20220701127104

Årsredovisning för

ESS Hotel Group Fastigheter AB

556994-2542

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ESS Hotel Group Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen inklusive revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-27. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2022-06-27

Jonas Stenberg
Styrelseordförande

DocuSign Envelope ID: 6C43355A-BF04-4C6E-BE21-1EFF47C1456A

20220701127105

Årsredovisning för

ESS Hotel Group Fastigheter AB

556994-2542

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

DocuSign Envelope ID: 6C43355A-BF04-4C6E-BE2F-1EFF47B1456A

20220701127106

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för ESS Hotel Group Fastigheter AB, 556994-2542 med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt bedriva förvaltning av fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen och ledningen har ingående analyserat effekterna av Covid-19 pandemin på företaget. Vi följer noggrant utvecklingen och vidtar kontinuerligt åtgärder för att begränsa de negativa effekterna på företaget.

Under året har bolaget delvis bytt ägare och ny delägare till 50% är Fastighets AB Balder 556525-5905.

Utöver ovanstående så har inga väsentliga händelser skett under året.

Flerårsöversikt

	2021	*2020*	*2019*	*2018*	*2017*
					Belopp i kr
Nettoomsättning	97 193	145 786	103 125	1 992 036	1 992 000
Resultat efter finansiella poster	-2 202 897	-1 575 725	-3 704 703	-2 564 563	-2 864 423
Soliditet, %	99,9	1	1	6	5

Eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	50 000		2 357
Aktieägartillskott, erhållna			285 330 000
Nyemission	50 000		161 085 000
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-1 691 977
Vid årets slut	**100 000**		**444 725 380**

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 287 130 000 kr (1 800 000 kr).

DocuSign Envelope ID: 6C43355A-BF04-4C6E-BE2F-1EFF47B1456A

20220701127107

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
överkursfond	161 085 000
balanserat resultat	285 332 357
årets resultat	-1 691 978
Totalt	444 725 379
disponeras för	
balanseras i ny räkning	444 725 380
Summa	444 725 380

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Docusign Envelope ID: 6C43355A-BF04-4C6E-BE21-1EFF47B1456A

20220701127108

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		97 193	145 786
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		97 193	145 786
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-316 536	-252 139
Summa rörelsekostnader		-316 536	-252 139
Rörelseresultat		-219 343	-106 353
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*3*	1 355 210	1 179 604
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-1 110 000	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	*4*	-2 228 764	-2 648 976
Summa finansiella poster		-1 983 554	-1 469 372
Resultat efter finansiella poster		-2 202 897	-1 575 725
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3 460 000	10 133 000
Lämnade koncernbidrag		-2 900 000	-10 000 000
Förändring av periodiseringsfonder		-	70 438
Summa bokslutsdispositioner		560 000	203 438
Resultat före skatt		-1 642 897	-1 372 287
Skatter		-	-
Skatt på årets resultat		-49 080	51 577
Årets resultat		-1 691 977	-1 320 710

20220701127109

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*5*	153 228 715	74 120 635
Fordringar hos koncernföretag	*6*	68 845 003	66 848 308
Summa finansiella anläggningstillgångar		222 073 718	140 968 943
Summa anläggningstillgångar		222 073 718	140 968 943
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-
Fordringar hos koncernföretag		3 820 964	-
Övriga fordringar		459 856	95 842
Summa kortfristiga fordringar		4 280 820	95 842
Kassa och bank			
Kassa och bank		219 463 269	468 260
Summa kassa och bank		219 463 269	468 260
Summa omsättningstillgångar		223 744 089	564 102
SUMMA TILLGÅNGAR		445 817 807	141 533 045

DocuSign Envelope ID: 6C43355A-BF04-4C6E-BE21-1EFF47B1456A

20220701127110

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	50 000
Summa bundet eget kapital		100 000	50 000
Fritt eget kapital			
Överkursfond		161 085 000	-
Balanserat resultat		285 332 357	1 323 066
Årets resultat		-1 691 977	-1 320 710
Summa fritt eget kapital		444 725 380	2 356
Summa eget kapital		444 825 380	52 356
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		779 562	779 562
Summa obeskattade reserver		779 562	779 562
Långfristiga skulder	7		
Skulder till koncernföretag		50 540	140 630 355
Summa långfristiga skulder		50 540	140 630 355
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	-
Övriga skulder		3 750	22 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 575	48 001
Summa kortfristiga skulder		162 325	70 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		445 817 807	141 533 045

DocuSign Envelope ID: 6C43355A-BF04-4C6E-BE21-1EFF476145bA

20220701127111

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	1 355 210	1 178 979
Ränteintäkter, övriga	-	625
Summa	**1 355 210**	**1 179 604**

Not 4 Räntekostnader och liknande kostnader

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Räntekostnader, koncernföretag	-	-2 643 355
Räntekostnader, övriga	-2 228 764	-5 621
Summa	**-2 228 764**	**-2 648 976**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	74 120 635	74 074 385
-Lämnade aktieägartillskott	1 123 750	-
-Inköp	79 094 330	46 250
Vid årets slut	154 338 715	74 120 635
-Årets nedskrivningar	-1 110 000	-
Redovisat värde vid årets slut	**153 228 715**	**74 120 635**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*i %*	*Redovisat värde*
MJS Hus i Malmö AB, 556994-2575, Göteborg	500	100	1 456 320
FSB Sweden Holding AB, 556834-0086, Falkenberg	40 000	100	66 459 000
ESS Hotell Fastigheter AB , 556827-8401, Ystad	-	-	-
Stenkulan 7 KB , 916627-4226, Falkenberg	-	-	-
YSB Sandskogen AB, 559008-6616, Ystad	500	100	6 159 065
ESS Group Fastighetsutveckling AB, 559235-4574, Göteborg	1 000	100	60 000
Örenäs slott och egendom AB, 556798-5857, Stockholm	100 000	100	79 094 330
			153 228 715

DocuSign Envelope ID: 6C43355A-BF04-4C6E-BE21-1EFF47614C6A

20220701127112

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	66 848 308	56 341 815
-Tillkommande fordringar	1 996 695	10 506 493
Redovisat värde vid årets slut	**68 845 003**	**66 848 308**

Not 7 Långfristiga skulder

	2021-12-31	*2020-12-31*
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncern	50 540	140 630 355
Totalt	50 540	140 630 355
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen		
Skulder till koncern	-	-
Totalt	-	-

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ställda panter och säkerheter		
Aktier i dotterbolag	86 709 715	-

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande för dotterbolag	243 200 000	Se text nedan

2020:
Bolaget har ställda säkerheter för ESS Hotel Group koncernens gemensamma finansiering i form av borgensåtagande om maximalt 250 mkr. Per bokslutsdagen uppgår den aktuella skulden till 90 mkr.

