

ÅRSREDOVISNING

för

Hotellviken Fastigheter AB

Org.nr. 559023-1964

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Hotellviken Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

SALTSTÖBADEN 2023-06-30



Mikael Solberg

ÅRSREDOVISNING

för

Hotellviken Fastigheter AB

Org.nr. 559023-1964

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Hotellviken Fastigheter AB

Org.nr. 559023-1964

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under räkenskapsåret 2022 har tidigare moderbolaget Hotellviken Fastigheter AB (org.nr 559354-9594) genom nedströmsfusion upplösts och uppgått i Hotellviken Fastigheter AB (tidigare SG Solsidan AB), org.nr 559023-1964. Hotellviken Fastigheter AB har under året ändrat namn vid två tillfällen från Lustgården Saltsjöbaden AB och SG Solsidan AB.

Då bolagets helägda dotterbolag, Grand Hotel Saltsjöbaden AB, sett en positiv utveckling på både resultat och omsättning har bolaget gynnats ekonomiskt av detta.

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Saltsjöbaden, Nacka kommun.

Bolaget äger samtliga andelar i dotterbolaget Grand Hotel Saltsjöbaden AB (559023-1931) som bedriver hotell- och restaurangverksamhet i bolagets fastighet Rösunda 27:2 i Saltsjöbaden.

Säte

Företagets säte är Nacka kommun

Flerårsöversikt*

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 343	2 056	5 581	6 342	6 388
Res. efter finansjella poster	51	-2 614	-3 014	-2 982	-2 821
Balansomslutning	210 465	104 355	106 285	108 679	112 714
Soliditet (%)	49,48	78,4	78,4	67,4	38,2
Medelantalet anställda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fri överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	633 400	79 476 600	3 258 874	-1 545 164	81 823 710
Balanseras i ny räkning		0	-1 545 164	1 545 164	0
Fusionsresultat			22 287 000		22 287 000
Årets resultat				40 623	40 623
Belopp vid årets utgång	633 400	79 476 600	24 000 710	40 623	104 151 333

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	24 000 710
fri överkursfond	79 476 600
årets vinst	40 623
	<hr/>
	103 517 933
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	103 517 933
	<hr/>
	103 517 933

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

Hotellviken Fastigheter AB

Org.nr. 559023-1964

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		6 342 892	2 046 145
Aktiverat arbete för egen räkning		0	2 148 352
Övriga rörelseintäkter		<u>158 415</u>	<u>10 752</u>
		6 501 307	4 205 249
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 302 034	-3 673 455
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 158 429	-1 760 040
Övriga rörelsekostnader		<u>-26 051</u>	<u>0</u>
		-4 486 514	-5 433 495
Rörelseresultat		2 014 793	-1 228 246
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-1 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 963 693</u>	<u>-385 281</u>
		-1 963 633	-1 385 281
Resultat efter finansiella poster		51 160	-2 613 527
Bokslutsdispositioner			
Andra bokslutsdispositioner		<u>0</u>	<u>1 251 500</u>
		0	1 251 500
Resultat före skatt		51 160	-1 362 027
Skatt på årets resultat		-10 537	-183 137
Årets resultat		<u>40 623</u>	<u>-1 545 164</u>

2023071806605

Hotellviken Fastigheter AB

Org.nr. 559023-1964

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

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	3	190 334 844	100 809 875
Inventarier, verktyg och installationer	4	358 772	286 272
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	5 000 534	2 804 988
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	<u>10 500 000</u>	<u>0</u>
		206 194 150	103 901 135

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	<u>3 624 983</u>	<u>50 000</u>
		3 624 983	50 000

Summa anläggningstillgångar

209 819 133 103 951 135

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		47 563	0
Övriga fordringar		63 387	133 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>274 324</u>	<u>270 121</u>
		385 274	404 027

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>260 457</u>	<u>0</u>
Summa kassa och bank		260 457	0

Summa omsättningstillgångar

645 731 404 027

SUMMA TILLGÅNGAR

210 464 864 104 355 161

2023071806606

Hotellviken Fastigheter AB

Org.nr. 559023-1964

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

Aktiekapital

633 400

633 400

633 400

633 400

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

79 476 600

79 476 600

Balanserat resultat

24 000 710

3 258 874

Årets resultat

40 623

-1 545 164

103 517 933

81 190 310

Summa eget kapital

104 151 333

81 823 710

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

20 758 707

1 726 069

Summa avsättningar

20 758 707

1 726 069

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

73 845 000

0

Skulder till koncernföretag

10 842 466

18 626 020

Summa långfristiga skulder

84 687 466

18 626 020

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

0

1 615 644

Skulder till kreditinstitut

660 000

0

Leverantörsskulder

187 645

365 000

Aktuella skatteskulder

19 712

126 904

Övriga skulder

0

10 363

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

61 451

Summa kortfristiga skulder

867 357

2 179 362

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

210 464 864

104 355 161

Not

2022-12-31

2021-12-31

2023071806607

8

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	30-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Hotellviken Fastigheter AB

Org.nr. 559023-1964

NOTER

Not 2	Medelantal anställda	2022	2021
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	0,00	0,00
Not 3	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	110 378 967	110 378 967
	Fusion	92 683 398	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 062 365	110 378 967
	Ingående avskrivningar	-9 569 092	-8 024 215
	Årets avskrivningar	-3 158 429	-1 544 877
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 727 521	-9 569 092
	Utgående redovisat värde	190 334 844	100 809 875
	Redovisat värde byggnader	140 795 421	81 809 632
	Redovisat värde mark	49 539 423	19 000 243
		190 334 844	100 809 875
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	16 446 892	16 446 892
	Inköp	226 051	0
	Försäljningar/utrangeringar	-153 551	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 519 392	16 446 892
	Ingående avskrivningar	-16 160 620	-15 945 457
	Årets avskrivningar	0	-215 163
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 160 620	-16 160 620
	Utgående redovisat värde	358 772	286 272
Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 804 988	2 731 168
	Inköp	2 195 546	0
	Försäljningar/utrangeringar	0	73 820
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000 534	2 804 988
	Utgående redovisat värde	5 000 534	2 804 988
Not 6	Övriga materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Inköp	10 500 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 500 000	0
	Utgående redovisat värde	10 500 000	0

2023071806609

Hotellviken Fastigheter AB

Org.nr. 559023-1964

NOTER

Not 7 Andelar i koncernföretag

Företag Org.nummer Säte	Antal Kap.andel %	Eget kapital Resultat	Redovisat värde
Grand Hotel Saltsjöbaden AB 559023-1931 Nacka	100 100,00%	4 414 933 212 116	3 624 983
			<hr/> 3 624 983

2022-12-31

2021-12-31

Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Aktieägartillskott	<hr/> 3 574 983	<hr/> 0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 624 983	50 000
Utgående redovisat värde	<hr/> 3 624 983	<hr/> 50 000

Not 8 Långfristiga skulder


2022-12-31

2021-12-31

Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	1 980 000	0
Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	<hr/> 82 707 466	<hr/> 0
	84 687 466	0


Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


SALTSJÖBADEN 30/6/2023
Mikael Solberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023.

Ernst & Young


Johan Eklund, Ernst & Young
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hotellviken Fastigheter AB, org.nr 559023-1964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hotellviken Fastigheter 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 Hotellviken Fastigheter AB:s 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 Hotellviken Fastigheter 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

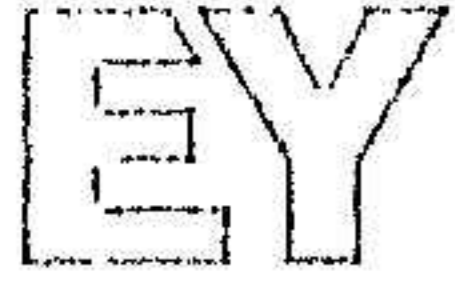
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. 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. 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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Hotellviken Fastigheter 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Hotellviken Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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 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 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 räkenskaper. 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.

Karlstad den 30/6 2023

Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor