

Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB
Org nr 556953-9181

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernresultaträkning	5
- koncernbalansräkning	6
- kassaflödesanalys för koncernen	8
- moderbolagets resultaträkning	9
- moderbolagets balansräkning	10
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-04-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-04-24



Robin Englén

Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB
Org nr 556953-9181

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernresultaträkning	5
- koncernbalansräkning	6
- kassaflödesanalys för koncernen	8
- moderbolagets resultaträkning	9
- moderbolagets balansräkning	10
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företagets verksamhet består i att äga aktier i dotterföretag och därmed förenlig verksamhet. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernens verksamhet består i att äga, driva och utveckla hotellrörelse under varumärket Biz Apartment.

Ägarförhållanden

Följande aktieägare har mer än tio procent av antalet andelar eller röster: Dan Eriksson, Jan-Åke Glommen, Patrik Brummer samt Adelmannen AB, org. nr 556797-8167.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Koncernen:

På grund av att Covid 19 avtog under 2022 så öppnades världen upp igen och det hade en positiv effekt för Biz Apartments verksamhet. Med borttagna rese- och mötesrestriktioner ökade både beläggningsgraden och snittpriset på Biz Apartments samtliga hotell jämfört med föregående år.

Framtida utveckling

Bolagets rörelseresultat kommer att vara oförändrat kommande år. Marknadsutsikterna för dotterbolagens hotell är i dagsläget mycket bra. Försäljningsutvecklingen förväntas bli fortsatt positiv under 2023. Biz Apartment planerar nu verksamheten för att beläggningsgraden och snittpris kommer öka ytterligare och komma tillbaka till 2019 års nivåer under 2023/2024.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Koncernen</u>						
Nettoomsättning	tkr	121 112	66 995	59 518	117 464	116 322
Resultat efter finansiella poster	tkr	-9 178	-25 298	-12 372	34 554	4 912
Balansomslutning	tkr	76 356	74 757	77 736	77 388	139 943
Medelantalet anställda	st	26	26	24	26	26
Soliditet	%	17,9	27,7	40,5	53,6	48,7
Avkastning på eget kapital	%	neg	neg	neg	83,2	7,2
Avkastning på totalt kapital	%	neg	neg	neg	6,9	3,8

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Moderbolaget</u>						
Nettoomsättning	tkr	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	-364	-242	-40 174	-20	-5
Balansomslutning	tkr	120 117	120 112	120 063	160 072	160 039
Medelantalet anställda	st	-	-	-	-	-

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring eget kapital

Koncernen tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Summa	Minoritets- intresse	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	55	40 414	-18 625	21 844	-1 160	20 684
Omföring förra årets resultat	-	-18 625	18 625	-	-	-
Årets resultat	-	-	-6 322	-6 322	-662	-6 984
Eget kapital 2022-12-31	55	21 789	-6 322	15 522	-1 822	13 700

<u>Moderbolaget</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2021-12-31	55 150	59 557 830	59 612 980
Årets resultat	-	-364 170	-364 170
Eget kapital 2022-12-31	55 150	59 193 660	59 248 810

Aktiekapitalet består av 50 150 stamaktier.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	59 557 830
Årets resultat	<u>-364 170</u>
	kronor <u>59 193 660</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>59 193 661</u>
	kronor <u>59 193 661</u>

