Styrelsen och verkställande direktören för

TLBV Hospitality AB

Org nr. 556653-2783

får härmed avlämna

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31

INNEHÅLL

2 Förvaltningsberättelse

5 Resultaträkning

6 Balansräkning

8 Rapport över förändring i eget kapital i koncernen

9 Rapport över förändring i eget kapital i moderbolaget

10 Kassaflödesanalys

12 Tilläggsupplysningar

26 Revisionsberättelse

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i TLBV Hospitality AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 16 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-05-16

Johan Ljungberg

Transaktion 09222115557513965065 Signerat ILTL ON IS

20240528001113

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

TLBV Hospitality AB är moderbolag i en koncern vars verksamhet bedrivs inom tre segment; Bostäder, Konferens samt Investeringar. Moderbolaget tillhandahåller administrativa tjänster och förvaltar andelar i dotterföretag samt innehar aktier i Atrium Ljungberg. De olika segmenten beskrivs närmare nedan.

Koncernen har totalt 51 personer (50) anställda. Koncernens medarbetare är anställda i Krägga Herrgård AB (Krägga), Tammsvik Konferens och Herrgård AB (Tammsvik), Åreskutans Bryggeri AB samt TLBV Förvaltning AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Moderbolaget erhöll utdelning från Atrium Ljungberg om 1 194 tkr (1 171).

I januari 2023 har 60 procent av aktierna i Åreskutans Bryggeri AB förvärvats av koncernens moderbolag TLBV Hospitality AB från Svartbergets Restaurang & Café AB. Resterande 40 procent har förvärvats av ett externt företag. I oktober 2023 ändrade Svartbergets Restaurang & Café AB namn till Svartberget i Åre AB för att bättre reflektera nuvarande verksamhet.

I december 2023 har TLBV Hospitality AB förvärvat ytterligare 6 000 000 aktier i Duved Framtid AB. Koncernen äger nu totalt 62,8 procent (48,6) not 22, av aktierna i Duved Framtid AB och bolaget hanteras därmed per 2023-12-31 som ett dotterbolag.

ÅRET I SAMMANDRAG

Koncernens nettoomsättning uppgick till 104 582 tkr (104 540). Justerad EBITDA (för definition se tilläggsupplysningar) för koncernen uppgick till 2 025 tkr (4 285).

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är ett helägt dotterföretag till T Ljungberg BV, organisationsnummer 82671826, med säte i Amsterdam.

BOSTÄDER

Segmentet Bostäder omfattar dotterföretagen Åredalens Lägenheter AB samt Duved Framtid AB.

Åredalens Lägenheter AB äger och förvaltar hyreslägenheter i Åre kommun.

Segmentet har, liksom föregående år, utvecklats stabilt med en nettoomsättning på 20 379 tkr (19 488) medan justerad EBITDA uppgick till 5 120 tkr (6 120).

KONFERENS

Segmentet Konferens omfattar dotterföretagen Tammsvik Konferens och Herrgård AB, Eden Hotel AB, Krägga Herrgård AB, Krägga Properties AB, Svartberget i Åre AB samt Åreskutans Bryggeri AB.

Konferensverksamheten bedrivs i Krägga Herrgård AB och Tammsvik Konferens och Herrgård AB. Koncernen äger även fastigheterna där verksamheten bedrivs. Fastigheterna ägs via dotterföretagen Eden Hotel AB och Krägga Properties AB.

Svartberget i Åre AB äger en fastighet avsedd för restaurangverksamhet. Restaurangen är centralt placerad i Åres skidområde. Fastigheten hyrs ut till extern hyresgäst som bedriver restaurangverksamhet. Åreskutans Bryggeri AB bedriver en bryggeriverksamhet i en hyrd fastighet i Duved.

Nettoomsättningen i segmentet uppgick till 84 202 tkr vilket är i paritet med föregående år, 84 823 tkr. Resultatet påverkades dock negativt av ökade kostnader vilket gjorde att justerat EBITDA summerade till -676 tkr, en försämring med 1 963 tkr i jämförelse med 2022.

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528001114

INVESTERINGAR

Segmentet Investeringar utgörs huvudsakligen av aktier i Atrium Ljungberg AB.

KONCERNENS RESULTAT

Nettoomsättning uppgick till 104 582 tkr (104 540), oförändrad i relation till föregående år.

Justerad EBITDA uppgick till 2 025 tkr (4 285), en minskning om 2 260 tkr, i huvudsak hänförligt till konferenssegmentet.

