

Årsredovisning för  
**Ess Hotell Fastigheter AB**  
556827-8401

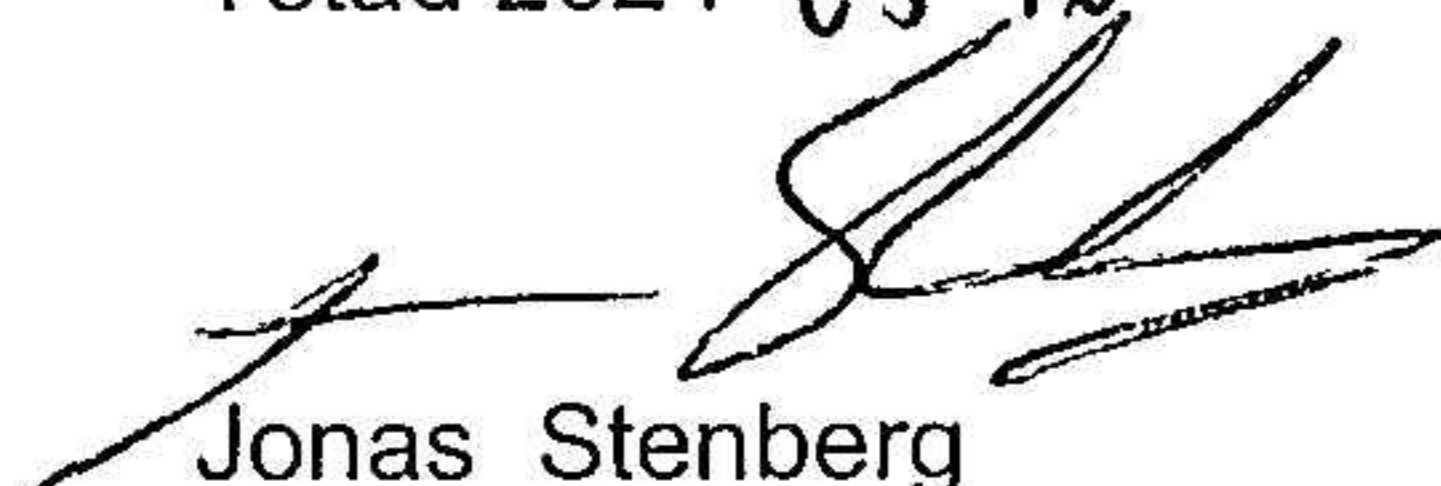
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-8
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ess Hotell Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-16. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ystad 2024-05-16



Jonas Stenberg  
Styrelseordförande och verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ess Hotell Fastigheter AB, 556827-8401, med säte i Ystad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt bedriva förvaltning av fast egendom och byggnad på annans mark.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i kr</i>				
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	-	-	1 434	-	-
Rörelsemarginal %	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Balansomslutning	113 887 766	113 893 816	113 912 800	113 880 554	83 877 304
Avkastning på sysselsatt kapital %	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Avkastning på eget kapital %	-5,6	-2,8	-2,4	-2,3	-5,7
Soliditet %	50,4	45,9	46,1	46,3	28,5

Definitioner: se not 12

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 präglades av bland annat stigande räntor, inledningsvis höga energipriser och fortsatt hög inflation, en utveckling som tillsammans med politisk osäkerhet skapat viss osäkerhet i omvärlden. Detta kan framöver komma att påverka företaget och bolaget följer noggrant utvecklingen för att kontinuerligt kunna vidta åtgärder för att begränsa de eventuella negativa effekterna på företaget.

Utöver ovanstående så har inga väsentliga händelser skett under året.