Koncernresultaträkning	Not	2022	2021
Nettoomsättning		121 111 889	66 994 535
Övriga rörelseintäkter	3	2 841 511	13 087 845
		<u>123 953 400</u>	<u>80 082 380</u>
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-15 296 804	-8 174 023
Övriga externa kostnader	4	-85 640 814	-71 161 013
Personalkostnader	5	-20 373 705	-13 974 517
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 843 784	-11 621 129
Övriga rörelsekostnader		-5 972	-1 881
		<u>-130 161 079</u>	<u>-104 932 563</u>
Summa rörelsens kostnader			
		-130 161 079	-104 932 563
Rörelseresultat		-6 207 679	-24 850 183
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-20 400	-28 337
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 658	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 952 212	-419 525
		<u>-2 969 954</u>	<u>-447 862</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		-2 969 954	-447 862
Resultat efter finansiella poster		-9 177 633	-25 298 045
Skatt på årets resultat	7	2 193 284	4 672 155
		<u>-6 984 349</u>	<u>-20 625 890</u>
Årets resultat			
Hänförligt till:			
Moderföretagets ägare		-6 322 047	-18 625 249
Minoritetsintresse		-662 302	-2 000 642

Koncernbalansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Övriga immateriella tillgångar	8	9 679 514	10 765 067
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	43 656	7 345
Inventarier, verktyg och installationer	10	17 328 113	11 980 307
Förbättringsutgifter på annans fastighet	11	375 949	418 110
		<u>17 747 718</u>	<u>12 405 762</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	12	21 350 912	19 381 252
Summa anläggningstillgångar		<u>48 778 144</u>	<u>42 552 081</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		3 503 979	3 381 083
Aktuella skattefordringar		31 625	95 557
Övriga kortfristiga fordringar		5 613 118	5 970 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 838 580	17 990 385
		<u>26 987 302</u>	<u>27 437 621</u>
<u>Kassa och bank</u>	14	590 500	4 766 887
Summa omsättningstillgångar		<u>27 577 802</u>	<u>32 204 508</u>
Summa tillgångar		<u>76 355 946</u>	<u>74 756 589</u>

Koncernbalansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		55 150	55 150
Övrigt tillskjutet kapital		21 788 682	40 413 933
Annat eget kapital, inklusive årets resultat		-6 322 047	-18 625 249
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		15 521 785	21 843 834
Minoritetsintresse		-1 821 950	-1 159 648
		-1 821 950	-1 159 648
Summa eget kapital		13 699 835	20 684 186
Avsättningar			
Uppsjuden skatteskuld	12	1 993 980	2 217 604
Summa avsättningar		1 993 980	2 217 604
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	12 172 122	7 183 355
Övriga långfristiga skulder		-	250 000
Summa långfristiga skulder		12 172 122	7 433 355
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	7 361 038	7 970 490
Förskott från kunder		592 546	710 296
Leverantörsskulder		34 538 683	29 406 111
Övriga kortfristiga skulder		1 038 138	988 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 959 604	5 345 807
Summa kortfristiga skulder		48 490 009	44 421 444
Summa eget kapital och skulder		76 355 946	74 756 589

Kassaflödesanalys för koncernen

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-6 207 679	-24 850 183
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	8 843 785	11 621 128
Övrigt	-594	104 327
Erhållen ränta	2 658	-
Erlagd ränta	-2 952 212	-419 525
Betald inkomstskatt	63 932	-142 375
	<hr/>	<hr/>
	-250 110	-13 686 628
Ökning/minskning kundfordringar	-122 896	-2 067 911
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	509 282	15 322
Ökning/minskning leverantörsskulder	5 132 572	16 110 120
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-454 553	-723 493
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 814 295	-352 590
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 099 595	-8 638 807
Sålda koncernbolag	-20 400	-28 337
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 119 995	-8 667 144
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott, erhållet	-	9 848 074
Amortering av skuld	-8 277 558	-10 527 081
Upptagna lån	12 406 873	3 209 711
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 129 315	2 530 704
Årets kassaflöde	-4 176 385	-6 489 030
Likvida medel vid årets början	4 766 887	11 255 917
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	590 502	4 766 887

Moderbolagets resultaträkning	Not	2022	2021
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-364 170	-241 964
Summa rörelsens kostnader		-364 170	-241 964
Rörelseresultat	17	-364 170	-241 964
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-212
Summa resultat från finansiella poster		0	-212
Resultat efter finansiella poster		-364 170	-242 176
Skatt på årets resultat	7	-	-
Årets förlust		<u>-364 170</u>	<u>-242 176</u>

Moderbolagets balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	18	120 000 000	120 000 000
Summa anläggningstillgångar		<u>120 000 000</u>	<u>120 000 000</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	87 737	76 769
<u>Kassa och bank</u>		<u>29 553</u>	<u>34 931</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>117 290</u>	<u>111 700</u>
Summa tillgångar		<u>120 117 290</u>	<u>120 111 700</u>

Moderbolagets balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		55 150	55 150
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		59 557 830	59 800 006
Årets förlust		-364 170	-242 176
		59 193 660	59 557 830
Summa eget kapital		59 248 810	59 612 980
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 000	79 020
Skulder till koncernföretag	17	60 858 480	60 411 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	8 000	8 000
Summa kortfristiga skulder		60 868 480	60 498 720
Summa eget kapital och skulder		120 117 290	120 111 700

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Djurgårdsstadens Fastigheter Holding ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning

Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäkter

Varor

Försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Andra typer av intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

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. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.

Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	13 år

Finansiell leasing

Företaget redovisar tillgångar som leasas genom ett finansiellt leasingavtal som en materiell anläggningstillgång samtidigt som framtida leasingavgifter redovisas som skuld. Vid det första redovisningstillfället redovisas tillgången och skulden till nuvärdet av framtida minimileaseavgifter och eventuellt restvärde. Vid beräkningen av nuvärdet av minimileaseavgifterna används avtalets implicita ränta.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning och redovisas i resultaträkningen i den period de avser. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Ingen kassaflödesanalys upprättas för moderföretaget med hänvisning till lättnadsreglerna i ÅRL 2 kap 1§ för mindre företag.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Djurgårdsstaden Fastigheter Holding AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Redovisning av uppskjutna skattefordringar

Bedömningen av i vilken omfattning uppskjutna skattefordringar kan redovisas baseras på en bedömning av sannolikheten av hur framtida skattepliktiga intäkter kommer att kunna utnyttjas mot avdragsgilla temporära skillnader och ackumulerade skattemässiga underskott.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Statliga stöd och bidrag	2 253 036	12 900 612
Övriga intäkter	588 475	187 233
Summa	<u>2 841 511</u>	<u>13 087 845</u>

Not 4 Ersättning till revisorerna

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Grant Thornton Sweden AB</u>		
Revisionsuppdrag	328 945	346 030
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	62 600	225 695
Övriga tjänster	-	8 750
Summa	<u>391 545</u>	<u>580 475</u>

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	15	16
Män	11	10
Totalt	<u>26</u>	<u>26</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen	240 000	240 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	14 312 070	9 744 079
	<u>14 552 070</u>	<u>9 984 079</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 525 457	3 153 314
Pensionskostnader för övriga anställda	1 063 945	748 646
Totalt	<u>20 141 472</u>	<u>13 886 039</u>

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	-20 400	-28 337	-	-
Summa	<u>-20 400</u>	<u>-28 337</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skatt	2 193 284	4 672 155	-	-
Skatt på årets resultat	<u>2 193 284</u>	<u>4 672 155</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat resultat före skatt	-9 177 634	-25 298 046	-	-
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	1 890 593	5 211 397	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-36 139	-18 913	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	536	1 012	-	-
Skatteeffekt av ej redovisade underskott	338 294	-521 341	-	-
Redovisad skattekostnad	<u>2 193 284</u>	<u>4 672 155</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 8 Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	16 283 294	16 283 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 283 294	16 283 294
Ingående avskrivningar	-5 518 227	-4 432 674
Årets avskrivningar	-1 085 553	-1 085 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 603 780	-5 518 227
Utgående restvärde enligt plan	<u>9 679 514</u>	<u>10 765 067</u>