Koncernens resultat före skatt uppgick till -14 781 tkr (-7 031), en försämring med 7 750 tkr, vilket i huvudsak förklaras av en nedskrivning av en förvaltningsfastighet ägd av Svartberget i Åre AB om 2 856 tkr, kostnadsökningar cirka 5 000 tkr i verksamheten samt något ökade räntekostnader i koncernen.

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Kassaflödet uppgick till -12 625 tkr (-6 272), varav kassaflöde från den löpande verksamheten stod for 1 143 tkr (1 247). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -34 093 tkr (-5 236) och kassaflöde från finansieringsverksamheten till 20 325 tkr (-2 282).

Investeringar i materiella anläggningstillgångar har under året gjorts med 26 252 tkr (7 671), i huvudsak hänförligt till nyggbyggnation av hus på Krägga samt renovering av bostadsfastigheter i Åre.

Villkorade aktieägartillskott om 2 917 tkr har under året betalats ut (lämnades 2022) till Duved Framtid AB. Detta skedde innan förvärvet av ytterligare aktier som medförde om klassificering från intresseföretag till dotterbolag.

FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Likvida medel uppgick per balansdagen till 22 966 tkr (35 591). Skulder till kreditinstitut uppgick till 170 543 tkr (147 256), varav nyttjad checkkredit uppgick till 0 tkr (0).

Eget kapital uppgick per balansdagen till 220 937 tkr (195 614), motsvarande en soliditet på 53 procent (53), varav 202 289 tkr (195 412) är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

MODERBOLAGET

Justerad EBITDA i moderbolaget uppgick till -1 493 tkr (-2 308). Resultat efter finansiella poster uppgick till -16 421 tkr (-6 070). Moderbolaget har belastats med nedskrivningar av andelar i koncernföretag uppgående till 16 750 tkr (22 608).

Likvida medel uppgick till 21 618 tkr (35 031). Moderbolaget har inga skulder till kreditinstitut. Checkkrediten uppgår till 10 000 tkr men har inte utnyttjats.

Eget kapital uppgick per balansdagen till 226 507 tkr (220 255) för moderbolaget, vilket motsvarar en soliditet på 89 procent (91).

HÅLLBARHET OCH MILJÖ

Hållbarhetsarbetet bedrivs decentraliserat i de olika verksamhetsdrivande dotterbolagen. Som en central stödfunktion i koncernen finns en energicontroller som arbetar proaktivt med energieffektivisering. Med hjälp av ett energiuppföljningssystem studeras trender för att identifiera avvikelser och förbättringsområden i syfte att minska energianvändning och mediaförbrukning. Som ett resultat av detta arbete kan vi observera en nedåtgående trend

Flerårsjämförelse Koncern	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	104 582	104 540	71 351	61 115	98 293
Resultat före skatt	-14 781	-7 031	67 700	-37 167	-67 006
Vinstmarginal, %	Neg	Neg	95	Neg	Neg
Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande	220 937	195 614	202 823	79 117	44 740
Balansomslutning	414 226	367 632	378 129	489 071	507 203
Soliditet, %	53	53	54	16	9
Soliditet med hänsyn tagen till aktieägartillskott om 56 Mkr feb 2021				28	

Moderbolag	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Resultat efter finansiella poster	-16 421	-6 070	66 051	-28 854	-64 506
Eget kapital	226 507	220 255	225 524	97 431	44 303
Balansomslutning	254 881	241 566	285 313	328 871	326 012
Soliditet, %	89	91	79	30	14
Soliditet med hänsyn tagen till aktieägartillskott om 56 Mkr feb 2021				47	

Definitioner av nyckeltal, se Tilläggsupplysningar.

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000115

för förbrukning per gäst på Tammsvik och Krägga. Viss minskning har även noterats i bostadsbeståndet där energiförbrukningen per kvadratmeter har sjunkit med 2 procent jämfört med föregående år. Under senaste åren har ett antal energibesparande åtgärder identifierats och genomförts, som exempel kan nämnas att bergvärme har installerats på Tammsvik. För att nå ställda energimål för samtliga fastigheter planeras ett antal energieffektiviseringsprojekt såsom optimering av ventilation och värme, tilläggsisolering samt alternativa värmekällor som värmepumpar.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är beroende av moderbolaget T Ljungberg B.V, som har ett antal investeringar, främst aktier i Atrium Ljungberg AB, samt tre fastigheter i Amsterdam. I en av fastigheterna drivs ett Marriott-hotell. Efter att ha varit hårt drabbat av restriktioner på grund av covid-19 de senaste åren har verksamheten återhämtat sig mycket snabbt efter att restriktionerna släpptes. 2023 uppvisar verksamheten sitt bästa resultat någonsin med rekordnivåer både vad gäller beläggningsgrad och intäkt per rum. Sammantaget kan konstateras att förutsättningarna för moderbolaget att stötta TLBV Hospitality-koncernen är bättre än någonsin.