Not 9 Koncernuppgifter

Företaget som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enl not 5, upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i 7 kap. 2 § ÅRL.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0% (58%) av inköpen och 100% (100%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under början av året har styrelsen och ledningen ingående analyserat effekterna av Covid-19 pandemin på företaget. Vi kan konstatera att det råder en osäkerhet i omvärlden vilket får som konsekvens att det föreligger en osäkerhet även för bolaget och dess verksamhet. Vi följer noggrant utvecklingen och vidtar kontinuerligt åtgärder för att begränsa de negativa effekterna på företaget.

DocuSign Envelope ID: 6C43355A-BF04-4C6E-BE21-1EFF47C1456A

ESS Hotel Group Fastigheter AB
556994-2542

20220701127113

Underskrifter

Göteborg 2022-06-14

DocuSigned by:
Jonas Stenberg
7E0359488BFA494...
Jonas Stenberg
Styrelseordförande

DocuSigned by:
80F158D09E5745B...
Carl Lundgren

DocuSigned by:
02F37799F721449...
Claes Tallhage

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-27

DocuSigned by:
A5F220A29EC3485...
Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:
284510703AF44CE...
Jeanette Disebäck
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: 6C4335BA-BF04-4C6E-BE21-1EFF4761456A

20220701127114

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ESS Hotel Group Fastigheter AB, org. nr 556994-2542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ESS Hotel Group Fastigheter AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ESS Hotel Group Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 ESS Hotel Group 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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.

KPMG

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ESS Hotel Group Fastigheter AB för år 2021 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 ESS Hotel Group 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 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 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.

Göteborg den 2022-06-27

DocuSigned by:
A5F228A28EC3485...
Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:
28851D7C3AF44CE...
Jeanette Disebäck
Auktoriserad revisor

20220701271115

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 6C43355ABF044C6EBE211EFF4761456A
Status: Completed
Subject: Please DocuSign: ESS Hotel Group Fastigheter AB.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 11
Signatures: 7
Certificate Pages: 6
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Hanna Jansson
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
hanna.jansson@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

20220701127116

Record Tracking

Status: Original
6/13/2022 10:34:29 AM
Holder: Hanna Jansson
hanna.jansson@kpmg.se
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
[redacted]rl Lundgren carl@essgroup.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 80F158D09E5745B...	Sent: 6/13/2022 10:40:08 AM Viewed: 6/13/2022 9:37:41 PM Signed: 6/13/2022 9:37:45 PM
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to carl@essgroup.se Using IP Address: 217.208.122.83	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: a38e2145-fd1c-5e71-933b-bb936a25ea95
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/13/2022 9:37:30 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/27/2021 10:05:32 AM
ID: 6b83a59e-d5e3-4ed6-925c-0c98a7468457

Jonas Stenberg [redacted]nas@essgroup.se [redacted]EO Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 7E0359488BFA494...	Sent: 6/13/2022 10:40:09 AM Viewed: 6/13/2022 12:01:25 PM Signed: 6/13/2022 12:01:29 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to jonas@essgroup.se Using IP Address: 85.30.164.145	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 2027b1d1-d64e-5767-883a-4f33ea936a0b
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/13/2022 12:01:12 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/30/2020 10:26:58 AM
ID: 18df6845-5c89-421e-b7c0-ca8cc1ebfa27

Fotokopians överensstämmelse
med originalet bestyrks:
Therese Karlsson
.....
Therese Karlsson

Signer Events	Signature	Timestamp
Claes Tallhage claes@essgroup.se CFO Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 02F37799F721449...	Sent: 6/13/2022 9:37:47 PM Viewed: 6/14/2022 12:13:51 AM Signed: 6/14/2022 12:14:00 AM
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to claes@essgroup.se Using IP Address: 213.66.195.238 Signed using mobile	

20220701127117

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 4e53a502-85b3-5162-80cb-9d122879397f
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/14/2022 12:13:39 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/14/2022 12:13:51 AM
ID: 92e343c7-240f-4576-9bec-c90ce5f274eb

Fredrik Waern fredrik.waern@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: A5F229A29EC3485...	Sent: 6/14/2022 12:14:03 AM Resent: 6/27/2022 5:05:35 PM Viewed: 6/27/2022 5:07:27 PM Signed: 6/27/2022 5:07:46 PM
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to fredrik.waern@kpmg.se Using IP Address: 195.84.56.2	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: f3521a1c-ec30-5b7a-97ca-581600a80839
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/27/2022 5:06:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

[redacted]anette Disebäck jeanette.diseback@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None) [redacted]	DocuSigned by: 28851D703AF44CE...	Sent: 6/14/2022 12:14:03 AM Viewed: 6/27/2022 4:59:04 PM Signed: 6/27/2022 4:59:56 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to jeanette.diseback@kpmg.se Using IP Address: 195.84.56.6	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: eef2a52b-3c17-5e80-b723-6fc0d1cce252
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/27/2022 4:58:52 PM

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: eef2a52b-3c17-5e80-b723-6fc0d1cce252
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/27/2022 5:02:36 PM

20220701271118

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: eef2a52b-3c17-5e80-b723-6fc0d1cce252
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/27/2022 5:03:42 PM

ctronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

itor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/13/2022 10:40:09 AM
rtified Delivered	Security Checked	6/27/2022 4:59:04 PM
Signing Complete	Security Checked	6/27/2022 4:59:56 PM
Completed	Security Checked	6/27/2022 5:07:46 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Fotokopians överensstämmelse
med original bestyrks:

20220701277119

Styrelsen och verkställande direktören för

Ess Hotell Intressenter AB

Org nr 556998-4742

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	6
Balansräkning - koncernen	7
Kassaflödesanalys - koncernen	9
Resultaträkning - moderföretaget	10
Balansräkning - moderföretaget	11
Kassaflödesanalys - moderföretaget	12
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13
Underskrifter	36

20220701127120

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncernen

Koncernen är verksam inom hotell, restaurang, fastigheter, mark samt möbler och inredning. Verksamheterna som per 2021 finns inom koncernen, i såväl dotterbolag som intressebolag, är Ystad Saltsjöbad, Falkenberg Strandbad, Hotel Pigalle, The Steam Hotel, Fyri, Marienlyst, MJs Hotel, Hotel Bellora, Ellery Beach House, Villa Strandvägen, Cheri-Lee, Örenäs Slott, Ristorante Bellora, Barabicu, Tranquilo, Zamenhof, 8IGHT, Cielo, Port du Soleil, Villa Odinslund, Villa Johanneberg, ESS Home samt SPIK Studios. Juridiska namn på bolagen framgår i notapparaten.