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 453 676	2 453 676
Inköp	51 534	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 505 210	2 453 676
Ingående avskrivningar	-2 446 331	-2 421 137
Årets avskrivningar	-15 223	-25 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 461 554	-2 446 331
Utgående restvärde enligt plan	<u>43 656</u>	<u>7 345</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	48 411 333	39 772 526
Inköp	13 048 061	8 638 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 459 394	48 411 333
Ingående avskrivningar	-36 431 026	-25 858 478
Årets avskrivningar	-7 700 847	-10 468 221
Omräkningsdifferenser	592	-104 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 131 281	-36 431 026
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 328 113</u>	<u>11 980 307</u>

Not 11 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	579 020	579 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	579 020	579 020
Ingående avskrivningar	-160 910	-118 749
Årets avskrivningar	-42 161	-42 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 071	-160 910
Utgående restvärde enligt plan	<u>375 949</u>	<u>418 110</u>

Not 12 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld på immateriella anläggningstillgångar	-1 993 980	-2 217 604
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskott	20 559 304	18 277 516
Uppskjuten skattefordran hänförlig till leasing	791 608	1 103 736
	<u>19 356 932</u>	<u>17 163 648</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyror	17 272 660	15 251 931	-	-
Förutbetalda försäkringskostnader	95 683	83 798	87 737	-
Övriga förutbetalda kostnader	-	32 468	-	-
Övriga upplupna intäkter	-	78 000	-	-
Övriga poster	470 237	2 544 188	-	76 769
Summa	<u>17 838 580</u>	<u>17 990 385</u>	<u>87 737</u>	<u>76 769</u>

Not 14 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Företagsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Summa avseende egna skulder och avsättningar	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>

Not 15 Upplåning

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12 172 122	7 183 355
Summa	<u>12 172 122</u>	<u>7 183 355</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	7 361 038	7 970 490
Summa	<u>7 361 038</u>	<u>7 970 490</u>
Summa räntebärande skulder	<u>19 533 160</u>	<u>15 153 845</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	12 172 122	7 183 355
Summa	<u>12 172 122</u>	<u>7 183 355</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna lönekostnader	1 621 413	1 044 948	-	-
Förutbetalda intäkter	1 050 594	780 158	-	-
Upplupna revisionskostnader	65 000	75 000	8 000	8 000
Övriga upplupna kostnader	2 222 598	3 445 701	-	-
Summa	<u>4 959 605</u>	<u>5 345 807</u>	<u>8 000</u>	<u>8 000</u>

Not 17 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Under året har inga inköp och ingen försäljning skett till koncernföretag.

Not 18 Andelar i koncernföretag

<u>Koncernen - direkt ägda</u>	<u>Org. nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapitalandel %</u>
Djurgårdsstadens Fastigheter AB	556786-2874	Stockholm	100

<u>Koncernen - indirekt ägda</u>	<u>Org. nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapitalandel %</u>
Biz Apartment AB	556825-4220	Stockholm	90,01
Biz Apartment Bromma AB	559170-5446	Stockholm	100
Biz Apartment Gärdet AB	556761-0687	Stockholm	100
Biz Apartment HS AB	556825-4238	Stockholm	100
Biz Apartment Solna AB	559016-5592	Stockholm	100

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 2022-12-31</u>
Djurgårdsstadens Fastigheter AB	100	100	1 000	<u>120 000 000</u>
Summa				<u>120 000 000</u>

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående andelar	535 000 000	535 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	535 000 000	535 000 000
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar Årets förändringar	-415 000 000	-415 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar	-415 000 000	-415 000 000
Utgående redovisat värde	<u>120 000 000</u>	<u>120 000 000</u>

Not 19 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	-	-	31 937 210	30 153 845
Summa eventualförpliktelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>31 937 210</u>	<u>30 153 845</u>

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2022 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för bolagets verksamhetsår 2022

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jan-Åke Glommen
Styrelseledamot