Bostäder
Utvecklingen av bostadsbeståndet som ägs av Åredalens Lägenheter AB är beroende av hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll samt ränteläge. Hyresgästerna är fastboende i Åre och är därmed inte direkt beroende av turistnäringen. Bostadshyror fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden, vilket ger en stabil grund för långsiktighet. För ett bolag med förhandlade hyror utgör risken för vakanser den största osäkerheten på intäktssidan. För att behålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och för att hyresgästerna ska vara nöjda med sin situation är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Kostnaderna för detta måste täckas av hyresintäkterna, för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling. Taxebundna kostnader påverkas av taxa och förbrukning. Onormalt kall väderlek är en osäkerhetsfaktor, som kan påverka kostnaderna betydligt.

Konferens
Konferensintäkterna är betydligt mer volatila och varierar med såväl allmän konjunktur som konkurrenssituation. Taxebundna kostnader påverkas av taxa och förbrukning. Onormalt kall väderlek är en osäkerhetsfaktor, som kan påverka kostnaderna betydligt. Konferensanläggningarna har ett fokus på att ständigt utnyttja resurserna mer effektivt och hållbart.

Bryggeriverksamheten är fortsatt förknippad med risker hänförliga till uppstart av verksamhet med resultat- och likviditetsproblem.

Investeringar
Noterade innehav, som utgörs av aktier i Atrium Ljungberg-aktier, påverkas av börsuppgångar och -nedgångar. Utdelning från Atrium Ljungberg är en intäktskälla för moderbolaget.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Under mars erhöll TLBV Hospitality ett ovillkorat aktieägartillskott om 20 000 tkr från moderbolaget T. Ljungberg BV.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Bostadsbeståndet i Åre förväntas ha likartad utveckling som tidigare år. Viss risk för vakanser och osäkra fordringar kan finnas men främst gällande lokalerna vars hyror indexregleras. Lokalerna utgör dock en väldigt liten del av det totala beståndet, cirka 10 procent.

Konferensanläggningarna väntas fortsatt utmanas av hög grad av konkurrens samt högt kostnadsläge för både insatsvaror och personal. På Krägga ser vi med tillförsikt fram emot att kunna öppna de nybyggda rummen den positiva inverkan detta väntas innebär för möjligheten att höja lönsamheten på anläggningen. Det krävs fortsatt stort fokus på likviditet och resultat.

Uthyrning av restaurangen ägd av Svartberget i Åre AB ger en stabil situation för det bolaget. Utvecklingen för Åreskutans Bryggeri AB följs också med stort fokus på likviditet och resultat.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av företagets resultat (kr).

Till årsstämmans förfogande står	SEK
Balanserat resultat	238 255 493
Årets resultat	-13 748 516
	224 506 977
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	224 506 977
	224 506 977

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Årsredovisningen är upprättad i tusentalskronor. Belopp inom parantes avser föregående år.

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528001116

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2023-01-01– 2023-12-31	Koncernen 2022-01-01– 2022-12-31	Not	Moderbolag 2023-01-01– 2023-12-31	Moderbolag 2022-01-01– 2022-12-31
Nettoomsättning	2	104 582	104 540		-	229
Övriga rörelseintäkter	3	3 352	3 834	3	2 411	1 599
Summa nettoomsättning och övriga rörelseintäkter		**107 933**	**108 374**	6	**2 411**	**1 828**
Rörelsens kostnader						
Verksamhetskostnader		-36 394	-32 890		-	-11
Övriga externa kostnader	4, 5	-38 393	-39 006	4, 5, 6	-3 904	-3 393
Personalkostnader	7	-31 096	-28 825		-	-
Av- och nedskrivningar samt återföring av nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-15 744	-13 628	8	-	-241
Övriga rörelsekostnader		-161	-8		-	-
Summa rörelsens kostnader		**-121 788**	**-114 357**		**-3 904**	**-3 644**
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag		-105	867		-	-
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt		-1 429	-1 000		-	-
Rörelseresultat	2	**-15 388**	**-6 117**		**-1 493**	**-1 816**
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	9	-16 750	-5 598
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-	10	-790	-676
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	3 087	1 215	11	1 299	915
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	777	139	12	1 976	1 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-3 256	-2 268	13	-662	-166
Summa resultat från finansiella poster		**607**	**-914**		**-14 927**	**-4 254**
Resultat efter finansiella poster		**-14 781**	**-7 031**		**-16 421**	**-6 070**
Koncernbidrag		-	-		2 672	854
Skatt på årets resultat	14	153	-578	14	-	-52
Årets resultat		**-14 628**	**-7 609**		**-13 749**	**-5 268**
Hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-13 122	-7 609		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 505	-		-	-
		-14 628	**-7 609**		**-**	**-**

