

Årsredovisning

för

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26

556401-8884

Bolagets säte: Stockholm

Räkenskapsåret

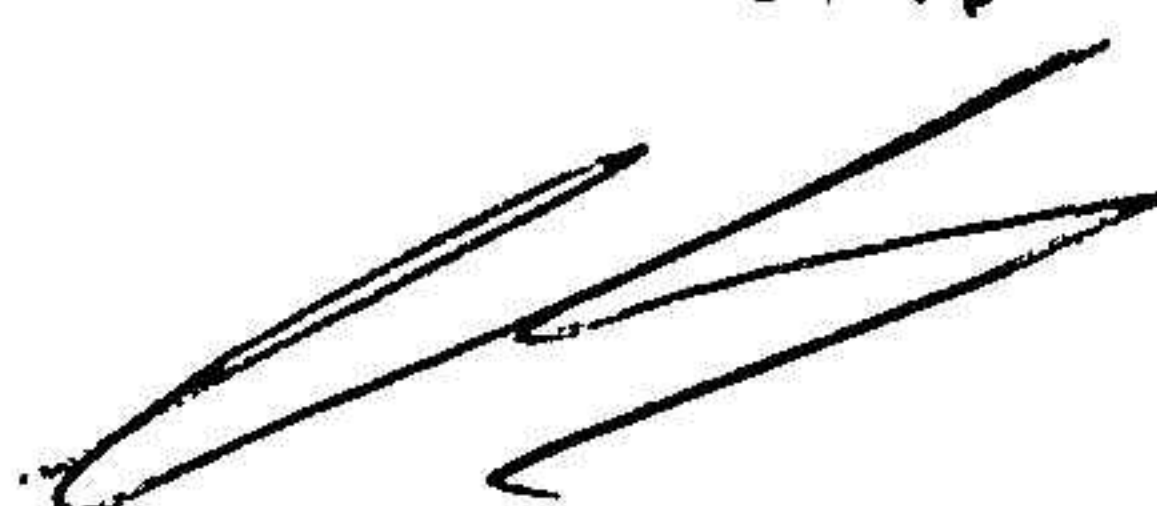
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-10



Eric Strandqvist, styrelseledamot

ank=20250701:2025070322035

Årsredovisning
för
Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
556401-8884
Räkenskapsåret
2024

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

2 (10)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2024.

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 äger hotellfastigheten Kompaniet 30 i Nyköping. Verksamheten i fastigheten bedrivs av Strawberry Hotels under namnet Home Hotel Kompaniet.

Bolaget ägs av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm, vilken i sin tur ägs av Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm. Västerkulla Hotell Holding AB ägs av Landsorganisationen i Sverige, Östersjöstiftelsen, Gålöstiftelsen, Synskadades stiftelse samt Clas Hjorth AB.

Bolaget har ej haft några anställda under året eller utbetalat löner eller andra ersättningar till styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För hotellbranschen i Sverige var 2024 ett år med god efterfrågan och högre intäkter. Inflationstaktsutvecklingen dämpades och räntorna började under andra halvåret att sjunka.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 134	11 144	10 450	7 879	7 271
Resultat efter finansiella poster	6 690	7 167	5 995	3 445	3 330
Balansomslutning	93 899	93 690	93 110	90 416	103 324
Eget kapital	28 760	28 765	29 288	28 902	28 972

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 906 694
årets vinst	733 436
	28 640 130
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 733,43 kr per aktie, totalt	733 436
i ny räkning överföres	27 906 694
	28 640 130

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar, ABL 17 kap 3 § 2-3 stycket (försiktighetsregeln).

Bolagets redovisade resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, jämte till dessa hörande noter. Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

ank=20250701;2025070322036

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

3 (10)

Resultaträkning

Tkr

Not

1

2024-01-01

-2024-12-31

2023-01-01

-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Hyresintäkter

11 134

11 144

Övriga rörelseintäkter

0

33

Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-703

-711

Underhållskostnader

-538

-159

Fastighetsskatt

-536

-536

Summa fastighetskostnader
-1 777
-1 406

Driftsöverskott

9 357
9 771

Avskrivningar enligt plan

-1 607

-1 583

Resultat fastighetsverksamheten
7 750
8 188

Administrationskostnader

-672

-524

Rörelseresultat
7 078
7 665

Resultat från finansiella poster

2

Ränteintäkter

3 816

3 581

Räntekostnader

-4 204

-4 078

Resultat efter finansiella poster
6 690
7 167

Bokslutsdispositioner

-5 767

-6 238

Resultat före skatt
924
929

Skatt på årets resultat

3

-190

-191

Årets resultat
733
738

ank=20250701;2025070322057

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

4 (10)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2024-12-31

2023-12-31

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

Byggnader och mark

4

60 101

59 889

Inventarier, verktyg och installationer

5

5 636

6 355

Pågående nyanläggningar

6

3 947

1 013

Summa materiella anläggningstillgångar**69 684****67 257****Finansiella anläggningstillgångar**

Fordringar hos koncernföretag

17 700

17 700

Summa finansiella anläggningstillgångar**17 700****17 700****Summa anläggningstillgångar****87 384****84 957****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

27

0

Fordringar hos koncernföretag

5 841

7 828

Övriga fordringar

88

9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

559

896

Summa kortfristiga fordringar**6 515****8 733****Summa omsättningstillgångar****6 515****8 733****SUMMA TILLGÅNGAR****93 899****93 690**

ank=20250701;2025070322038

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

5 (10)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

Summa bundet eget kapital**120****120*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

27 907

27 907

Årets resultat

733

738

Summa fritt eget kapital**28 640****28 645****Summa eget kapital****28 760****28 765****Obeskattade reserver**

4 933

5 077

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

4 420

4 229

4 420**4 229****Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

46 791

46 791

Summa långfristiga skulder**46 791****46 791****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

1 174

645

Skulder till koncernföretag

5 911

6 498

Aktuella skatteskulder

20

45

Övriga skulder

0

74

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 890

1 566

Summa kortfristiga skulder**8 995****8 828****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****93 899****93 690**

ank=20250701:2025070322039

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

6 (10)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	20	27 907	1 261	29 288
Omföring av föregående års resultat			1 261	-1 261	0
Utdelning			-1 261		-1 261
Årets resultat				738	738
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	27 907	738	28 765
Omföring av föregående års resultat			738	-738	0
Utdelning			-738		-738
Årets resultat				733	733
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	20	27 907	733	28 760

ank=20250701;2025070322040

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Samtliga belopp är i Tkr om inte annat anges.

