

# ÅRSREDOVISNING

för

## Host Realty i Stockholm AB

Org.nr. 556548-0901

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av  
Lydia Pedersen, Styrelseledamot  
2023-07-11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets affärsidé är att äga, köpa, utveckla och förvalta hotellfastigheter. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Marsyas 11, Stockholm.

Företagets säte är Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har investerat i hotellfastigheter och är därmed beroende av utvecklingen på turistmarknaden. Pandemin resulterade i avsevärt minskad reseaktivitet under årets första två månader. Resten av året var starkt, men pandemin har gjort att en rad kostnader och åtgärder har skjutits upp.

Bolaget har i mars 2023 tillsammans med två andra koncernbolag refinansierat bolagets externa lån till en fördelaktig ränta.

Efter pandemin är rese- och hotellmarknaden nu påverkad av osäkerhet i makroekonomiska förhållanden. Räntehöjningar och höga energikostnader tillsammans med andra generella prisökningar kan förväntas minska efterfrågan på övernattnings tjänster och dämpa reseaktiviteten, framför allt på fritidsmarknaden.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	36 190	17 420	20 841	22 262
Resultat efter finansiella poster	-12 277	-13 527	-33 596	-6 009
Soliditet (%)	3,41	4,95	6,68	11,47

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bolagets nettoomsättning har ökat då hyresrabatt inte har lämnats i samma utsträckning som tidigare år.

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	500	20	-29 917
Årets resultat			48 157
Belopp vid årets utgång	500	20	18 240

## Host Realty i Stockholm AB

Org.nr. 556548-0901

### Resultatdisposition (kronor)

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-29 916 742
Årets resultat	<u>48 157 214</u>
	<b>18 240 472</b>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>18 240 472</u>
	<b>18 240 472</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		36 190	17 420
Övriga rörelseintäkter		3	5
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>36 193</u>	<u>17 425</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-11 748	-3 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 734	-4 733
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	2	0	2 295
Övriga rörelsekostnader		<u>-5</u>	<u>-13</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-16 487</u>	<u>-6 367</u>
<b>Rörelseresultat</b>		19 706	11 058
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	3	22 270	25 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-54 253</u>	<u>-49 601</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-31 983</u>	<u>-24 585</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-12 277	-13 527
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-14 500	0
Förändring av överavskrivningar		<u>74 954</u>	<u>-2 354</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>60 454</u>	<u>-2 354</u>
<b>Resultat före skatt</b>		48 177	-15 881
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-20	0
<b>Årets resultat</b>		<u>48 157</u>	<u>-15 881</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	246 519	249 785
Inventarier, verktyg och installationer	5	12 800	14 267
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	<u>82 653</u>	<u>89 552</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>341 972</b>	<b>353 604</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	7	<u>255 841</u>	<u>239 712</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>255 841</b>	<b>239 712</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>597 813</b>	<b>593 316</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		98 799	109 559
Övriga fordringar		479	662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 577</u>	<u>7 853</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>102 855</b>	<b>118 074</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>12</u>	<u>12</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>102 867</b>	<b>118 086</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>700 680</b>	<b>711 402</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		500	500
Reservfond		20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>520</u>	<u>520</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-29 917	-14 036
Årets resultat		48 157	-15 881
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>18 240</u>	<u>-29 917</u>
<b>Summa eget kapital</b>		18 760	-29 397
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		6 487	81 441
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>6 487</u>	<u>81 441</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder		657 363	657 363
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>657 363</u>	<u>657 363</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		385	1 665
Skulder till koncernföretag		14 500	0
Övriga skulder		3 137	303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48	27
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>18 070</u>	<u>1 995</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>700 680</b>	<b>711 402</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset (BFNAR 2020:1 och BFNAR 2022:1).

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	5-15

**Noter till resultaträkningen**

Not 2	Exceptionella kostnader	2022	2021
	Exceptionella kostnader ingår med följande belopp;		
	Kundförluster	0	2 295
		0	2 295
Not 3	Ränteintäkter	2022	2021
	Ränteintäkter som avser fordringar på koncernföretag	22 267	25 016

**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	327 400	327 400
	Utgående anskaffningsvärden	327 400	327 400
	Ingående avskrivningar	-77 615	-74 349
	Årets avskrivningar	-3 267	-3 266
	Utgående avskrivningar	-80 882	-77 615
	Redovisat värde	246 518	249 785

Host Realty i Stockholm AB

Org.nr. 556548-0901

<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	18 667	18 667
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>18 667</u>	<u>18 667</u>
	Ingående avskrivningar	-4 400	-2 933
	Årets avskrivningar	-1 467	-1 467
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<u>-5 867</u>	<u>-4 400</u>
	<b>Redovisat värde</b>	12 800	14 267
<b>Not 6</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	89 552	56 589
	Inköp	435	32 963
	Försäljningar/utrangeringar	-7 334	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>82 653</u>	<u>89 552</u>
	<b>Redovisat värde</b>	82 653	89 552
<b>Not 7</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	239 712	223 810
	Årets lämnade lån	16 129	15 902
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>255 841</u>	<u>239 712</u>
	<b>Redovisat värde</b>	255 841	239 712
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förfaller mellan 2 och 5 år	657 363	657 363
		<u>657 363</u>	<u>657 363</u>

**Övriga noter**

<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	600 000	600 000
	Företagsinteckningar	24 396	24 396
	Belånade fordringar	340 140	349 271
	Pantsatta bankkonton	13	13
	Summa ställda säkerheter	<u>964 549</u>	<u>973 680</u>

Bolaget har pantsatt hyresavtalet med sin hyresgäst samt bolagets försäkring.

**Not 10** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har i mars 2023 tillsammans med två andra koncernbolag refinansierat bolagets externa lån till en fördelaktig ränta.

Efter pandemin är rese- och hotellmarknaden nu påverkad av osäkerhet i makroekonomiska förhållanden. Räntehöjningar och höga energikostnader tillsammans med andra generella prisökningar kan förväntas minska efterfrågan på övernattningstjänster och dämpa reseaktiviteten, framför allt på fritidsmarknaden.

**Not 11** **Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Host AB, org nr 556455-6271, med säte i Stockholm. Host AB ingår i en koncern där Host Hoteleiendom AS, bolagsnr 939 266 089, med säte i Norge, upprättar koncernredovisning.

Host Realty i Stockholm AB

Org.nr. 556548-0901

**Not 12 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning.

Stockholm

Anders Moe

Anders Moe

Lydia Pedersen

Lydia Pedersen

Verkställande direktör

2023-04-28

2023-04-28

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2023.

Ernst & Young AB

Anders Linusson

Anders Linusson

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Host Realty i Stockholm AB, org.nr 556548-0901

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Host Realty i Stockholm AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Host Realty i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Host Realty i Stockholm 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 innehåll 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 av Host Realty i Stockholm AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Host Realty i Stockholm AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

### Anmärkningar

Vid flera tillfällen under räkenskapsåret har debiterad skatt och mervärdeskatt inte betalats i rätt tid

Göteborg den 28 april 2023

Ernst & Young AB

Anders Linusson

Anders Linusson

Auktoriserad revisor