Henrik Toll
Styrelseordförande

Robin Englén
Styrelseledamot

Dan Eriksson
Styrelseledamot

Carl Tham
Styrelseledamot

Nils Tham
Styrelseledamot

Adrian Brummer
I egenskap av suppleant istället för
styrelseledamot Patrik Brummer

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Grant Thornton Sweden AB



Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491414162

Dokument

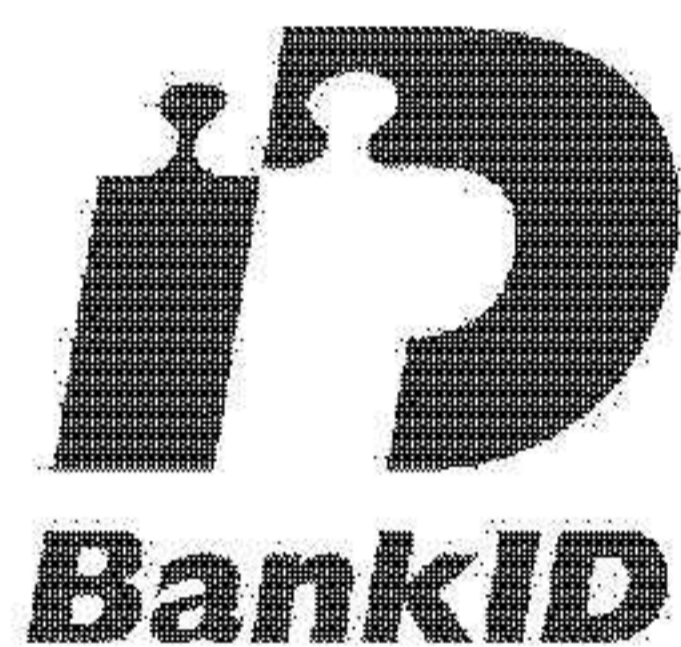
Årsredovisning 2022 - Djurgårdsstadens Fastigheter
Holding AB
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2023-04-24 10:31:17 CEST (+0200) av Olivia
Sobéus (OS)
Färdigställt 2023-04-24 16:51:14 CEST (+0200)

Initierare

Olivia Sobéus (OS)
Green Group AB
Org. nr 559102-4012
avtal@greengroup.se
+46709119938

Signerande parter

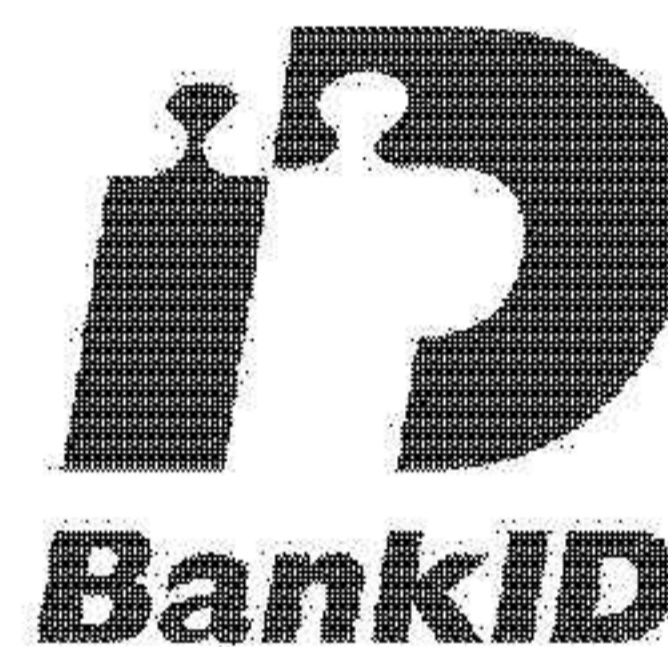
Henrik Toll (HT)
Personnummer 540617-1255
henrik.toll@thaminvest.se
+46707756262