Intäkter

Intäkterna avser hyror samt i vissa fall vidaredebiterade driftskostnader. Hyrorna är omsättningsbaserade med olika procentsatser på logi och konferensintäkter resp. restaurang och övriga intäkter beräknat på hyresgästens intäkter. De omsättningsbaserade hyresavtalen har någon form av minimihyra som indexeras. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

Bolaget som leasegivare

Bolaget klassificerar sina hyresavtal som operationella leasingavtal eftersom merparten av de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägande bibehålles.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som gäller på balansdagen.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning på fastigheter.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns legal rätt till kvittning.

Övrigt

Kostnaden för revision har belastat moderbolaget.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över nyttjandeperioden. Byggnadens stomme skrivs av på 100 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 30-50 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Byggnadsinventarier skrivs av på mellan 20-40 år. Maskiner och inventarier, inklusive hotellinventarier, skrivs plan enligt av på 10 år.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

8 (10)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts)

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och övriga skulder

Skulder redovisas till anskaffningsvärde och efter avdrag för eventuella transaktionskostnader.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2 Finansiella poster

Av räntekostnaderna avser 4 204 (4 078) Tkr räntor från koncernföretag.

Av ränteintäkterna avser 3 816 (3 577) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Aktuell skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-190	-191
Totalt redovisad skatt	-190	-191

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		924		929
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-190	20,60	-191
Ej avdragsgilla kostnader		0		1
Redovisad effektiv skatt		-190		-191

ank=20250701:2025070322042

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

9 (10)

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 796	75 796
Årets investeringar	110	0
Omfört från pågående arbete	990	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 896	75 796
Ingående avskrivningar	-15 907	-15 043
Årets avskrivningar	-888	-864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 795	-15 907
Bokfört värde	60 101	59 889
varav mark	7 195	7 195

Fastighetens verkliga värde

Bolagets fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet. Bolagets princip är att årligen externvärdera fastigheten.

Värdebedömningen av hotellfastigheten utgör en bedömning av fastighetens värde inklusive till hotellfastigheten hörande byggnadsinventarier. Värderingen har genomförts med erkända och accepterade värderingsmetoder. Värderingsmetodikerna följer de anvisningar och riktlinjer som anges av Svenskt Fastighetsindex.

Underlag för värderingen är uppgifter om hotellhyror och övriga lokalyresavtal, vakanta lokaler, löpande drifts- och underhållskostnader samt utförda och planerade större underhållsåtgärder och investeringar. Därutöver har inhämtats uppgifter rörande fastighetsdata, hotellbeläggning, genomsnittliga rumspriser, konkurrentanalys med mera från offentliga källor, exempelvis Statistiska centralbyrån i Sverige, Fastighetsdatasystemet/Lantmäteriet och branschorganisationen Visita med flera.

Värdebedömningen grundas på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar samt på jämförelser och analys av genomförda köp av hotellfastigheter inom delmarknaden, så kallad marknadsanalys.

Kassaflödesanalysen innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar, driftsöverskott, som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under kalkylperioden som är tio år. Fastighetens värde beräknas som summan av nuvärdet av driftsöverskotten samt nuvärdet av fastighetens bedömda restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan varierar beroende på belägenhet, statsobligationsräntan och övriga riskfaktorer. Fastighetens bedömda marknadsvärde uppgick till cirka 145 MSEK, +/- 8 MSEK.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 342	17 342
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 342	17 342
Ingående avskrivningar	-10 988	-10 269
Årets avskrivningar	-719	-719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 706	-10 988
Utgående redovisat värde	5 636	6 355

ank=20250701;2025070322043

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

10 (10)

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 013	23
Årets investeringar	3 924	990
Omfört till byggnad	-990	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 947	1 013

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	87 750	87 750
	87 750	87 750

Not 8 Närstående

Bolaget ägs till 100% av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm, vilket i sin tur ägs av Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm.

Av bolagets försäljning avser 0 (0) Tkr försäljning till närstående. Av bolagets kostnader avser 667 (519) Tkr köp av tjänster från närstående.

Stockholm den dag vilken framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Eric Strandqvist

Annika Nilsson

Marcus Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag vilken framgår av vår digitala underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jesper Grandin
Auktoriserad revisor

Johan Hessius

Johan Hessius
Date: 2025-04-28 08:40 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande

Marcus Berggren

Marcus Berggren
Date: 2025-04-28 08:57 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Henrik Bonde

Henrik Bonde
Date: 2025-04-28 09:01 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Eric Strandqvist

Eric Strandqvist
Date: 2025-04-28 09:01 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Annika Nilsson

Annika Nilsson
Date: 2025-04-28 09:04 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Jesper Grandin

Jesper Grandin
Date: 2025-04-28 15:26 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor

ank=20250701;2025070322045

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26, org.nr 556401-8884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 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 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.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jesper Grandin
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 12:49:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER GRANDIN

Jesper Grandin

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250701:2025070322048