Moderföretaget

Föremålet för bolagets verksamhet är att bedriva hotell- och restaurangverksamhet samt bedriva konsultverksamhet inom nämnda områden. Därutöver skall bolaget äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Bolaget har följande ägare med ägarandel som överstiger 10 %: Jonas Stenberg, Emred Sweden AB och Carl Lundgren.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (tkr)

Koncernen	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*	*2017*
Nettoomsättning	1 390 055	1 029 191	986 748	878 864	631 757
Resultat efter fin poster	193 531	-84 843	30 854	28 510	-11 855
Balansomslutning	1 086 232	1 084 808	909 223	808 851	761 012
Soliditet %	22	5	9	10	5

Definitioner: se not 39

Moderföretaget	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*	*2017*
Nettoomsättning	–	–	–	–	–
Resultat efter fin poster	-658	-1 392	119 384	-2 025	-1 427
Balansomslutning	436 121	433 834	464 147	548 801	156 577
Soliditet %	70	71	67	36	76

Definitioner: se not 39

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har koncernens samtliga verksamheter fortsatt påverkats av pandemin stora delar av året. Myndigheters restriktioner för att stoppa smittspridning har påverkat koncernens resultat negativt. Vissa av verksamheterna (Marienlyst och Fyri) har tvingats hålla stängt under vissa perioder på grund av myndighetsbeslut. Verksamheterna i Sverige och Danmark har sökt och tagit del av vissa stödåtgärder för att minska det negativa resultatet och effekten på medarbetarna.

Styrelsen och ledningen har ingående analyserat effekterna av Covid-19 pandemin på företaget. Det har under året rått en osäkerhet i omvärlden vilket fått som konsekvens att det hela året har förelegat en osäkerhet även för bolaget och dess verksamhet. Styrelsen och ledningen har kontinuerligt följt utvecklingen och vidtagit åtgärder för att begränsa de negativa effekterna på företaget.

Under året har styrelsen beslutat att genomföra en riktad nyemission tillsammans med Fastighets AB Balder i fastighetsdelen av koncernen. Nyemissionen har stärkt fastighetskoncernen både finansiellt och kompetensmässigt samt skapat förutsättningar för koncernen att kunna fortsätta växa hotellfastighetsportföljen. Även koncernen som helhet har stärkts finansiellt av nyemissionen. Efter emissionen konsolideras inte längre fastighetsdelen av koncernen.

20220701127121

Förväntad framtida utveckling
Koncernen
Nettomsättningen för koncernen förväntas öka 2022 jämfört med 2021. Effekterna av pandemin avtar väsentligt under inledningen 2022, med förväntningen att de försvinner helt under året.

Koncernen verkar i en bransch med vissa säsongsvariationer där intäkter och resultat uppvisar variation under året. Detta kan påverka koncernens likviditet över året. Dock gör mixen av privat- och affärsresenärer i kombination med konferensgäster att dessa effekter jämnas ut något.

Moderföretaget
Moderbolagets verksamhet förväntas ligga i nivå med år 2021.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Koncernen
Koncernen är beroende av den allmänna konjukturen då perioder av svag ekonomisk utveckling kan leda till minskat resande och en större priskänslighet för både privat- och affärsresenärer. Koncernen är också, genom sitt fastighetsägande, exponerat mot ränterisk. På lång sikt påvkerar högre räntor koncernens lönsamhet negativt. Koncernens risker anses i stort vara i nivå med övriga företag som bedriver liknande rörelse.

Icke-finansiella upplysningar
Koncernen arbetar aktivt med att vara en attraktiv medarbetare med målet att bli Sveriges bästa arbetsgivare inom hotell och restaurang. Koncernen följer en löpande årskalender med aktiviteter för och med medarbetarna såsom utvecklingssamtal, individuell lönepottsfördelning, lönesamtal, medarbetarundersökningar, utbildningsinsatser och kompetensutveckling.
Genom ESS Academy erbjuds medarbetarna möjlighet till olika anpassade utbildningar som stärker både medarbetarens egen personliga utveckling samt kunskapsbredden i bolaget.

Koncernen arbetar förebyggande mot uppsatta miljömål inom främst energiförbrukning, brännbart avfall, fraktionssortering samt inköpsstyrning mot miljövänliga produkter och tjänster.

20220701127122

Eget kapital - koncernen

2021-12-31	*Aktiekapital*	*Övrigt tillskjutet kapital*	*Reserver*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Innehav utan bestämmande inflytande*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	111 251	–	115 991	-173 901	3 880	57 221
Justerad IB	111 251	–	115 991	-173 901	3 880	57 221
Årets resultat				183 205	-635	182 570
Förändringar direkt mot eget kapital						
Omräkningsdiff			–	322	–	322
Summa	–	–	–	322	–	322
Transaktioner med ägare						
Utdelning				–	–	–
Summa	–	–	–	–	–	–
Omföring mellan poster i eget kapital						
Förskjutning	–	–	-70 991	70 991	–	–
Summa	–	–	-70 991	70 991	–	–
Vid årets utgång	111 251	–	45 000	80 617	3 245	240 113

20220701127123

Eget kapital - moderföretaget

2021-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	Aktiekapital	*Uppskriv-ningsfond*	*Reservfond*	*Över-kursfond*	*Fond för verkligt värde*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	111 251	–	–	77 446	–	118 603	307 300
Årets resultat						132	132
Transaktioner med ägare							
Utdelning				–		–	–
Summa	–	–	–	–	–	–	–
Vid årets utgång	111 251	–	–	77 446	–	118 735	307 432

Förslag till disposition av företagets vinst
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 196 181 096, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning (tkr)	196 181
Summa	196 181

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

20220701127124

Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2021*	*2020*
Nettoomsättning	3	1 390 055	1 029 191
Övriga rörelseintäkter	4	181 878	71 442
		1 571 933	1 100 633
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-267 366	-216 560
Handelsvaror		-45 374	-69 411
Övriga externa kostnader	5	-393 400	-281 439
Personalkostnader	6	-594 795	-504 209
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-71 576	-89 523
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-1 307	-4 928
Övriga rörelsekostnader		-113	-130
Rörelseresultat	7	198 002	-65 567
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-1 833	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11 532	757
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 170	-20 033
Resultat efter finansiella poster		193 531	-84 843
Skatt på årets resultat	10	-10 961	9 938
Årets resultat		182 570	-74 905
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		183 205	-69 363
Innehav utan bestämmande inflytande		-635	-5 542

20220701127125

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	11	583	478
Hyresrätter och liknande rättigheter	12	2 947	3 304
Goodwill	13	10 914	27 719
		14 444	31 501
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	21 136	383 718
Nedlagda utgifter på annans fastighet	15	66 132	34 086
Maskiner och andra tekniska anläggningar		942	–
Inventarier, verktyg och installationer	16	208 514	261 677
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	17 782	6 398
		314 506	685 879
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20	312 728	12 385
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	36 212	9 564
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22,	74 368	74 360
Uppskjuten skattefordran	23	7 372	17 613
Andra långfristiga fordringar	24	16 159	9 771
		446 839	123 693
Summa anläggningstillgångar		775 789	841 073
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		34 241	26 531
Färdiga varor och handelsvaror		436	–
		34 677	26 531
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		64 489	16 898
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 961	862
Aktuell skattefordran		1 952	2 243
Övriga fordringar		66 496	50 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	44 524	53 638
		179 422	123 970
Kortfristiga placeringar		2 474	2 474
Kassa och bank			
Kassa och bank		93 870	90 760
		93 870	90 760
Summa omsättningstillgångar		310 443	243 735
SUMMA TILLGÅNGAR		1 086 232	1 084 808

20220701127126

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		111 251	111 251
Reserver		45 000	115 991
Balanserat resultat inkl årets resultat		80 617	-173 901
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		236 868	53 341
Innehav utan bestämmande inflytande		3 245	3 880
Summa eget kapital		240 113	57 221
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	6 754	26 727
Övriga avsättningar	28	8 478	7 478
		15 232	34 205
Långfristiga skulder	29		
Övriga skulder till kreditinstitut		90 309	332 151
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 179	–
Övriga skulder		134 441	131 181
		231 929	463 332
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 752	22 037
Checkräkningskredit/Byggnadskreditiv	30	–	–
Förskott från kunder		209 678	108 913
Leverantörsskulder		147 791	199 893
Aktuell skatteskuld		2 512	4 326
Övriga skulder		70 784	53 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	149 441	141 330
		598 958	530 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 086 232	1 084 808

20220701127127

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2021*	*2020*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	35	193 531	-84 843
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	37	-60 254	96 426
		133 277	11 583
Betald inkomstskatt		-4 088	-2 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		129 189	8 910
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-8 135	-1 863
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-47 737	4 311
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		56 368	146 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten		129 685	157 551
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-68 854	-159 779
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-272	-3 186
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	37	3 375	-16 418
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	37	-28 872	–
Förvärv av finansiella tillgångar		-21 396	-22 006
Avyttring av finansiella tillgångar		1 000	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-115 019	-201 389
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		–	53 674
Amortering av lån		-11 556	–
Amortering av leasingskuld		–	–
Förvärv av andelar utan bestämmande inflytande		–	-6 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 556	47 549
Årets kassaflöde		3 110	3 711
Likvida medel vid årets början		90 760	87 049
Likvida medel vid årets slut	36	93 870	90 760

20220701127128

Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr	*Not*	*2021*	*2020*
Nettoomsättning	3	–	–
		–	–
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-793	-500
Rörelseresultat	7	-793	-500
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		–	-951
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 821	5 918
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 686	-5 859
Resultat efter finansiella poster		-658	-1 392
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		790	500
Resultat före skatt		132	-892
Skatt på årets resultat	10	–	–
Årets resultat		132	-892

20220701127129

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	142 292	142 292
Fordringar hos koncernföretag	19	293 154	291 448
		435 446	433 740
Summa anläggningstillgångar		435 446	433 740
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	404	40
		404	40
Kassa och bank			
Kassa och bank		271	54
		271	54
Summa omsättningstillgångar		675	94
SUMMA TILLGÅNGAR		436 121	433 834

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26	& 27	
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		111 251	111 251
		111 251	111 251
Fritt eget kapital			
Överkursfond		77 446	77 446
Balanserat resultat		118 603	119 495
Årets resultat		132	-892
		196 181	196 049
Summa eget kapital		307 432	307 300
Långfristiga skulder	29		
Övriga skulder till kreditinstitut		–	–
Skulder till koncernföretag		17 986	21 557
Övriga skulder		104 680	99 472
		122 666	121 029
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		175	55
Skulder till koncernföretag		30	–
Aktuell skatteskuld		–	15
Övriga skulder		356	356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	5 462	5 079
		6 023	5 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		436 121	433 834

Ess Hotell Intressenter AB

Org nr 556998-4742

20220701127130

Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr		*2021*	*2020*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finanslella poster	35	-658	-1 392
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	37	–	951
		-658	-441
Betald inkomstskatt		-15	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-673	-441
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 280	32 641
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		2 170	-29 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten		217	2 779
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		–	-3 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–	-3 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		–	–
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–	–
Årets kassaflöde		217	-221
Likvida medel vid årets början		54	275
Likvida medel vid årets slut	36	271	54

20220701127131

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar

Hyresrätter	5 år
Goodwill	5-10 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Nedlagda utgifter på annans fastighet	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	20-40 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-40 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-15 år

20220701127132

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag
Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing
Leasetagare
Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Finansiella leasingavtal
Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Vid det första redovisningstillfället värderas tillgången och skulden till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som är direkt hänförbara till ingående och upplägg av leasingavtalet läggs till det belopp som redovisas som tillgång.

Efter det första redovisningstillfället fördelas minimileaseavgifterna på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnader det räkenskapsår de uppkommit.

Den leasade tillgången skrivs av över leasingperioden.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Utländsk valuta
Poster i utländsk valuta
Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

Varulager
Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen.
I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

20220701127133

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 finansiell 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 överförts 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.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer
Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer
Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

20220701127134

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen
a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.
Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

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 skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärde-beräknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är:
- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter
Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

20220701271135

Försäljning av varor
Vid försäljning av varor redovisas en intäkt när följande kriterier är uppfyllda:
- De ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget,
- Inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt,
- Företaget har överfört de väsentliga riskerna och fördelarna som är förknippade med varornas ägande till köparen,
- Företaget har inte längre ett sådant engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägande och utövar inte heller någon reell kontroll över de sålda varorna, samt
- De utgifter som har uppkommit eller förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning
Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris
Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen.

Ränta, royalty och utdelning
Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Koncernredovisning
Dotterföretag
Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill
Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

20220701127136

Justering av förvärvsanalys
I det fall förutsättningarna för förvärvsanalysen är ofullständiga justeras denna för att bättre återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten. Justeringarna görs retroaktivt inom tolv månader efter förvärvstidpunkten. Justeringar senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning.

Förändringar i ägarandel
Vid förvärv av ytterligare andelar i företag som redan är dotterföretag upprättas inte någon ny förvärvsanalys eftersom moderföretaget redan har bestämmande inflytande. Eftersom förändringar i innehavet i företag som är dotterföretag enbart är en transaktion mellan ägarna redovisas inte någon vinst eller förlust i resultaträkningen utan effekten av transaktionen redovisas enbart i eget kapital.

Vid förvärv av ytterligare andelar i ett företag så att företaget blir dotterföretag upprättas en förvärvsanalys. De sedan tidigare ägda andelarna anses avyttrade. Andelar i ett dotterföretag har förvärvats. Vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, ska redovisas i koncernresultaträkningen.

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Intresseföretag
Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Redovisningsprinciper i moderföretaget
Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Låneutgifter
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i moderföretaget.

Leasing
Finansiella leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i moderföretaget.

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

Skatt
I moderföretaget särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

Anteciperad utdelning
Eftersom moderföretaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretaget redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

20220701127137

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Det finns ingen väsentlig osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för justeringar av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 3 Nettoomsättning per geografisk marknad

	2021	2020
Koncernen		
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Norden	1 390 055	1 029 191
	1 390 055	1 029 191

	2021	2020
Moderföretaget		
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Sverige	–	–
	–	–

Not 4 Övriga rörelseintäkter

Koncernen har under året genomfört en riktad nyemission i det tidigare helägda dotterföretaget ESS Hotel Group Fastigheter AB. Emissionen har medfört att bolaget numera istället ägs till 50% och inte längre konsolideras. I samband med emissionen uppstod ett omvärderingsresultat som svarar för 135 759 tkr av de totala 181 878 tkr. För ytterligare information, se även förvaltningsberättelsen.