### Eget kapital

	<i>Aktiekapital,</i>	<i>Uppskrivn.- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	50 000	40 000 000	12 281 109
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			3 722 538
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>40 000 000</b>	<b>16 003 647</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 16 003 647, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	16 003 647
<b>Summa</b>	<b>16 003 647</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-18 762	-18 502
<b>Rörelseresultat</b>		-18 762	-18 502
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	160 666	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 327 668	-1 469 780
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 185 764	-1 488 265
Bokslutsdispositioner	5	7 950 000	1 600 000
<b>Resultat före skatt</b>		4 764 236	111 735
Skatt på årets resultat		-1 041 698	-316 131
<b>Årets resultat</b>		3 722 538	-204 396

202406071277

Dokumentet är ett utdrag från Ess Hotell Fastigheter AB:s årsredovisning för 2023.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	113 869 783	113 869 783
		<u>113 869 783</u>	<u>113 869 783</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>113 869 783</u>	<u>113 869 783</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 835	17 228
		<u>15 835</u>	<u>17 228</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 148	6 805
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>17 983</u>	<u>24 033</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>113 887 766</u>	<u>113 893 816</u>

2024060712778

Dokument ID: VBVCAI IIFIV VVAND MIEQIB RRFON 11711

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	7	40 000 000	40 000 000
		<u>40 050 000</u>	<u>40 050 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		12 281 109	12 485 504
Årets resultat		3 722 538	-204 396
		<u>16 003 647</u>	<u>12 281 108</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>56 053 647</u>	<u>52 331 108</u>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder		1 650 000	-
		<u>1 650 000</u>	<u>-</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag	8	54 973 448	61 059 230
		<u>54 973 448</u>	<u>61 059 230</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skatteskulder		1 198 671	491 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 000	12 001
		<u>1 210 671</u>	<u>503 478</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>113 887 766</u>	<u>113 893 816</u>

2024060712779

Dokumentets namn: VÅRDNINGSKONTRAKTSSYSTEM 11111

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Övriga skulder har upptagits till nominellt belopp.

#### **Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i**

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära



## Not 7 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	40 000 000	40 000 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

## Not 8 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	54 973 448	61 059 230
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 973 448</b>	<b>61 059 230</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

### Eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Komplementäransvar	134 998 147	137 190 634
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>134 998 147</b>	<b>137 190 634</b>

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Början av 2024 präglades av bland annat stigande räntor, energipriser och inflation, en utveckling som tillsammans med politisk osäkerhet skapat viss osäkerhet i omvärlden. Detta kan framöver komma att påverka företaget och bolaget följer noggrant utvecklingen för att kontinuerligt kunna vidta åtgärder för att begränsa de eventuella negativa effekterna på företaget.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 11 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till FSB Sweden Holding AB, org nr 556834-0086 med säte i Falkenberg.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0 %) av inköpen och 0 % (0 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

## Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Avkastning på sysselsatt kapital:*

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

*Finansiella intäkter:*

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

*Sysselsatt kapital:*

Totala tillgångar - räntefria skulder.

*Räntefria skulder:*

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

*Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

*Soliditet:*

Justerat eget kapital / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Ystad

Jonas Stenberg  
Styrelseordförande och verkställande direktör

Carl Lundgren

Claes Tallhage

Min revisionsberättelse har lämnats

Jeanette Disebäck  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ess Hotell Fastigheter AB, org. nr 556827-8401

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ess Hotell Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ess Hotell Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ess Hotell Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ess Hotell Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ess Hotell Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

Jeaente Disebäck  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JONAS STENBERG

Styrelseordförande

Serienummer: 90877a02a983f3[...]e577ad6bd3f28

IP: 85.30.xxx.xxx

2024-05-06 08:55:00 UTC



## CARL LUNDGREN

Underskrivare 1

Serienummer: f70a048f010940[...]0de45e7cf3152

IP: 85.30.xxx.xxx

2024-05-06 09:36:02 UTC



## CLAES TALLHAGE

Underskrivare 1

Serienummer: 61c81c8be58d37[...]d64453be8cb1e

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-06 10:26:15 UTC



## Jeanette Elisabeth Disebäck

Revisor

Serienummer: 8b04d5d9f37cfd[...]e7d88ed9aa2a6

IP: 213.64.xxx.xxx

2024-05-16 21:47:10 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Jeanette Disebäck*

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

937216904207

Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.