

ÅRSREDOVISNING

för

Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB

Org.nr. 556726-6365

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 21/5 2025. Resultatet regleras enligt styrelsens förslag. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

MALMÖ 2025-05-21
Ort och datum



Signatur

Magnus Skiöld

Namnförtydligande



ÅRSREDOVISNING

för

Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB

Org.nr. 556726-6365

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Bodil Lyredal

Bodil Lyredal

010 - 470 7377



Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB

Org.nr. 556726-6365

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB med organisationsnummer 556726-6365 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Jungmansgatan 12, 211 11 Malmö.

Bolaget äger och förvaltar hotellfastigheten Malmö Sjömannen 4.

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 737	13 687	13 650	7 270	6 198
Res. efter finansiella poster	-2 970	-3 487	1 188	-4 152	-5 039
Balansomslutning	144 895	150 386	167 544	167 996	209 102
Soliditet (%)	0,06	1,99	4,23	4,24	2,98

Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterbolag till Granroc Properties Öresund AB, Org. nr 556643-4360. Moderföretag i den största koncernen som upprättar koncernredovisning som Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB är dotterföretag till är Cordim Holding AB, org.nr. 559134-9559, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som upprättar koncernredovisning som Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB är dotterföretag till är Cordim Europe AB, org.nr. 556622-8838, med säte i Stockholm.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100	6 979	-4 083	2 896
Erhållna aktieägartillskott		956		956
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		-4 083	4 083	0
Årets förlust			-3 852	-3 852
Belopp vid årets utgång	100	3 852	-3 852	0

Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB

Org.nr. 556726-6365

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	3 851 978
årets förlust	-3 851 885
	<u>93</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

	<u>93</u>
	93

Styrelsen anser att föreslaget koncernbidrag är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2025052719899



Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB

Org.nr. 556726-6365

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		13 737	13 687
		<u>13 737</u>	<u>13 687</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-3 260	-3 593
Övriga externa kostnader		-793	-694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 028	-5 028
		<u>-9 081</u>	<u>-9 315</u>
Rörelseresultat		4 656	4 372
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1
Räntekostnader till koncernföretag		-7 627	-7 859
		<u>-7 626</u>	<u>-7 859</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 970	-3 487
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-609	-323
		<u>-609</u>	<u>-323</u>
Resultat före skatt		-3 579	-3 810
Skatt på årets resultat		-273	-273
Årets resultat		<u>-3 852</u>	<u>-4 083</u>

Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB

Org.nr. 556726-6365

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	2	142 360	146 300
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 087	2 175
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>143 447</u>	<u>148 475</u>
Summa anläggningstillgångar		143 447	148 475

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		118	115
Fordringar hos koncernföretag		956	0
Övriga fordringar		2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>372</u>	<u>1 795</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 448	1 911

Summa omsättningstillgångar 1 448 1 911

SUMMA TILLGÅNGAR 144 895 150 386

2025052719900



Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB

Org.nr. 556726-6365

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

100

100

3 852

-3 852

0

100

2 463

2 463

131 344

131 344

10

9 048

68

710

1 152

10 988

144 895

100

100

6 979

-4 083

2 896

2 996

2 190

2 190

131 344

131 344

104

11 976

101

615

1 060

13 856

150 386



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hysesavtalen klassificeras som operationella hyresavtal och fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärdet minskat med planenliga avskrivningar. Samtliga fastigheter värderas årligen till verkligt värde av extern oberoende värderingsman för att utröna om nedskrivningsbehov föreligger, se rubriken Nedskrivning.

Nedskrivning

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	25-65
Byggnadsinventarier	5-25
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Inkomstskatt

Redovisningen av inkomstskatter inkluderar aktuell och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Avsättningar och skulder

Skulder har, om inget annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärden med sedvanliga reserveringar för upplupna kostnader. Avsättningar har gjorts för kända eller befarade risker efter individuell prövning.



Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB

Org.nr. 556726-6365

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	197 098	197 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 098	197 098
Ingående avskrivningar	-50 798	-46 857
Årets avskrivningar	-3 940	-3 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 738	-50 798
Utgående redovisat värde	142 360	146 300
Enligt den värdering som utfördes i december 2024 av extern oberoende part utgjorde bolagets fastighetsvärde	245 000	285 000
Skillnad jmf redovisat värde	102 640	138 700
Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32 000	32 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 000	32 000
Ingående avskrivningar	-29 825	-28 738
Årets avskrivningar	-1 088	-1 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 913	-29 825
Utgående redovisat värde	1 087	2 175
Not 4 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000	150 000

Datum enligt signeringsverifikat

Magnus Skiöld
Ordförande

Peter Syrén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits i enlighet med datering i signeringsverifikat

Forvis Mazars AB

Ros-Marie Östberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB
Org. nr 556726-6365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 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 företaget 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 på 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 på 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 på 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 Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget 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. Den 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.

Revisorers 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 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 revisionsssed i Sverige

alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB



Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546821138

Dokument

ÅR 2024 - Hotellfastighetsbolaget Västra Hamnen AB
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-05-15 09:42:16 CEST (+0200) av Thea
Norräng (TN)
Färdigställt 2025-05-20 13:26:23 CEST (+0200)

Initierare

Thea Norräng (TN)
Granitor Portfolio Management
Org. nr 559323-1797
thea.norrang@granitor.se
+46762936374

Signerare

Magnus Skiöld (MS)
Personnummer 6309201959
magnus.skiold@granitor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Lars Erik Skiöld"
Signerade 2025-05-15 19:22:18 CEST (+0200)

Peter Syrén (PS)
Personnummer 7308204192
peter.syren@granitor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS PETER SYRÉN"
Signerade 2025-05-17 15:02:38 CEST (+0200)

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

Bodil Lyredal

010-4707377



Verifikat

Transaktion 09222115557546821138

Rose-Marie Östberg (RÖ1)
Personnummer 196309033980
rose-marie.ostberg@forvismazars.com



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R.M. Östberg'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2025-05-20 13:09:45 CEST (+0200)

Rose-Marie Östberg (RÖ2)
Personnummer 196309033980
rose-marie.ostberg@forvismazars.com



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R.M. Östberg'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROS-MARIE ÖSTBERG"
Signerade 2025-05-20 13:26:23 CEST (+0200)

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