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021	2020
Koncern		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	3 376	3 150
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	510	650
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–
Moderföretag		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	100	100
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	260	250
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	–

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

20220701127138

Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2021	varav män	2020	varav män
Moderföretaget				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i moderföretaget	–	0%	–	0%
Dotterföretag				
Sverige	859	41%	681	51%
Norge	73	48%	37	50%
Danmark	186	43%	173	43%
Totalt i dotterföretag	1 118	42%	891	49%
Koncernen totalt	1 118	42%	891	49%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2021-12-31 Andel kvinnor	2020-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Koncernen totalt		
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	40%	40%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021		2020	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	–	–	–	–
(varav pensionskostnad)	*1)*	*(–)*	*1)*	*(–)*
Dotterföretag	454 623	135 958	366 531	110 072
(varav pensionskostnad)		*(29 346)*		*(26 149)*
Koncernen totalt	454 623	135 958	366 531	110 072
(varav pensionskostnad)	*2)*	*(29 346)*	*2)*	*(26 149)*

2) Av koncernens pensionskostnader avser 3,8 mkr (f.å. 3,2 mkr) företagets VD och styrelse.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2021		2020	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	–	–	–	–
(varav tantiem o.d.)	*(–)*	*(–)*	*(–)*	*(–)*
Dotterföretag	19 816	434 807	14 997	351 534
(varav tantiem o.d.)	*(–)*	*(–)*	*(–)*	*(–)*
Koncernen totalt	19 816	434 807	14 997	351 534
(varav tantiem o.d.)	*(–)*	*(–)*	*(–)*	*(–)*

20220701127139

Not 7 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncern

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Inom ett år	136 951	102 760
Mellan ett och fem år	526 697	397 586
Senare än fem år	998 115	826 715
	1 661 763	1 327 061

	2021	*2020*
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	127 950	104 693

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	11 532	757
	11 532	757
Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	5 821	5 918
Ränteintäkter, övriga	–	–
	5 821	5 918

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-14 170	-20 033
	-14 170	-20 033
Moderföretaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-429	-802
Räntekostnader, övriga	-5 257	-5 057
	-5 686	-5 859

20220701127140

Not 10 Skatt på årets resultat

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
Koncernen	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		193 531		-84 843
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-39 867	21,4%	18 156
Avskrivning av koncernmässiga övervärden	-0,3%	497	-7,6%	-6 471
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,9%	-1 744	-3,8%	-3 239
Ej skattepliktiga intäkter	-0,7%	1 312	0,5%	413
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	1,0%	-1 843	-1,0%	-879
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,4%	693	1,2%	1 052
Resultat försäljning koncernbolag	-14,5%	27 966	0,0%	–
Aktivering av underskott hänförliga till fg år	-1,3%	2 459	1,1%	929
Effekt av skattesituation i intressebolag	0,1%	-268	0,0%	–
Omvärdering uppskjuten skatt byggnad och mark	-0,4%	820	0,0%	–
Skatt på grund av ändrad taxering	0,1%	-148	0,0%	–
Övrigt, netto	0,4%	-838	0,0%	-23
Redovisad effektiv skatt	5,7%	-10 961	11,7%	9 938

		2021		2020
Moderföretaget	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		132		-892
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-27	21,4%	191
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	–	-22,8%	-204
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	0,0%	–
Övrigt	-20,6%	27	-9,6%	13
Redovisad effektiv skatt	0,0%	–	-11,0%	–

Not 11 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	585	293
Övriga investeringar	272	292
Vid årets slut	857	585
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-107	-24
Årets avskrivning	-167	-83
Vid årets slut	-274	-107
Redovisat värde vid årets slut	583	478

20220701271141

Not 12 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 000	4 470
Nyanskaffningar	–	1 530
Vid årets slut	6 000	6 000
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 696	-2 372
Årets avskrivning	-357	-324
Vid årets slut	-3 053	-2 696
Redovisat värde vid årets slut	2 947	3 304

Not 13 Goodwill

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	117 472	91 252
Nyanskaffningar	–	26 220
Förvärv	1 350	–
Avyttringar och nedläggning av verksamhet	-13 000	–
Vid årets slut	105 822	117 472
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-89 753	-87 760
Förvärv	-743	–
Årets avskrivning	-4 412	-1 993
Vid årets slut	-94 908	-89 753
Redovisat värde vid årets slut	10 914	27 719

20220701127142

Not 14	**Byggnader och mark**	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Koncernen			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		375 328	351 626
Nyanskaffningar		5 991	6 525
Omstrukturering		-372 907	–
Omklassificeringar		13 805	17 177
Årets omräkningsdifferenser		–	–
Vid årets slut		22 217	375 328
Ackumulerade avskrivningar			
Vid årets början		-71 610	-59 114
Omstrukturering		70 905	–
Årets avskrivning		-376	-12 496
Omklassificering		–	–
Vid årets slut		-1 081	-71 610
Ackumulerade uppskrivningar			
Vid årets början		80 000	50 000
Årets uppskrivningar		–	30 000
Omstrukturering		-80 000	–
Vid årets slut		–	80 000
Redovisat värde vid årets slut		21 136	383 718
Varav markanläggningar			
Koncernen			
Ackumulerade anskaffningsvärden		–	16 187
Ackumulerade avskrivningar		–	-3 619
Redovisat värde vid årets slut		–	12 568

Upplysning 2020:
Mark är upplåten med tomträtt. Byggnad är även placerad på arrenderad mark.
Det skattemässiga restvärdet på byggnad och mark understiger bokfört värde.
Uppskjuten skatt är ej beaktad på hela denna temporära skillnad, då s k rörelseförvärv är genomförda.

20220701127143

Not 15 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 520	60 590
Nyanskaffningar	9 634	7 102
Omklassificeringar	28 199	1 828
Vid årets slut	107 353	69 520
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-15 734	-12 943
Omklassificeringar	-1 083	-454
Årets avskrivning	-4 704	-2 337
Vid årets slut	-21 521	-15 734
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-19 700	-19 700
Vid årets slut	-19 700	-19 700
Redovisat värde vid årets slut	66 132	34 086

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	464 661	316 381
Nyanskaffningar	36 118	128 670
Förvärv	14 209	–
Avyttringar och utrangeringar	-38 551	-13 484
Omklassificeringar	-40 444	12 462
Omstrukturering	-6 669	21 209
Årets omräkningsdifferenser	4 823	-577
Vid årets slut	434 147	464 661
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-202 984	-139 600
Omstrukturering	2 647	-16 374
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	37 349	3 143
Förvärv	-9 795	–
Omklassificeringar	1 083	–
Årets avskrivning	-54 128	-50 093
Årets omräkningsdifferenser	195	-60
Vid årets slut	-225 633	-202 984
Redovisat värde vid årets slut	208 514	261 677

Leasing

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med ett redovisat värde om	27 466	34 172
Moderföretaget		
Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med ett redovisat värde om	–	–

Under övriga kort- respektive långfristiga skulder i koncernen redovisas nuvärdet av framtida betalningar avseende skuldförda finansiella leasingförpliktelser.

