

Årsredovisning för

Fastighetsbolaget Hotell Ulriksdal AB

556949-4304

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 årsstämman 2022-06-29. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2022-06-29



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 2021.

Allmänt om verksamheten

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

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	19 595 128	15 000 000	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	8 435 393	7 266 695	-13 358 807	6 007	-149 474
Balansomslutning	703 688 365	393 404 299	358 789 581	224 526 860	143 192 070
Soliditet %	42	19	20	35	55

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen konstaterar att pandemin orsakat av Covid-19 påverkat bolaget negativt. Styrelsen har vidtagit åtgärder under året för att på bästa sätt bemöta de utmaningar som uppstått i samband med pandemin. Styrelsen har likt föregående år aktivt följt utvecklingen och vidtagit åtgärder för att på bästa sätt hantera situationen.

Baserat på en extern värdering har bolagets fastighet skrivits upp till det nedre värderingsintervallet.

Bolaget är involverat i en tvist avseende ett antal fakturor kopplade till byggnationen av hotellet. Ett belopp som beräknas täcka eventuellt tillkommande utgifter, kopplade till tvisten, har reserverats i balansräkningen.

Förändring eget kapital

	Aktekapital	Uppskrivningsfond	Balanserad vinst	Årets vinst	Fritt eget kapital
Vid årets början	100 000	61 535 000	11 105 822	114 978	11 220 800
Uppskrivning		208 116 212			
Disposition enligt årsstämmobeslut			114 978	-114 978	
Årets resultat				246 778	246 778
Vid årets slut	100 000	269 651 212	11 220 800	246 778	11 467 578

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

117

2022071405433

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 11 467 578, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	11 220 800
Årets resultat	246 778
Summa	11 467 578

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

HF

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning		19 595 128	15 000 000
Rörelsens intäkter mm		19 595 128	15 000 000
Övriga rörelseintäkter		860 810	1 500 000
		<u>20 455 938</u>	<u>16 500 000</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-4 815 264	-1 387 030
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 224 138	-283 081
Övriga rörelsekostnader	3	-	-7 386
Rörelseresultat		14 416 536	14 822 503
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 981 142	-7 555 807
Resultat efter finansiella poster		8 435 394	7 266 696
Bokslutsdispositioner		-7 000 000	-7 700 000
Resultat före skatt		1 435 394	-433 304
Skatt på årets resultat		-1 188 616	548 282
Årets resultat		246 778	114 978

2022071405434

AE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	608 492 782	322 226 774
		<u>608 492 782</u>	<u>322 226 774</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>608 492 782</u>	<u>322 226 774</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		90 789 634	58 422 964
Övriga fordringar		24 440	499 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 915 050	11 785 116
		<u>94 729 124</u>	<u>70 707 879</u>
Kassa och bank		466 459	469 646
Summa omsättningstillgångar		<u>95 195 583</u>	<u>71 177 525</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>703 688 365</u>	<u>393 404 299</u>

2022071405435

115

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	7	269 651 212	61 535 000
		<u>269 751 212</u>	<u>61 635 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 220 800	11 105 822
Årets resultat		246 778	114 978
		<u>11 467 578</u>	<u>11 220 800</u>
Summa eget kapital		<u>281 218 790</u>	<u>72 855 800</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter		70 111 020	15 965 000
		<u>70 111 020</u>	<u>15 965 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	278 250 000	267 250 000
		<u>278 250 000</u>	<u>267 250 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 667 423	1 634 931
Skulder till koncernföretag		24 867 366	13 022 366
Skatteskulder		3 329 128	384 572
Övriga kortfristiga skulder		22 983 311	21 490 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 261 327	801 218
		<u>74 108 555</u>	<u>37 333 499</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>703 688 365</u>	<u>393 404 299</u>

2022071405436

AF

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Avskrivningar har i år gjorts i relation till hotellets låga beläggning, avskrivning har gjorts med den faktiska beläggningsgraden av normal avskrivning.

<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 Övriga rörelsekostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Valutakursförluster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär	-	7 386
Summa	-	7 386

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader, bank	5 366 514	4 842 833
Övrigt	614 628	2 712 973
Summa	5 981 142	7 555 806

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	245 009 855	17 515 958
-Nyanskaffningar	5 227 913	
Inköp	20 000 000	
Omklassificeringar		227 493 897
Vid årets slut	270 237 768	245 009 855
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-283 081	-
-Årets avskrivning	-1 224 138	-283 081
Vid årets slut	-1 507 219	-283 081
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	77 500 000	77 500 000
Uppskrivning	262 262 232	
-Årets uppskrivningar		-
Vid årets slut	339 762 232	77 500 000
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	308 492 781	322 226 774
Varav mark	95 015 958	95 015 958
Akkumulerade anskaffningsvärden	270 237 768	245 009 855
Akkumulerade uppskrivningar	339 762 232	77 500 000
Akkumulerade avskrivningar	-1 507 219	-283 081
Redovisat värde vid årets slut	608 492 781	322 226 774

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	249 670 751
Omklassificeringar		-227 489 307
Investeringar		59 470 817
Återtagna investeringar		-81 652 261
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Uppskrivningsfond

	2021	2020
Redovisat värde vid årets början	61 535 000	61 535 000
Förändring uppskrivningsfond pga uppskrivning	208 116 212	
Redovisat värde vid årets slut	269 651 212	61 535 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2021	2020
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	278 250 000	267 250 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021	2020
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	278 250 000	267 250 000
	278 250 000	267 250 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen konstaterar att pandemin orsakat av Covid-19 påverkat bolaget negativt 2022. Styrelsen har vidtagit åtgärder under året för att på bästa sätt bemöta de utmaningar som uppstått i samband med pandemin. Styrelsen har likt föregående år aktivt följt utvecklingen och vidtagit åtgärder för att på bästa sätt hantera situationen.

Bolaget tecknade kontrakt med en extern hyresgäst under våren 2022 avseende hotelldriften som tidigare var kontrakterad med det koncerninterna bolaget Lobby Invest AB.

Not 11 Koncernuppgifter

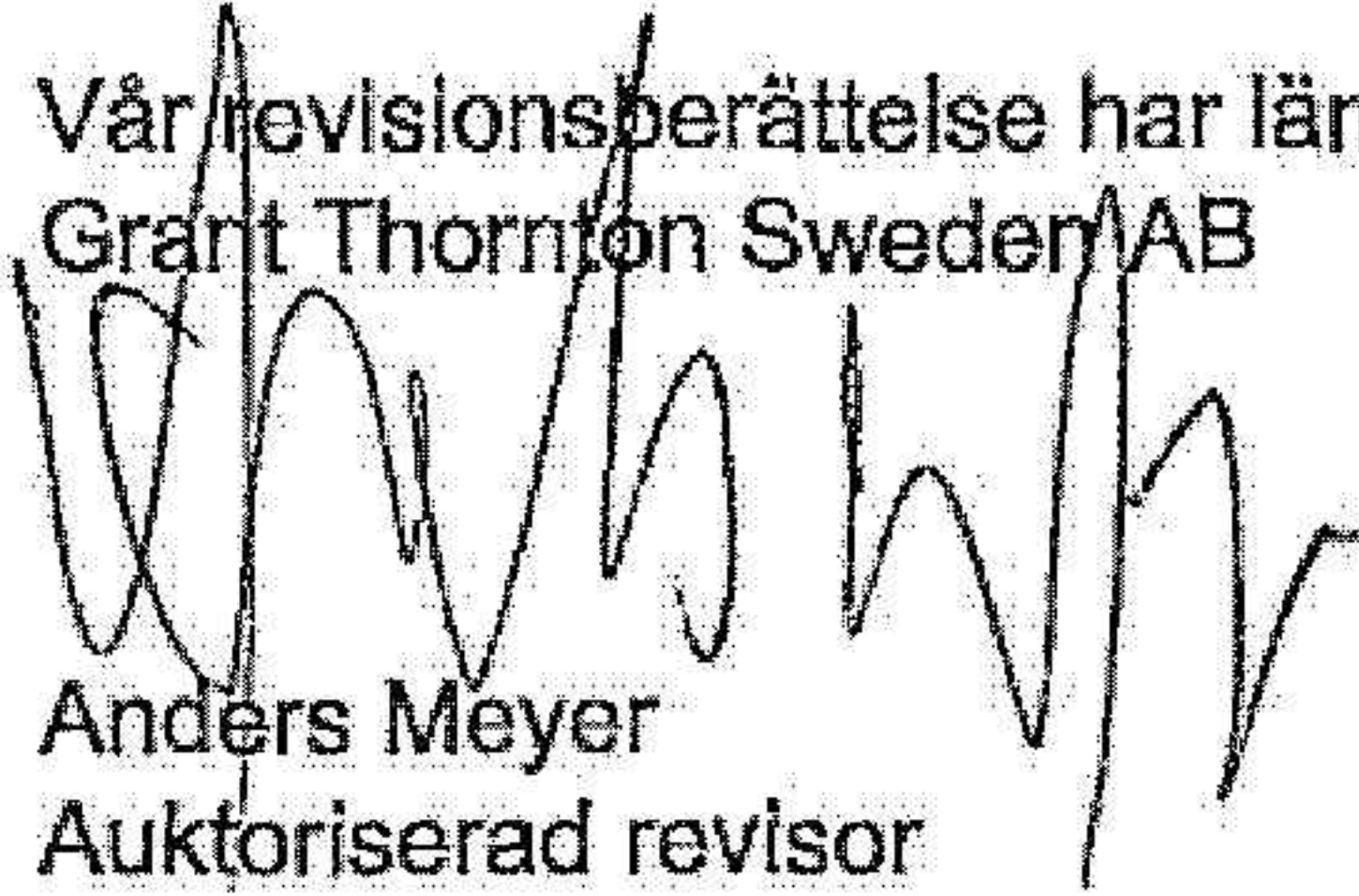
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vi Invest Fastighet AB, org.nr 559229-8375, säte Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av: Vi Invest AB, org.nr 556353-4188, säte Stockholm.

Underskrifter

Stockholm 2022-06-29


Martin Hosseini
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2022
Grant Thornton Sweden AB


Anders Meyer
Auktoriserad revisor

2022071405440

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 2021.

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 2021 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 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 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.

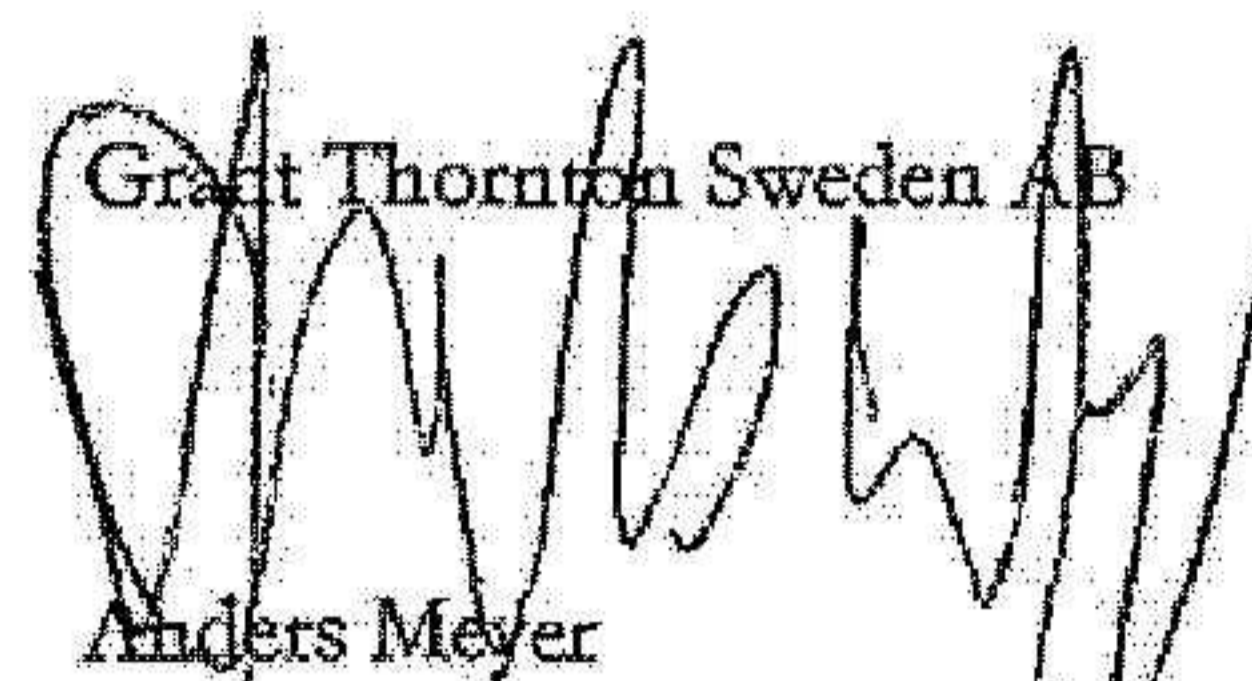
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 29 juni

Grant Thornton Sweden AB

Anders Meyer
Auktoriserad revisor