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528001117

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Not	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Materiella anläggningstillgångar						
Byggnader och mark	15	74 989	77 788		-	-
Förvaltningsfastigheter	16	224 408	169 621		-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	1 892	2 004		-	-
Inventarier och installationer	16, 18	9 245	10 214		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16, 19	41 240	9 681		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**351 774**	**269 308**		**-**	**-**
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i koncernföretag		-	-	20	139 531	114 466
Fordringar hos koncernföretag		-	-	21	44 230	47 291
Andelar i intresseföretag	22	-	21 966	22	22 768	15 639
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	16 222	16 222	23	16 068	16 068
Uppskjuten skattefordran	14	3 651	3 635	14	-	-
Andra långfristiga fordringar	24	2 191	2 107	24	2 100	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**22 064**	**43 930**		**224 697**	**195 863**
Summa anläggningstillgångar		**373 838**	**313 238**		**224 697**	**195 863**
Omsättningstillgångar						
Varulager m.m.						
Råvaror		461	224		-	-
Färdiga varor och handelsvaror		3 576	4 809		-	-
Summa varulager m.m.		**4 037**	**5 033**		**-**	**-**
Kortfristiga fordringar						
Kund- och hyresfordringar		7 048	9 660		48	16
Fordringar hos koncernföretag		-	-		8 491	9 755
Aktuella skattefordringar		44	-		-	-
Övriga fordringar		4 378	2 044		14	863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	1 915	2 066	25	12	38
Summa kortfristiga fordringar		**13 385**	**13 769**		**8 565**	**10 671**
Kassa och bank		22 966	35 591		21 618	35 031
Summa omsättningstillgångar		**40 388**	**54 394**		**30 184**	**45 702**
SUMMA TILLGÅNGAR		**414 226**	**367 632**		**254 881**	**241 566**

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000118

		Koncernen			Moderbolag	
Belopp i tkr	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital						
Aktiekapital		2 000	2 000		2 000	2 000
Övrigt tillskjutet kapital		362 653	342 653		-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-162 363	-149 241		-	-
Balanserat resultat		-	-		238 255	223 524
Årets resultat		-	-		-13 749	-5 268
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**202 289**	**195 412**		**226 507**	**220 255**
Innehav utan bestämmande inflytande		18 648	202		-	-
Summa eget kapital		**220 937**	**195 614**		**226 507**	**220 255**
Avsättningar						
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	589	682		-	-
Summa avsättningar		**589**	**682**		**-**	**-**
Långfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	27	53 114	122 524	27	-	-
Skulder till delägare		900	-		-	-
Övriga långfristiga skulder		116	116		-	-
Summa långfristiga skulder	26	**54 130**	**122 640**	26	**-**	**-**
Kortfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	27	117 429	24 732	27	-	-
Checkräkningskredit	28	-	-	28	-	-
Förskott från kunder		362	1 395		-	-
Leverantörsskulder		8 713	7 661		68	15
Skulder till koncernföretag		-	-		28 087	19 105
Skulder till intresseföretag		-	2 917		-	2 056
Aktuella skatteskulder		2	-		-	-
Övriga kortfristiga skulder		3 895	3 896		18	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	8 168	8 095	29	201	135
Summa kortfristiga skulder		**138 570**	**48 695**		**28 374**	**21 310**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**414 226**	**367 632**		**254 881**	**241 566**

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000119

Rapport över förändring i eget kapital i koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	**2 000**	**342 653**	**-141 830**	**-**	**202 823**
Säljoption framtida försäljning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	198	202	400
Årets resultat	-	-	-7 609	-	-7 609
Utgående balans per 31 december 2022	**2 000**	**342 653**	**-149 241**	**202**	**195 614**
Ingående balans per 1 januari 2023	**2 000**	**342 653**	**-149 241**	**202**	**195 614**
Innehav utan bestämmande inflytande vid förvärv	-	-	-	17 117	17 117
Erhållet aktieägartillskott	-	20 000	-	2 834	22 834
Årets resultat	-	-	-13 122	-1 505	-14 628
Utgående balans per 31 december 2023	**2 000**	**362 653**	**-162 363**	**18 648**	**220 937**