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Henrik Toll'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henrik Paul Toll"
Signerade 2023-04-24 13:20:02 CEST (+0200)

Jan-Åke Glommen (JG)
Personnummer 600829-5013
glommen@vernumfast.se
+46703785883



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan-Åke Glommen'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-
Åke Glommen"
Signerade 2023-04-24 13:28:54 CEST (+0200)

Dan Eriksson (DE)
Personnummer 620429-7276
dan@greengroup.se
+46707263956

Carl Tham (CT)
Personnummer 790719-0172
carl.tham@thaminvest.se
+46708691979



Verifikat

Transaktion 09222115557491414162



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Valter Eriksson"

Signerade 2023-04-24 13:45:09 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL THAM"

Signerade 2023-04-24 10:40:52 CEST (+0200)

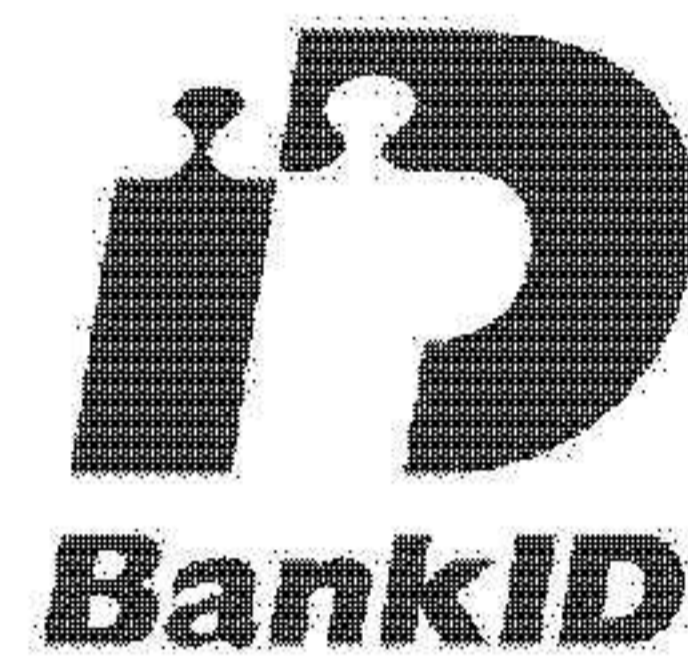
Robin Englén (RE)
Personnummer 840821-0477
robin@greengroup.se
+46707550657



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBIN ENGLÉN"

Signerade 2023-04-24 10:33:35 CEST (+0200)

Nils Tham (NT)
Personnummer 850324-0072
nils.tham@thaminvest.se
+46707822334



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS THAM"

Signerade 2023-04-24 10:32:11 CEST (+0200)

Mikael Östblom (MÖ)
Personnummer 700522-7231
mikael.ostblom@se.gt.com
+46708217157

Adrian Brummer (AB)
Personnummer 840429-0051
adrian.brummer@gmail.com
+46706258993



Verifikat

Transaktion 09222115557491414162



Mikael Östblom

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Mikael Östblom"
Signerade 2023-04-24 16:51:14 CEST (+0200)*



Adrian Brummer

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Adrian Brummer"
Signerade 2023-04-24 12:26:49 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>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB

Org.nr. 556953 - 9181

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB för år 2022.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 är 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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen.

Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensam ansvarig för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB för år 2022 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 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 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.

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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2023 16:51

SENT BY OWNER:

Maria Nord-Lindh • 24.04.2023 09:12

DOCUMENT ID:

rkiy3sQX3

ENVELOPE ID:

SklcJ2smQn-rkiy3sQX3

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Djurgårdsstadens Fastigheter Holding AB 2022-01-01--2022-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME STAMP (UTC)	METHOD	DETAILS
1. Björn Mikael Östblom mikael.ostblom@se.gt.com	Signed Authenticated	24.04.2023 16:51 24.04.2023 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/22) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed