>2 087 168 185</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-303 536 526	-267 117 325
-Årets avskrivning före rättelse av fel (**)	-38 400 641	-35 789 478
-Rättelse av fel (**)	-	-629 723
Vid årets slut	-341 937 167	-303 536 526
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 828 631 018</b>	<b>1 783 631 659</b>
<b>Varav mark</b>		
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden	273 969 185	217 171 026
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>273 969 185</b>	<b>217 171 026</b>

Marknadsvärderingar till aktuella värden har inte gjorts på fastigheterna men på det totala värdet på fastigheterna finns det god marginal mellan redovisat och verkligt värde.

(\*) Rättelse av fel avser justering av ett anskaffningsvärde på ett förvärvat dotterbolag i slutet av år 2022. Anskaffningsvärdet på aktierna i moderbolaget och övervärde fastighet i koncernen har rättats per 2023 01 01.

(\*\*) Avskrivning på övervärde fastighet 2023 har ökats med 629.723 kr jämfört med redovisad avskrivning enligt årsredovisning per 2023 12 31.

## Not 16 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	22 404 583	-
-Nyanskaffningar	-	251 921
-Rörelseförvärv	-	22 152 662
-Vid årets slut	22 404 583	22 404 583
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-7 902 212	-
-Rörelseförvärv	-	-6 790 978
-Årets avskrivning	-1 120 229	-1 111 234
-Vid årets slut	-9 022 441	-7 902 212
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 382 142</b>	<b>14 502 371</b>

## Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	29 747 218	26 193 411
-Nyanskaffningar	2 031 283	2 004 092
-Rörelseförvärv	-	1 549 715
-Vid årets slut	31 778 501	29 747 218
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-23 350 785	-18 080 522
-Rörelseförvärv	-	-1 496 953
-Årets avskrivning	-3 626 055	-3 773 310
-Vid årets slut	-26 976 840	-23 350 785
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 801 661</b>	<b>6 396 433</b>

## Not 18 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Ingående balans före rättelse av fel	609 024 994	552 204 507
- Rättelse av fel	-	25 000 000
- Ingående balans efter rättelse av fel	609 024 994	577 204 507
-Förvärv	25 000	30 220 487
-Återbetalda aktieägartillskott	-7 598 602	-
-Lämnade aktieägartillskott	2 800 000	1 600 000
-Vid årets slut	-4 773 602	31 820 487
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>604 251 392</b>	<b>609 024 994</b>

### Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Biotronic Fastigheter Aktiebolag, 556546-4103, Stockholm	13 000	100	1 300 000
Fastighets Dakal AB, 556676-8205, Stockholm	1 000	100	
Fastighetsbolaget Renstiernasgata HB, 916505-6053, Stockholm	0	100	
Handelsbolaget Skulptören 7, 916619-9654, Stockholm	0	100	
Stamgården Fastigheter Aktiebolag, 556560-8964, Huddinge	1 000	100	3 600 000
Nyumba Fastigheter AB, 556728-8948, Stockholm	1 000	100	
Tembo Fastigheter AB, 556728-9342, Stockholm	1 000	100	
SKHLM Fastigheter AB, 556816-7703, Stockholm	500	100	4 150 000
Fastigheten Stockholm Saffransbullen 3 AB, 556810-5810, Stockholm	50 000	100	16 283 649
Tornluckan Fastigheter AB, 556982-1787, Stockholm	500	100	50 000
Skeppargatan Fastigheter AB, 556986-9968, Stockholm	500	100	1 150 000
Samsons Bostäder Aktiebolag, 556572-0611, Stockholm	1 000	100	37 721 570
Fastighetsbolaget Sthlm 11 Diamanten AB, 559041-9841, Stockholm	500	100	50 000
Rättar vigs fastigheter AB, 559059-6838, Stockholm	500	100	1 250 000
Cityfast bygg & förvaltning Sverige AB, 559047-2261, Stockholm	500	100	50 000
Corner Investment AB, 559097-6923, Stockholm	500	100	50 000
Drottningholmsholmen AB, 559149-5709, Stockholm	500	100	150 000
Hysesrätten Örsberg AB, 559136-0978, Stockholm	500	100	50 000
Västmannas Förvaltning AB, 559078-7569, Stockholm	500	100	3 050 000
Hjulmakaren Fastigheter AB, 559158-5178, Stockholm	500	100	50 000
Mitos Förvaltningsaktiebolag, 556214-1290, Stockholm	1 000	100	104 118 840
Eat & stay Sthlm AB, 559207-0949, Stockholm	500	100	100 000
Saffransbullen förvaltning AB, 559287-4506, Stockholm	250	100	25 000
Fastighets AB Kattdjuret 1 i Solna, 559372-8032, Stockholm	1 000	100	44 097 120
Aktiebolaget Foajén, 556331-6545, Stockholm (*)	1 000	100	329 403 226
Atlas 4 AB, 559387-9355, Stockholm	25 000	100	27 306 500
Hotell Hötorget AB, 556963-2390, Stockholm	500	100	30 220 487
Spektens AB, 559509-5687, Stockholm	500	100	25 000
			<b>604 251 392</b>

(\*) Under räkenskapsåret har ett fel upptäckts i anskaffningsvärde av aktierna i dotterbolaget Aktiebolaget Foajén, 556331-6545 som härrör sig från slutet av 2022. Aktierna i bolaget bör ha varit 25 milj kr högre per 2022 12 31. Ökningen i aktiernas värde motsvaras av en kortfristig skuld från säljaren med samma belopp.