20220701127144

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Vid årets början	6 398	33 443
Omklassificeringar	-6 398	-31 519
Investeringar	17 782	4 474
Redovisat värde vid årets slut	17 782	6 398

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	211 412	208 412
Förvärv	–	3 000
Vid årets slut	211 412	211 412
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-69 120	-68 169
Årets nedskrivningar	–	-951
Vid årets slut	-69 120	-69 120
Redovisat värde vid årets slut	142 292	142 292

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

			2021-12-31	*2020-12-31*
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel i % i)*	*Redovisat värde*	*Redovisat värde*
ESS Hotel Group AB, 556710-8047, Göteborg	1 500	100,0	124 060	124 060
FSB Strandbad Intressenter AB, 556909-8675, Falkenberg	500	100,0	100	100
YSB Intressenter AB, 556924-8874, Ystad	500	100,0	1 130	1 130
YSB AB, 556466-2350, Ystad			–	–
HPG Sverige AB, 556843-3220, Falkenborg			–	–
ESS Hotel Group Sweden AB, 556993-7534, Göteborg			–	–
Mandales AB, 559007-5494, Malmö			–	–
FSB Sweden AB, 556827-8419, Ystad			–	–
Hotellet vid Floden AB, 559111-6040, Göteborg			–	–
ESS Hotell Group Hotelldrift AB, 556993-7526, Göteborg			–	–
Hotell MJ AB, 556055-4134, Göteborg			–	–
Ellery Beach House AB, 556947-5006, Lidingö			–	–
Hotell Bellora Holding AB, 556994-2534, Göteborg			–	–
Hotell KA 6 AB,. 556989-7779, Göteborg			–	–
Hotellet vid Sjön, 559009-9700, Göteborg			–	–
Örenäs Slott Hotell och Konferens AB, 556736-9854, Landskrona			–	–
Hotell Hjortviken AB, 559351-5710, Göteborg			–	–
Hotellet i Höghuset AB, 559167-7116, Göteborg			–	–
ESS Hotel Group International AB 559190-1573, Göteborg			–	–
Hotell FYRI AS, 922 018 472, Hemsedal			–	–
Marienlyst Strandhotel A/S, 16985104, Helsingör			–	–
ESS Hotell Group Restaurangdrift AB, 556994-2583, Göteborg			–	–
Lipp Holding AB, 556994-6410, Falkenberg			–	–
Koncept Intermediary AB, 556768-3965, Göteborg			–	–
Koncept Restaurang AB, 556605-8003, Göteborg			–	–
S Studios Sweden AB, 556807-0410, Ystad			–	–
TCB Sverige AB, 55690-5830, Ystad			–	–
TCB Aktieförvaltning AB, 55690-5830, Ystad			–	–
ESS Hotel Group Sweden AB, 556993-7534, Göteborg	10 000	100,0	17 002	17 002
			142 292	142 292

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i koncernföretag".

20220701127145

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	291 448	310 791
Tillkommande fordringar	1 706	–
Reglerade fordringar	–	-19 343
Vid årets slut	293 154	291 448
Redovisat värde vid årets slut	293 154	291 448

20220701127146

Not 20 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 385	13 595
Förvärv	–	4 693
Avyttring	-2 833	–
Tillskott	143 165	–
Omklassificeringar	–	–
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-1 096	-5 168
Förändring ägarandel	161 107	–
Årets utdelning	–	-735
Vid årets slut	312 728	12 385
Redovisat värde vid årets slut	312 728	12 385

Specifikation av koncernens innehav av andelar i intresseföretag

2021-12-31

Intresseföretag / org nr, säte	*Justerat EK / Årets resultat*	*Andelar / antal i % i)*	*Kapitalandelens värde i koncernen*	*Redov värde hos moderföretaget*
Direkt ägda				
Shuffle Group AB, 559022-7186, Göteborg	2 459 / 17	166 / 33,2	–	–
Candys Place AB, 556664-1337, Göteborg	231 / 16	375 / 37,5	678	–
Barabicu Holding AB, 559104-3772, Göteborg	8 335 / -28	245 / 49	7 230	–
ESS Hotel Group Fastigheter AB, *) 556994-2542, Göteborg	222 413 / -846	500 / 50	304 820	–
			312 728	–

Justerade egna kapitalet är hämtat från senaste årsbokslut.
*) Under året har andelar avyttrats och bolagets innehav har därmed omklassificerats till andel i intresseföretag.

2020-12-31

Intresseföretag / org nr, säte	*Justerat EK / Årets resultat*	*Andelar / antal i % i)*	*Kapitalandelens värde i koncernen*	*Redov värde hos moderföretaget*
Direkt ägda				
Tre Ess Innovation AB, 559223-7050, Göteborg	1100 / -883	480 / 49	2 833	–
Shuffle Group AB, 559022-7186, Göteborg	2649 / -227	166 / 33,2	149	–
Candys Place AB, 556664-1337, Göteborg	24 / -243	375 / 37,5	176	–
Barabicu Holding AB, 559104-3772, Göteborg	8364 / 2	245 / 49	9 200	–
Koncept Intermediary AB, **) 556768-3965, Göteborg	–	–	–	–
Next ESS Fastighetsutveckling AB, 559052-7353, Göteborg	27 / -663	25000 / 50	27	–
			12 385	–

Justerade egna kapitalet är hämtat från senaste årsbokslut.
**) Under året har ytterligare andelar förvärvats och bolagets innehav har därmed omklassificerats till andel i koncernföretag.

20220701127147

Not 21 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 564	24 139
Tillkommande fordringar	26 648	–
Reglerade fordringar	–	-14 575
Vid årets slut	36 212	9 564
Redovisat värde vid årets slut	36 212	9 564

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 360	15 453
Tillkommande tillgångar	8	13 918
Avgående tillgångar	–	-11
Vid årets slut	29 368	29 360
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	45 000	15 000
Årets uppskrivningar	–	30 000
Vid årets slut	45 000	45 000
Redovisat värde vid årets slut	74 368	74 360

Styrelsens bedömning är att uppskrivningen på 45 mkr är försvarbar även per 31 dec 2021.

20220701127148

Not 23 Uppskjuten skatt

Koncernen	Redovisat värde	2021-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Aktiverade underskott	–	-35 437	-35 437
Övriga temporära skillnader	2 874	3 223	-349
	2 874	-32 214	-35 786
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och mark	–	–	–
Obeskattade reserver	–	-16 210	16 210
Förbättringsutgift på annans fastighet	66 132	50 185	15 947
	66 132	33 975	32 157

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Bygnader och mark	–	–	–
Förbättringsutgift på annans fastighet	–	3 285	-3 285
Obeskattade reserver	–	3 469	-3 469
Skattemässigt underskottsavdrag	7 300	–	7 300
Andra outnyttjade skatteavdrag	72	–	72
Uppskjuten skattefordran/skuld	7 372	6 754	618
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	7 372	6 754	618

Koncernen	Redovisat värde	2020-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Aktiverade underskott	–	-85 780	-85 780
	–	-85 780	-85 780
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och mark	383 718	69 749	313 969
Förbättringsutgift på annans fastighet	34 086	12 321	21 765
Obeskattade reserver	–	-16 921	16 921
	417 804	65 149	352 655

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad och mark	–	19 238	-19 238
Förbättringsutgift på annans fastighet	–	3 655	-3 655
Obeskattade reserver	–	3 621	-3 621
Skattemässigt underskottsavdrag	17 629	–	17 629
Andra outnyttjade skatteavdrag	–	215	-215
Uppskjuten skattefordran/skuld	17 629	26 729	-9 100
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	17 629	26 729	-9 100

Temporär skillnad existerar på byggnad och mark om ca 128 mkr. Uppskjuten skatteskuld, på 26 mkr är ej beaktad på hela denna temporära skillnad, se ovan, då s k rörelseförvärv har genomförts av fastigheter.

20220701127149

Not 24 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 771	6 688
Tillkommande fordringar	6 388	3 083
Vid årets slut	16 159	9 771
Redovisat värde vid årets slut	16 159	9 771

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
Räntor	4	160
Hyra	27 690	27 069
Offentliga bidrag	64	11 383
Övriga poster	16 766	15 026
	44 524	53 638
Moderföretag		
Övriga poster	404	40
	404	40

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 196 181 096, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	196 181
Summa	196 181

Not 27 Antal aktier och kvotvärde

A-aktier	2021-12-31	2020-12-31
antal aktier	22 250 217	22 250 217
kvotvärde	5	5

20220701127150

Not 28 Övriga avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Åtaganden kopplad till kapitalförsäkring	8 478	7 478
	8 478	7 478
Moderföretaget		
Övrigt	–	–
	–	–
Koncernen		
Redovisat värde vid årets början	7 478	6 478
Avsättningar som gjorts under året[1]	1 000	1 000
Redovisat värde vid årets slut	8 478	7 478

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Not 29 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut inkl leasingskuld	112 754	209 050
Skulder till intresseföretag	7 179	–
Övriga skulder	–	109 546
	119 933	318 596
Moderföretaget		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	–	21 557
Övriga skulder	104 680	99 472
	104 680	121 029

Koncernbolagen har ingått låneavtal, s k covenanter, med affärsbank. Om dessa villkor inte uppfylls påverkas beviljade krediter. Gäller även krediterna i not 30.

20220701271S1

Not 30 Checkräkningskredit/Byggnadskreditiv

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Beviljad kreditlimit	95 000	95 000
Outnyttjad del	-95 000	-95 000
Utnyttjat kreditbelopp	–	–

Koncernbolagen har en kreditram om 180 mkr varav 90 mkr är avropad per 31 december 2021.

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Personalrelaterade skulder	112 563	69 740
Räntor	6 382	5 936
Hyra	3 384	3 496
Övriga poster	27 112	62 158
	149 441	141 330
Moderföretaget		
Räntor	5 256	5 049
Övriga poster	206	30
	5 462	5 079

Not 32 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

Belopp i tkr	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	–	232 500
Företagsinteckningar	143 775	135 275
Aktier i dotterbolag	–	–
Kapitalförsäkringar	8 478	7 478
Leasade tillgångar	27 466	34 172
Spärrade bankmedel	–	1 540
Aktier i intressebolag	304 820	–
Summa ställda säkerheter	484 539	410 965

Eventualförpliktelser
Koncernen har borgensförbindelser till kreditinstitut till förmån för intresseföretag avseende externa skulder.

Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	136 795	715
	136 795	715

I koncernen finns borgensåtagande till externa fastighetsägare för hyresbetalningar och övriga förpliktelser enligt hyresavtalet till väsentliga belopp.

20220701127152

Not 33 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

Belopp i tkr	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Ställda säkerheter	Inga	Inga
För egna skulder och avsättningar		
Aktier	–	–
Summa ställda säkerheter	–	–

Eventualförpliktelser
Moderbolaget har borgensförbindelser till kreditinstitut till förmån för dotterföretag avseende externa skulder.

I moderbolaget finns borgensåtagande till externa fastighetsägare för hyresbetalningar och övriga förpliktelser enligt hyresavtalet.

Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	180 000	316 800
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	136 300	–

Not 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har ytterligare verksamheter förvärvats och tillträtts.

Vi kan konstatera att det råder en osäkerhet i omvärlden vilket får som konsekvens att det föreligger en osäkerhet även för bolaget och dess verksamhet.
Styrelsen och ledningen följer noggrant utvecklingen och vidtar kontinuerligt åtgärder för att begränsa de negativa effekterna på företaget.

Not 35 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2021	*2020*
Koncernen		
Erhållen ränta	11 532	757
Erlagd ränta	-14 170	-20 033

	2021	*2020*
Moderföretaget		
Erhållen ränta	5 821	5 918
Erlagd ränta	-5 686	-5 859

Not 36 Likvida medel

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	93 870	90 760
	93 870	90 760

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

	2021-12-31	*2020-12-31*
Moderföretaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	271	54
	271	54

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

20220701127153

Not 37 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2021	*2020*
Koncernen		
Avskrivningar	71 576	62 052
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	–	27 471
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 833	–
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-135 759	–
Resultatandelar i intresseföretag	1 096	5 168
Erhållen utdelning från intresseföretag	–	735
Övriga avsättningar	1 000	1 000
	-60 254	96 426

	2021	*2020*
Moderföretaget		
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	–	951
	–	951

Not 38 Koncernuppgifter
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.

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

Not 39 Nyckeltalsdefinitioner
Balansomslutning: Totala tillgångar
Soliditet: Justerat eget kapital / Totala tillgångar

Ess Hotell Intressenter AB
Org nr 556998-4742

Göteborg 2022-06-27

Jonas Stenberg
Verkställande direktör / Ordförande
DocuSigned by:
Jonas Stenberg
7E0359488BFA494...

Magnus Emilson
DocuSigned by:
Magnus Emilson
11942A3246F94CF...

Kent Gustafson
DocuSigned by:
Kent Gustafson
F07657B3B96E428...

Maria Janson Söderberg
DocuSigned by:
Maria Janson Söderberg
A04CEC74C896474...

Carl Lundgren
DocuSigned by:
80F158D09E5745B...

Anders Nilsson
DocuSigned by:
84F77B3A0FA141C...

Claes Tallhage
DocuSigned by:
02F37799F721449...

