

Årsredovisning

Swedish Hotco 1 AB

2023070444594

Org.nr 556773-2192

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11 maj 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Helsingfors den 26 juni 2023



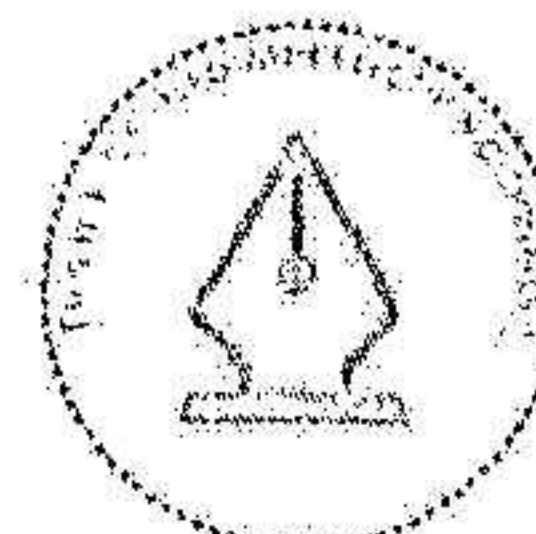
Jukka Taskinen

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Swedish Hotco 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5-7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
10DBE19650E04E089F12EF2CD771FD0B

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och aktier samt idkar därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Företaget är ett dotterföretag till CapMan Hotels RE Ky (2172240-8) med säte i Helsingfors, Finland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2022 påverkats kraftigt av hög inflation, snabbt stigande räntor, höga energikostnader och en konjunkturinbromsning. Detta har inte påverkat bolagets resultatutveckling under året. Det osäkra marknadsläget skapar både möjligheter och utmaningar för 2023.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-13 621	-13 643	-13 691	-13 532
Balansomslutning (tkr)	345 258	345 240	344 989	351 076
Soliditet (%)	3	6	7	9

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	100 000	25 720 976	-6 780 686
Omföring av föregående års resultat		-6 780 686	6 780 686
Årets resultat			-7 921 486
Belopp vid årets utgång	100 000	18 940 290	-7 921 486

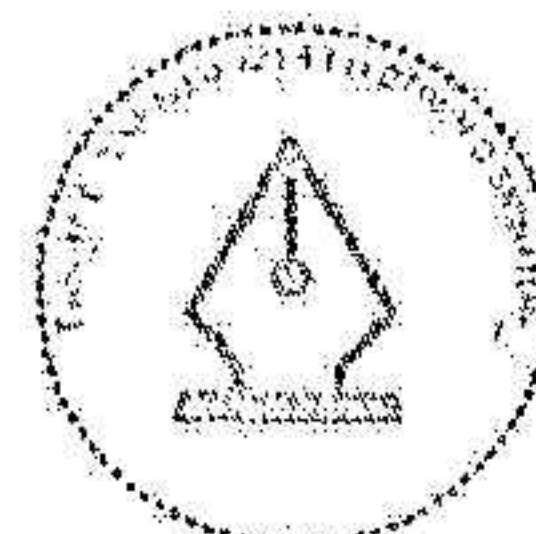
Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	18 940 290
Årets vinst	-7 921 486
	11 018 804

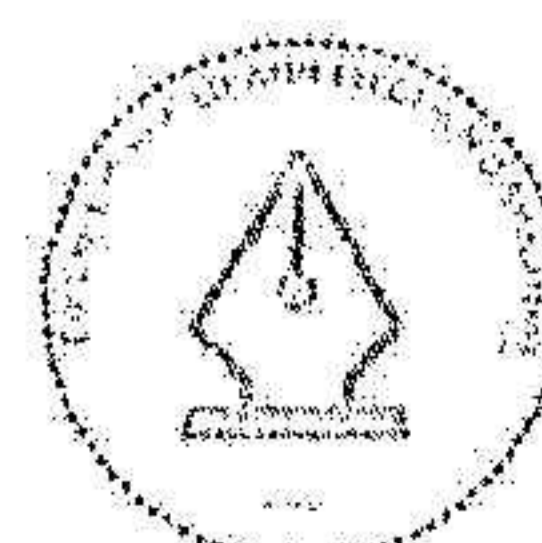
disponeras så att

I ny räkning överföres	11 018 804
	11 018 804



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-101 049	-134 991
Summa rörelsekostnader		-101 049	-134 991
Rörelseresultat		-101 049	-134 991
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-13 519 587	-13 508 288
Summa finansiella poster		-13 519 587	-13 508 288
Resultat efter finansiella poster		-13 620 636	-13 643 279
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		8 000 000	8 000 000
Summa bokslutsdispositioner		8 000 000	8 000 000
Resultat före skatt		-5 620 636	-5 643 279
Skatt på årets resultat		-2 300 850	-1 137 407
Årets resultat		-7 921 486	-6 780 686

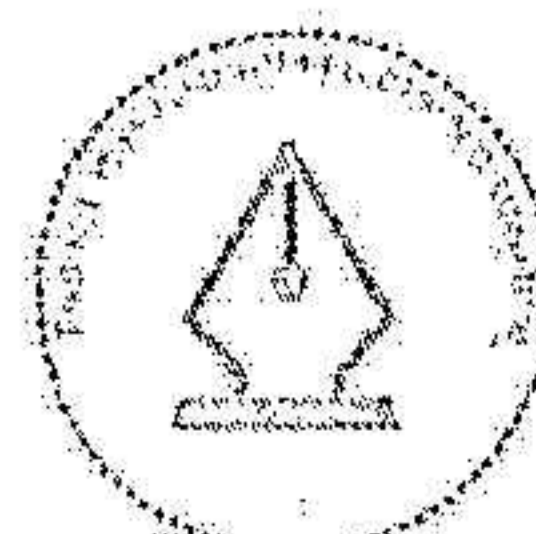


Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	335 942 015	335 942 015
	5	335 942 015	335 942 015
Summa anläggningstillgångar		335 942 015	335 942 015
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		8 000 000	8 000 000
Övriga fordringar		51	83
		8 000 051	8 000 083
<i>Kassa och bank</i>			
		1 315 727	1 297 402
Summa omsättningstillgångar		9 315 778	9 297 485
SUMMA TILLGÅNGAR		345 257 793	345 239 500

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 940 290	25 720 976
Årets resultat		-7 921 486	-6 780 686
		11 018 804	18 940 290
Summa eget kapital		11 118 804	19 040 290
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	6	295 942 015	295 942 015
Summa långfristiga skulder		295 942 015	295 942 015
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		34 696 018	27 893 664
Skatteskuld		3 438 258	2 331 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62 698	31 875
Summa kortfristiga skulder		38 196 974	30 257 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		345 257 793	345 239 500



Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Styrelsen

Könsfördelning bland styrelsemedlemmar är: andel kvinnor i styrelsen 33% och andel män 67%. Styrelsemedlemmar får inga arvoden.

Personal

Företaget har ingen personal.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

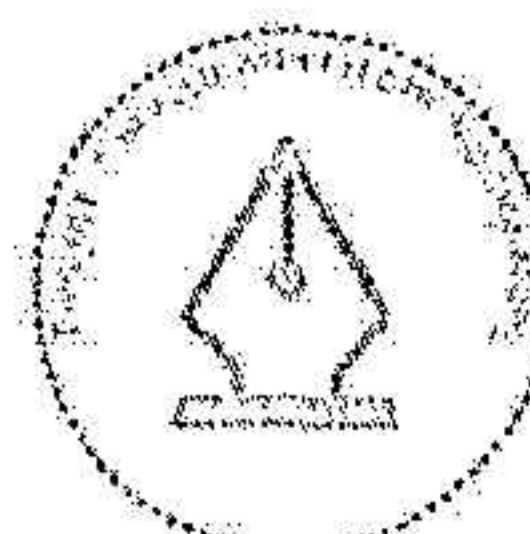
Not 2. Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i ÅRL 7:2 (Moderföretag i mindre koncerner) upprättas ingen koncernredovisning.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CapMan Hotels RE Ky (2172240-8) med säte i Helsingfors, Finland. Årsredovisningen av CapMan Hotels RE Ky kan hämtas från Finlands Handelsregistret.

Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-17 233	-5 934
Räntekostnader, koncernföretag	-13 502 354	-13 502 354
	<u>-13 519 587</u>	<u>-13 508 288</u>



Not 4. Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	335 942 015	335 942 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 942 015	335 942 015

Not 5. Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Åre Properties Holding Oy	100 %	100 %	1 000	335 942 015
Summa				335 942 015

	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
Åre Properties Holding Oy	2182081-7	Helsingfors	284 250 124	-50 511

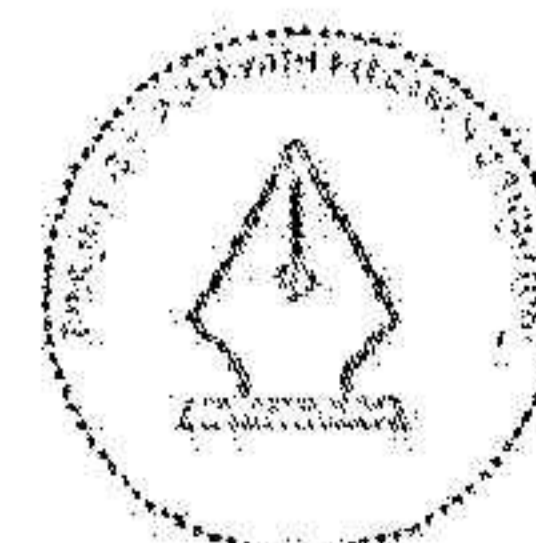
*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel.
Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Not 6. Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	0	0
	0	0
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	295 942 015	295 942 015
	295 942 015	295 942 015

Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Företagsinteckningar	335 942 015	335 942 015
	335 942 015	335 942 015
Summa ställda säkerheter	335 942 015	335 942 015



Swedish Hotco 1 AB
556773-2192

Not 8. Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%)

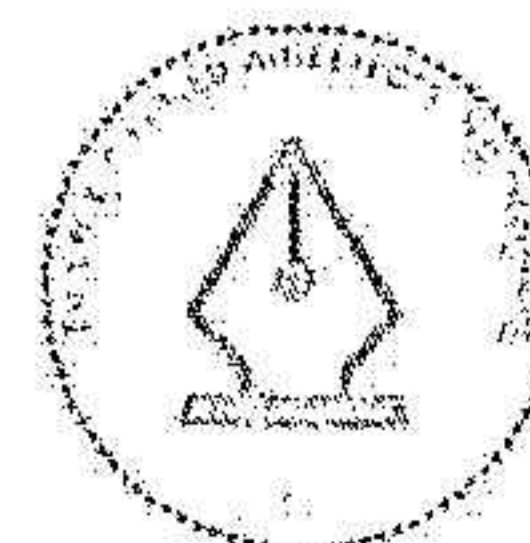
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Not 9. Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser.

2023070444602

7 (8)



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
10DBE19550E04E089F12EF2CD771FD0B

Swedish Hotco 1 AB
556773-2192

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Noora Kuvaja-Karjalainen
Ordförande

Juha Salokoski
Ordinarie ledamot

Jukka Taskinen
Ordinarie ledamot
Verkställande direktör

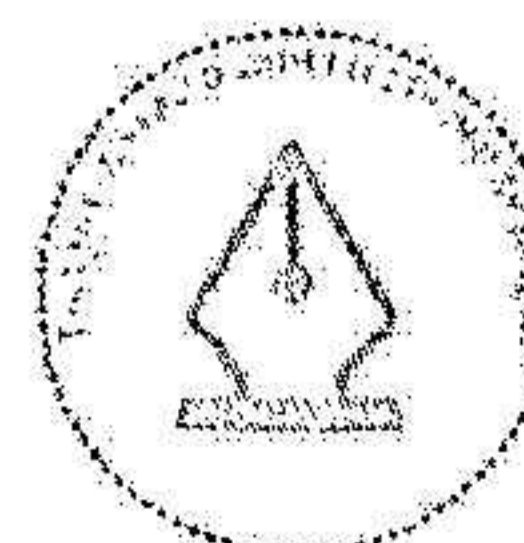
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad Revisor

2023070444603

8 (8)




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
10DBE19550E04E089F12EF2CD771FD0B

List of Signatures

Page 1/1

2023070444595

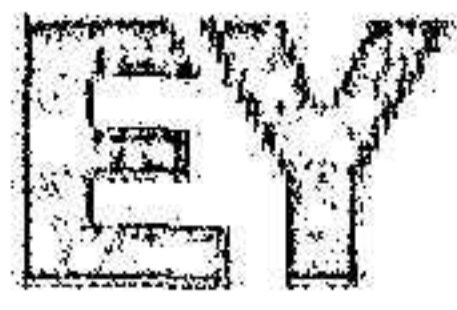
 **Årsredovisning 2022 Swedish HotCo 1 AB.pdf**

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2023-03-31 10:01 GMT+02
Jukka Henrik Taskinen	FTN (Danske Bank)	2023-03-30 08:44 GMT+02
NOORA HENRIKKA KUNNIA-KARJALAINEN	FTN (Nordea)	2023-03-30 00:01 GMT+02
Juha Matti Salokoski	Mobiilivarmenne	2023-03-29 22:26 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 10DBE19550E04E089F12EF2CD771FD0B



Building a better
working world

2023070444604

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swedish Hotco 1 AB, org.nr 556773-2192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Swedish Hotco 1 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 Swedish Hotco 1 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Swedish Hotco 1 AB enligt god revisionsred 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.

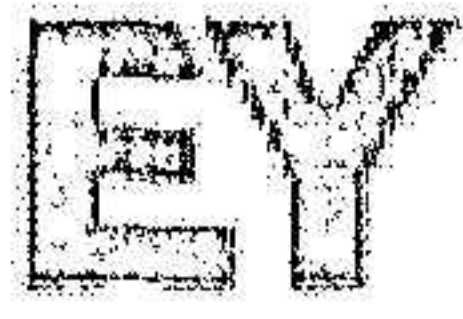
Revisorns ansvar

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 revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

2023070444605

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 Swedish Hotco 1 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 Swedish Hotco 1 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, medelförvaltningen 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 medelförvaltningen 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 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 revisionsred 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 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.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
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."

CAMILLA NORELL

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-03-31 08:05:02 UTC



2023070444606

Penneo dokumentnyckel: OY3MQ-B5CQD-ENAEK-GVMIDP-8JW3F-LGY08

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>

Årsredovisning

Swedish Hotco 1 AB

Org.nr 556773-2192

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31