Felet har korrigerats i både moderbolagets och koncernens redovisning under 2024 genom att justera ingående balansen per 2023 01 01 samt att justera värden i koncernen och moderbolaget under 2023 och 2024. Justeringen har inte medfört någon resultat effekt för moderbolaget varken under 2023 eller 2024.

## Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	395 875 607	423 532 950
-Tillkommande fordringar	182 266 207	51 988 500
-Reglerade fordringar	-90 994 397	-50 445 056
-Kvittning inom koncern	1 074 454	-29 200 787
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>488 221 871</b>	<b>395 875 607</b>

## Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	32 895	12 200
-Tillkommande tillgångar (via nytt dotterbolag)	-	20 695
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>32 895</b>	<b>32 895</b>

## Not 21 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Koncernen 2023 12 31</i>			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Obeskattade reserver	-	-58 332 117	-58 332 117
Övervärde fastighet före rättelse av fel	1 767 277 607	2 652 601 549	-885 323 942
Rättelse av fel	16 354 052	47 210 474	-30 856 422
	<b>1 783 631 659</b>	<b>2 641 479 906</b>	<b>-974 512 481</b>

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Koncernen 2024 12 31</i>			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Obeskattade reserver	-	71 031 811	71 031 811
Övervärde fastighet	1 825 231 018	2 720 063 718	-894 832 700
	<b>1 825 231 018</b>	<b>2 791 095 529</b>	<b>-823 800 889</b>

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Uppskjuten skatteskuld på väsentliga temporära skillnader</i>		
Övervärden i byggnader och mark före rättelse av fel	184 280 133	182 376 732
Rättelse av fel	-	6 356 423
Obeskattade reserver	14 632 553	12 016 416
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>198 912 686</b>	<b>200 749 571</b>

Rättelse av fel avser justering av ett anskaffningsvärde på ett förvärvat dotterbolag i slutet av år 2022. Anskaffningsvärdet på aktierna i moderbolaget och övervärde fastighet samt uppskjuten skatt på övervärde fastighet i koncernen har rättats per 2023 01 01.

## Not 22 Andelar i bostadsrättsföreningar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Moderföretag</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	54 966 462	54 966 462
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 966 462</b>	<b>54 966 462</b>

<i>Förening / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapitalandel</i>	<i>Bokfört värde</i>
Bostadsrättsföreningen Apelträdet U.P.A, 702000-0605, Stockholm	333	33%	39 299 462
Fastighetsföreningen Rörstrandsgatan nr 11 U.P.A 702001-8631, Stockholm	333	33%	15 667 000
			<b>54 966 462</b>

Indirekt ägs dessa till 100 % inom koncernen, och har i koncernredovisningen hanterats som ett dotterföretag.

## Not 23 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

<i>Disponibla medel</i>	<i>Belopp</i>
Balanserade vinstmedel	50 462 704
Årets resultat	90 987 414
<b>Summa</b>	<b>141 450 118</b>

<i>Styrelsens förslag till resultatdisposition</i>	
Utdelning (1 000 st * 7 702,88 kr/aktie)	7 702 880
Balanseras i ny räkning	133 747 238
<b>Summa</b>	<b>141 450 118</b>

## Not 24 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet i moderbolaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 100 kr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarande en röst på moderbolagets bolagsstämma.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	1 000	1 000
Kvotvärde	100	100

## Not 25 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	-	8 563 042
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	8 985 851	8 985 851
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	257 335	257 335
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	2 326 665	2 326 665
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	2 412 702	2 412 702
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024	2 386 361	-
	<b>16 368 914</b>	<b>22 545 595</b>

Uppskjuten skatt ingår i periodiseringsfonder med 3.371.996 kr (f.å 4.644.393 kr).

## Not 26 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncern</b>		
Skulder till kreditinstitut *)		
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	520 733 000	761 730 818
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	<u>520 733 000</u>	<u>761 730 818</u>
*) Denna post är kopplad till "Skulder till kreditinstitut" under kortfristiga skulder (förfalldagar inom 1 år)	<u>1 021 492 099</u>	<u>705 687 601</u>
<b>Totala skulder till kreditinsitutet</b>	<b>1 542 225 099</b>	<b>1 467 418 419</b>
Övriga skulder		
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen		
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	<u>5 194 410</u>	<u>4 635 525</u>
	5 194 410	4 635 525
<b>Moderföretag</b>		
Skulder till koncernföretag		
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	<u>987 262 351</u>	<u>944 347 215</u>
	987 262 351	944 347 215
Övriga skulder		
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Totala skulder till koncern och övriga</b>	<b>987 262 351</b>	<b>944 347 215</b>

## Not 27 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
<b>Ingående saldo före rättelse av fel</b>	82 215 009	3 809 740
Rättelse av fel	-	25 000 000
<b>Justerad ingående balans</b>	82 215 009	28 809 740
Överfört ifrån långfristiga skulder	-	42 348 506
Amortering av lån avseende köp av dotterbolag	-25 000 000	-
Netto nya lån och betalningar av korta skulder	-52 445 044	11 056 763
<b>Utgående balans</b>	<b>4 769 965</b>	<b>82 215 009</b>
<b>Moderbolaget</b>		
<b>Ingående saldo före rättelse av fel</b>	75 115 777	515
Rättelse av fel	-	25 000 000
<b>Justerad ingående balans</b>	75 115 777	25 000 515
Överfört ifrån långfristiga skulder	-	42 348 506
Nya lån	7 099 232	11 047 271
Amortering av lån avseende köp av dotterbolag	-25 000 000	-
Amortering övriga kortfristiga lån	-57 215 009	-3 280 515
<b>Utgående balans</b>	<b>-</b>	<b>75 115 777</b>

Under räkenskapsåret har ett fel upptäckts i anskaffningsvärde av aktierna i dotterbolaget Aktiebolaget Foajén, 556331-6545 som härrör sig från slutet av 2022. Aktierna i bolaget bör ha varit 25 milj kr högre per 2022 12 31. Ökningen i aktiernas värde motsvaras av en kortfristig skuld från säljaren med samma belopp.

Felet har korrigerats i både moderbolagets och koncernens redovisning under 2024 genom att justera ingående balansen per 2023 01 01 samt att justera värden i koncernen och moderbolaget under 2023 och 2024. Justeringen har inte medfört någon resultateffekt för moderbolaget varken under 2023 eller 2024.

## Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 217 029	1 674 794
Upplupna räntekostnader	8 912 603	7 858 729
Förutbetalda intäkter (hyresintäkter)	8 513 633	8 224 297
Fastighetsskatt	5 816 328	6 010 881
Upplupna provisionsintäkter	177 639	180 372
Övriga upplupna driftskostnader	323 779	333 244
Övriga poster	2 298 344	1 346 905
	<b>28 259 355</b>	<b>25 629 222</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Övriga poster	187 500	187 500
	<b>187 500</b>	<b>187 500</b>

## Not 29 Noter till kassaflödesanalysen - koncern

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
<b>Koncernen</b>		
Avskrivningar före rättelse av fel	44 705 480	42 232 575
Rättelse av fel	-	629 723
<b>Summa efter rättelse av fel</b>	<b>44 705 480</b>	<b>42 862 298</b>
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan</b>		
<i>Koncernen</i>		
Materiella anläggningstillgångar	-	31 000 000
Rörelsefordringar	-	2 426 739
Likvida medel	25 000	637 491
Rörelseskulder	-	-3 843 743
Utbetald köpeskilling	25 000	30 220 487
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-25 000	-637 491
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>-</b>	<b>29 582 996</b>

## Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 601 576 000	1 523 894 500
Företagsinteckningar	4 200 000	4 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 605 776 000</b>	<b>1 528 094 500</b>

Informationen om företagsinteckningen har korrigerats avseende föregående år. Inga av koncernbolagen har per 2022 12 31 haft företagsinteckningar.

## Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget

### Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser till förmån för koncernföretag	1 547 173 851	1 471 821 375
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>1 547 173 851</b>	<b>1 471 821 375</b>

## Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det fortsatta höga ränteläget under innevarande år 2025 har påverkat negativt på moderbolaget och koncernbolagen, som har extern lånefinansiering.

Dessutom påverkar den kvarvarande höga inflationen kostnadsläget för alla koncernens bolag i form av högre energipriser, kostnader för byggmaterial, livsmedel etc.

Stigande ränta och generella kostnadsökningar kommer fortsatt att leda till något minskade marginaler men bedöms inte att innebära väsentligt avvikande negativa effekter i koncernbolagens resultat under kommande året.

### Not 33 Koncernuppgifter

Företaget är det högsta koncernmoderbolaget inom koncernen och ägs av privatpersonen Richard Ghneim.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget är moderbolag till.

### Not 34 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Avkastning på sysselsatt kapital:*

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital.

*Finansiella intäkter:*

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

*Sysselsatt kapital:*

Totala tillgångar - räntefria skulder.

*Räntefria skulder:*

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

*Avkastning på eget kapital:*

Årets resultat hänförligt till mfs aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till mfs aktieägare.

*Soliditet:*

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

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Ghneim

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

CITYFAST SVERIGE HOLDING AB 556690-9304 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-21 19:09:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD GHNEIM

Richard Ghneim

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-23 13:35:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cityfast Sverige holding AB, org.nr 556690-9304

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Cityfast Sverige 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 koncernens kassaflöde 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 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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Cityfast Sverige 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-06-23 13:35:00 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post