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000120

Rapport över förändring i eget kapital i moderbolag

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	**2 000**	**151 431**	**72 092**	**225 524**
Disposition av föregående års resultat	-	72 092	-72 092	-
Årets resultat	-	-	-5 268	-5 268
Utgående balans per 31 december 2022	**2 000**	**223 524**	**-5 268**	**220 255**
Ingående balans per 1 januari 2023	**2 000**	**223 524**	**-5 268**	**220 255**
Disposition av föregående års resultat	-	-5 268	5 268	-
Årets resultat	-	-	-13 749	-13 749
Erhållet aktieägartillskott	-	20 000	-	20 000
Utgående balans per 31 december 2023	**2 000**	**238 255**	**-13 749**	**226 507**

Aktiekapitalet består av 20 000 aktier med kvotvärdet 100 kronor.
Villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel uppgår vid årets slut med 171 500 tkr (171 500), varav 0 tkr (0) har återbetalats under året.

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528001211

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen 2023-01-01–2023-12-31	Koncernen 2022-01-01–2022-12-31	Moderbolag 2023-01-01–2023-12-31	Moderbolag 2022-01-01–2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-15 388	-6 117	-1 493	-1 816
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16 338	10 608	-	-492
Erhållen ränta m.m.	882	183	2 081	1 314
Erlagd ränta m.m.	-3 256	-2 267	-662	-166
Betald inkomstskatt	-2	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-1 427**	**2 407**	**-75**	**-1 160**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager	996	-406	-	-
Förändring av kundfordringar	2 974	-1 158	16	-16
Förändring av övriga fordringar	-2 118	3 908	31	19
Förändring av leverantörsskulder	1 075	-449	38	-430
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-358	-3 054	84	-122
Förändring av fordringar/skulder moderbolag/koncernbolag	-	-	8 606	-21 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 143**	**1 247**	**8 700**	**-23 565**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-6 888	-	-940	-
Lämnade aktieägartillskott till dotterföretag	-	-	-36 600	-
Investeringar fordringar dotterföretag	-	-	-1 905	-2 100
Reglering fordringar dotterföretag	-	-	2 991	1 000
Avyttring av dotterföretag	844	-78	844	302
Förvärv av intresseföretag	-	-	-6 495	-
Aktieägartillskott intresseföretag	-2 917	-2 917	-2 056	-1 885
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-26 252	-7 671	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	10	4 258	-	4 089
Investeringar finansiella fordringar	-91	-	-	-
Reglering finansiella fordringar	7	-	-	-
Erhållna utdelningar på aktier	1 194	1 171	1 194	14 776
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-34 093**	**-5 236**	**-42 967**	**16 182**

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000122

Belopp i tkr	Koncernen 2023-01-01-2023-12-31	Koncernen 2022-01-01-2022-12-31	Moderbolag 2023-01-01-2023-12-31	Moderbolag 2022-01-01-2022-12-31
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	43	-	-	-
Lösen/amortering av lån	-2 354	-2 282	-	-4 900
Inbetalning av aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	2 637	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	20 000	-	20 000	-
Erhållna koncernbidrag	-	-	854	16 503
Lämnade koncernbidrag	-	-		-10 514
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**20 325**	**-2 282**	**20 854**	**1 089**
Årets kassaflöde	**-12 625**	**-6 272**	**-13 413**	**-6 294**
Likvida medel vid årets början	35 591	41 863	35 031	41 325
Likvida medel vid årets slut	**22 966**	**35 591**	**21 619**	**35 031**
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	15 744	13 628	-	241
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	105	-867	-	-
Realisationsresultat vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	136	-3 360	-	-733
Justering för intresseföretag	1 429	1 000	-	-
Övriga justeringar	-1 075	206	-	-
	16 338	**10 608**	**-**	**-492**

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528001123

Tilläggsupplysningar

Allmänt om verksamheten
TLBV Hospitality AB med org nr 556653-2783 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar andelar i dotterföretag samt utför administrativa tjänster åt dotterföretagen.

Moderföretag i den största koncernen som TLBV Hospitality AB är dotterföretag till och som upprättar koncernredovisning är T Ljungberg BV (namnändrat från T Ljungberg Holding BV), org nr 82671826 med säte i Amsterdam. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från T Ljungberg BV i Amsterdam.

Definition av nyckeltal
Vinstmarginal – Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättning.

Soliditet – Eget kapital i procent av balansomslutning.