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-27

DocuSigned by:
Fredrik Waern
A6A6552B2AB9E20485...

20220701271S4

DocuSign Envelope ID: 8FB95E9F-159B-469D-A655-DE3D1D9F8233

20220701271555

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ess Hotell Intressenter AB, org. nr 556998-4742

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ess Hotell Intressenter AB för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 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 mina 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 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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.

DocuSign Envelope ID: 8FB95E9F-1598-469D-A655-DE3D1D9F6233

KPMG

20220701127156

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ess Hotell Intressenter AB för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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. 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 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 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 2022-06-27

DocuSigned by:
A5F229A29EC3485...
Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 8FB95E9F159B469DA655DE3D1D9F8233 Status: Completed

Subject: Please DocuSign: ÅR Ess Hotell Intressenter AB 2021 ver 220623-2.pdf, RB 2021 Ess Hotell Intres...

Source Envelope:

Document Pages: 38 Signatures: 9 Envelope Originator:

Certificate Pages: 8 Initials: 0 Christel Bergman

AutoNav: Enabled PO Box 50768

EnvelopeId Stamping: Enabled Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna christel.bergman@kpmg.se

IP Address: 195.84.56.2

20220701127157

Record Tracking

Status: Original Holder: Christel Bergman Location: DocuSign

6/23/2022 4:15:04 PM christel.bergman@kpmg.se

Signer Events	Signature	Timestamp
[redacted]ders Nilsson anders@essgroup.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: [signature] 84F77B3A0FA141C...	Sent: 6/23/2022 4:20:40 PM Viewed: 6/23/2022 8:14:00 PM Signed: 6/23/2022 8:22:48 PM
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to anders@essgroup.se Using IP Address: 85.30.161.193	

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: d983f3af-5a58-52e2-b0e7-da23de99c5a5
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/23/2022 8:13:46 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
[redacted]Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: d983f3af-5a58-52e2-b0e7-da23de99c5a5
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/26/2022 5:03:20 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
[redacted]Accepted: 4/14/2021 3:34:26 PM
ID: 3fdb5788-0497-4b3c-adcc-8d42cbaf3777

Carl Lundgren carl@essgroup.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: [signature] B0F156D09E5745B...	Sent: 6/23/2022 4:20:40 PM Viewed: 6/23/2022 8:26:26 PM Signed: 6/23/2022 8:26:32 PM
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to carl@essgroup.se Using IP Address: 5.240.11.33	

Authentication Details

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
[signature]
Therese Karlsson

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 8789aa02-d8d7-5ed7-93c8-2b439ef6968a
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/23/2022 8:24:05 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/27/2021 10:05:32 AM
ID: 6b83a59e-d5e3-4ed6-925c-0c98a7468457

20220701127158

Claes Tallhage
claes@essgroup.se
CFO
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
02F37799F721449...

Sent: 6/23/2022 4:20:41 PM
Viewed: 6/23/2022 4:54:18 PM
Signed: 6/23/2022 4:54:27 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Signed by link sent to claes@essgroup.se
Using IP Address: 90.235.73.2
Signed using mobile

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: c9cf07af-eb1a-5299-b047-fef113fbd9f0
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/23/2022 4:54:04 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/23/2022 4:54:18 PM
ID: 94347145-077b-4eb1-9d75-5ba6253f885f

Kent Gustafson
kent.carina@telia.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
F07657B3B96E428...

Sent: 6/23/2022 4:20:42 PM
Viewed: 6/23/2022 5:21:30 PM
Signed: 6/23/2022 5:22:08 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to kent.carina@telia.com
Using IP Address: 90.232.219.38

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: d44f777c-1f58-5d0e-a83a-2763f23b2915
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/23/2022 5:20:54 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: c5a1f477-684e-518b-8e18-893111b36fb9
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/29/2022 12:11:37 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Signer Events	Signature	Timestamp

Accepted: 6/23/2022 5:21:30 PM
ID: f0e6385e-2254-4030-9edc-9ca512164ce9

Magnus Emilson
magnus.emilson@visit.com
Executive Chairman
Emred Sweden AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Magnus Emilson
11942A3248F94CF...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to magnus.emilson@visit.com
Using IP Address: 217.208.121.240

Sent: 6/23/2022 4:20:43 PM
Viewed: 6/23/2022 6:53:56 PM
Signed: 6/23/2022 6:54:14 PM

20220701271559

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 6d09702b-8a1b-5a21-a299-e25fd3bde4a4
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/23/2022 6:53:41 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: f8181264-27b8-5024-b059-bf72dee19d14
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/27/2022 9:29:47 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/23/2022 6:53:56 PM
ID: dac12507-9cff-4222-9f2d-a8eaa026a3de

Maria Janson Söderberg
mariajsoderberg@telia.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Maria Janson Söderberg
A04CEC74C896474...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to mariajsoderberg@telia.com
Using IP Address: 78.69.154.192

Sent: 6/23/2022 4:20:42 PM
Viewed: 6/23/2022 5:17:09 PM
Signed: 6/23/2022 5:21:56 PM

thentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 44abe0e5-8ca7-53e8-9aa5-64e1ef34594f
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/23/2022 5:16:47 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/28/2022 5:09:35 PM
ID: 5701490c-9a73-4e5e-9c53-2cbeb0c59cf4

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
.....

Signer Events	Signature	Timestamp
Jonas Stenberg jonas@essgroup.se CEO Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Jonas Stenberg 7E0359488BFA494...	Sent: 6/23/2022 8:26:39 PM Viewed: 6/27/2022 12:30:15 PM Signed: 6/27/2022 12:30:25 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to jonas@essgroup.se Using IP Address: 81.227.160.133 Signed using mobile	

20220701127160

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 989e5e35-f43e-5a15-b817-b65e3bfff1f0
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/27/2022 12:29:25 PM

ectronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/30/2020 10:26:58 AM
ID: 18df6845-5c89-421e-b7c0-ca8cc1ebfa27

Fredrik Waern fredrik.waern@kpmg.se MG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: A5F229A29EC3485...	Sent: 6/27/2022 12:30:34 PM Viewed: 6/27/2022 9:10:49 PM Signed: 6/27/2022 9:11:22 PM
	Signature Adoption: Drawn on Device Signed by link sent to fredrik.waern@kpmg.se Using IP Address: 195.84.56.6 Signed using mobile	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 30c0e288-f419-5fdc-a86d-c1040c46650b
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/27/2022 9:10:37 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

gent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Jeanette Disebäck jeanette.diseback@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 6/27/2022 9:11:29 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Alexandra Söderberg alexandra@essgroup.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 6/27/2022 9:11:30 PM Viewed: 6/28/2022 11:00:26 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/29/2020 10:54:30 AM
ID: fee7932a-6753-41fe-8149-3bf0de63e538

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/23/2022 4:20:43 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/27/2022 9:10:49 PM
Signing Complete	Security Checked	6/27/2022 9:11:22 PM
Completed	Security Checked	6/27/2022 9:11:30 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

20220701127161

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

.....