Verksamhetskostnader – Med verksamhetskostnader avses inköp av varor och tjänster som är direkt kopplade till nettoomsättningen.

I segmentet Bostäder avser verksamhetskostnaderna huvudsakligen direkta fastighetskostnader.

I segmentet Konferens består verksamhetskostnaderna i huvudsakligen av inköp av varor, såsom mat och dryck, direkta inköp av tjänster samt handelsvaror.

Justerad EBITDA – Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar, realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella och immateriella anläggningstillgångar, resultat hänförligt till intresseföretag samt realisationsresultat vid avyttring av koncernföretag.

not I

REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3-reglerna).

De finansiella rapporterna presenteras i tusen svenska kronor. Avrundningar kan förekomma i tabeller och räkningar, vilket får till följd att angivna totalbelopp inte alltid är en exakt summa av de avrundande delbeloppen.

Värderingsprinciper med mera
Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Koncernredovisning
Koncernredovisningen omfattar moderbolaget TLBV Hospitality AB och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, tas hänsyn till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderbolaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget. Se avsnitt Rörelseförvärv nedan för redovisning av förvärv och avyttring av dotterföretag.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528001124

Innehav utan bestämmande inflytande
Koncernens resultat och komponenter i eget kapital är hänförligt till moderföretagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas separat inom eget kapital i koncernbalansräkningen och i direkt anslutning till posten Årets resultat i koncernresultaträkningen. Om koncernmässigt eget kapital avseende dotterföretaget är negativt, redovisas innehav utan bestämmande inflytande i dotterföretaget som en fordran på innehav utan bestämmande inflytande, en negativ post inom eget kapital, endast om innehav utan bestämmande inflytande har en bindande förpliktelse att täcka kapitalunderskottet och har förmåga att fullgöra förpliktelsen.

Rörelseförvärv
Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument och utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Exempel på utgifter är transaktionskostnader. I köpeskillingen ingår villkorad köpeskilling, förutsatt att det vid förvärvstidpunkten är sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och att beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten justeras på balansdagen och när den slutliga köpeskillingen fastställs, dock ej senare än ett år efter förvärvstidpunkten. Fastställs den slutliga köpeskillingen senare än ett år efter förvärvstidpunkten ska effekterna redovisas i koncernresultaträkningen.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med följande undantag:
- pensionsförpliktelser fastställs enligt K3 kapitel 28 Ersättningar till anställda,
- uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder fastställs enligt K3 kapitel 29 Inkomstskatter,
- skulder för aktierelaterade ersättningar fastställs enligt K3 kapitel 26 Aktierelaterade ersättningar,
- immateriella tillgångar utan aktiv marknad, samt
- ansvarsförbindelser vilka värderas enligt K3 kapitel 21 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar.

En avsättning som avser utgifter för omstrukturering av den förvärvade enhetens verksamhet ingår i förvärvsanalysen endast i den utsträckning som den förvärvade enheten redan före förvärvstidpunkten uppfyller villkoren för att få redovisa en avsättning.

Vid förvärv av färre än samtliga andelar av den förvärvade enheten läggs värdet av innehav utan bestämmande inflytandes andel till anskaffningsvärdet. Innehav utan bestämmande inflytandes andel av den förvärvade enhetens tillgångar och skulder, inklusive goodwill eller negativ goodwill värderas till verkligt värde.

Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, verkligt värde på innehav utan bestämmande inflytandes andelar och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i koncernbalansräkningen. Om skillnaden är negativ, ska värdet på identifierbara tillgångar och skulder omprövas. Negativ goodwill som motsvarar förväntade framtida förluster intäktsförs i takt med att förlusterna uppkommer. Negativ goodwill som motsvarar verkligt värde på icke monetära tillgångar upplöses i resultaträkningen under tillgångarnas kvarvarande vägda genomsnittliga nyttjandeperiod. Den del av negativ goodwill som överstiger de identifierbara icke-monetära tillgångarnas verkliga värde redovisas direkt i resultaträkningen.

Förvärv eller avyttring av andelar i företag som är dotterföretag såväl före som efter förändringen anses vara en transaktion mellan ägare och effekten av transaktionen redovisas direkt i eget kapital.

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som inte är dotterföretag så att bestämmande inflytande uppkommer, anses de ursprungliga andelarna i koncernredovisningen avyttrade. Den vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, redovisas i koncernresultaträkningen.

När moderbolaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterföretag, anses samtliga andelar avyttrade och den vinst eller förlust som uppstår vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet, kapitel 14 Intresseföretag eller kapitel 15 Joint Venture med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

Intresseföretag
Ett intresseföretag är ett företag där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande, normalt omfattar det företag där koncernen innehar 20–50 procent av rösterna. Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden redovisas en investering i ett intresseföretag inledningsvis till tillgångens anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde. Det redovisade värdet justeras även för att återspegla andra förändringar i intresseföretagets egna kapital.

Om koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger det redovisade värdet på andelarna i intresseföretaget, minskas det redovisade värdet tills det redovisade värdet är noll. Ytterligare förluster redovisas som avsättning endast till den del ägarföretaget har en legal förpliktelse eller informell förpliktelse att täcka förlusterna eller om ägarföretaget gjort utbetalningar för intresseföretagets räkning. Redovisar intresseföretaget kommande räkenskapsår vinst ska ägarföretaget redovisa sin andel av vinster först när dessa överstiger andelen av de förluster som inte har redovisats av ägarföretaget.

Andelar i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas som på egen rad inom rörelseresultatet i koncernens resultaträkning.

Intäktsredovisning
Hyresintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Konferensintäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Administrativa tjänster intäktsförs när tjänsterna tillhandahålles kunden efter avdrag för rabatter.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas baserat på de finansiella tillgångarnas fastställda värden. Mottagen utdelning redovisas när aktieägarnas rätt till erhållande av utdelning har fastställts.

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000125

Leasingavtal
Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Koncernen som leasetagare
Inga leasingavtal har identifierats som finansiellt inom koncernen. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Koncernen som leasegivare
Inga leasingavtal har identifierats som finansiellt inom koncernen. Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Inkomstskatt
Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld.

Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

	Koncern
Byggnader	
Stomme	40–100 år
Fasad	20–50 år
Tak, fönster och dörrar	10–40 år
Stammar	30–40 år
Installationer	5–40 år
Inre ytskikt	5–30 år
Markanläggning	10–40 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20 år
Inventarier	5–20 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528800126

Borttagande från balansräkningen
Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar
Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som koncernen beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kostnadsförs i resultaträkningen .

Vid varje balansdag görs en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag utvärderas om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden.

Varulager
Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Likvida medel
Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att 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.

Eventualtillgångar
En eventualtillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000127

Redovisningsprinciper för moderbolaget
Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Intäktsredovisning
Administrativa tjänster intäktsförs när tjänsterna tillhandahålles kunden efter avdrag för eventuella rabatter.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intresseföretag
Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelning från andelar i intresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Mottaget aktieägartillskott redovisas direkt i eget kapital.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Leasing
I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Viktiga uppskattningar och bedömningar
De uppskattningar och bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår bedöms vara sammankopplat med materiella anläggningstillgångar.

Nyttjandeperiod och därmed sammanhängande avskrivning för bolagets materiella anläggningstillgångar utgör viktiga uppskattningar och bedömningar. Nyttjandeperioden baseras på historisk kunskap om motsvarande tillgångars nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod samt bedömda restvärden prövas varje balansdag och justeras vid behov.

Koncernen har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Vid varje balansdag utvärderar koncernen om det finns indikationer på att en eller flera anläggningstillgångar minskat i värde. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i redovisningsprinciperna. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000128

not 2

SEGMENT

Nettoomsättning	Koncernen	
tkr	**2023**	**2022**
Bostäder	20 379	19 488
Konferens	84 202	84 823
Investeringar	-	229
	104 582	**104 540**

Verksamhetskostnader	Koncernen	
tkr	**2023**	**2022**
Bostäder	-13 783	-12 204
Konferens	-22 611	-20 676
Investeringar	-	-11
	-36 394	**-32 890**

Justerad EBITDA [1]	Koncernen	
tkr	**2023**	**2022**
Bostäder	5 102	6 120
Konferens	-676	1 287
Centrala kostnader/övrigt	-2 401	-3 123
	2 025	**4 285**

Avstämning resultatmått med resultaträkning:	Koncernen	
tkr	**2023**	**2022**
Rörelseresultat enligt resultaträkning	**-15 388**	**-6 117**
Avskrivningar och nedskrivningar	15 744	13 628
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	136	-3 360
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	105	-867
Resultat hänförligt till intresseföretag	1 429	1 000
Justerad EBITDA [1]	**2 025**	**4 285**
Finansnetto	607	-914
Resultat hänförligt till intresseföretag	-1 429	-1 000
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	-136	3 360
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-105	867
Avskrivningar och nedskrivningar	-15 744	-13 628
Resultat före skatt	**-14 781**	**-7 031**

1) En beskrivning av koncernens definition av nyckeltal finns i not 1 Tilläggsupplysningar på sida 12.

not 3

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Vinst vid avyttring/utrangering av immateriella och materiella anläggningstillgångar	10	3 367	-	733
Erhållna offentliga bidrag	1 426	-150	-	-
Övriga rörelseintäkter, koncern	-	-	2 411	844
Övriga rörelseintäkter	1 916	617	-	22
	3 352	**3 834**	**2 411**	**1 599**

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Specifikation erhållna offentliga bidrag				
Stöd för korttidsarbete	-	182	-	-
Omställningsstöd	-	-613	-	-
Kompensation för sjuklönekostnader och lönebidrag	12	155	-	-
Elstöd	1 119	-	-	-
Övriga offentliga bidrag	295	127	-	-
	1 426	**-150**	**-**	**-**

De offentliga bidrag som redovisats ovan är bidrag där beslut erhållits samt där det är högst sannolikt att bidrag kommer att erhållas.

Redovisade omställningsstöd 2022 uppgår till -613 tkr och består dels av erhållna omställningsstöd för perioden januari-februari 2022 uppgående till 2 047 tkr och dels av återbetalning av tidigare erhållna omställningsstöd. Under 2022 har återbetalning av omställningsstöd skett med 2 661 tkr för perioden november 2020 till och med juni 2021 enligt beslut från skatteverket.

not 4

LEASINGAVTAL

Operationella leasingavtal – leasetagare

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende främst bryggeriutrustning, maskiner/inventarier, lokaler och tjänstebilar. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 1 547 tkr (1 633) och i moderföretaget till 0 tkr (0). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Förfaller inom ett år	941	1 618	-	-
Förfaller senare än ett år men inom fem år	371	1 220	-	-
Förfaller senare än fem år	-	-	-	-
	1 312	**2 838**	**-**	**-**

Operationella leasingavtal – leasegivare

Koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler, reklamplatser och åkermark. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 4 368 tkr (4 511). Moderbolaget var under 2022 leasgivare

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240328000129

genom ett operationellt leasingavtal som nu har upphört. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i moderbolaget till 0 tkr (229). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt nedan.

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023	2022	2023	2022
Förfaller inom ett år	4 620	4 264	-	-
Förfaller senare än ett år men inom fem år	12 590	9 765	-	-
Förfaller senare än fem år	14 842	14 965	-	-
	32 052	**28 994**	**-**	**-**

Bostäder och dess kontrakt löper tillsvidare och ingår ej i ovan upplysning.

not 5

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	767	606	305	186
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	35	125	-	-
Övriga tjänster	-	49	-	49
KPMG AB				
Övriga tjänster	4	-	-	-
Atrakta i Sverige AB				
Revisionsuppdrag	56	76	-	-
	862	**855**	**305**	**235**

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller skatterådgivning.

not 6

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

	Moderbolag	
%	2023	2022
Andel av moderbolagets fakturerade hyror, fakturerade arvoden och fakturerade kostnader som avser koncernföretag	100%	77%
Andel av inköp som avser koncernföretag	0%	0%

not 7

PERSONAL

Medelantalet anställda	2023	2022
Moderbolag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i moderbolaget	**-**	**-**
Dotterföretag		
Män	28	26
Kvinnor	23	24
Totalt i dotterföretag	**51**	**50**
Koncernen totalt	**51**	**50**

	Koncern		Moderbolag	
Löner, ersättningar m.m.	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Styrelse och VD				
Löner och ersättningar	52	328	-	-
Pensionskostnader	2	24	-	-
	54	**352**	**-**	**-**
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	22 404	20 951	-	-
Pensionskostnader	1 196	820	-	-
	23 600	**21 771**	**-**	**-**
Sociala kostnader (exklusive pensionskostnader)	6 983	6 315	-	-
	30 638	**28 438**	**-**	**-**
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter,	9	5	3	3
varav kvinnor	-	-	-	-
Antal övriga befattningshavare inkl. VD,	1	1	-	-
varav kvinnor	1	-	-	-
Pensionsförpliktelser till styrelse och VD	-	-	-	-

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000130

not 8

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Av- och nedskrivningar fördelade per tillgång:				
Byggnader och mark	-4 711	-5 012	-	-
Förvaltningsfastigheter	-8 584	-5 870	-	-241
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-111	-111	-	-
Inventarier och installationer	-2 337	-2 633	-	-
	-15 744	**-13 628**	**-**	**-241**

not 9

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-16 750	-22 608
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-194
Utdelning från dotterbolag	-	17 204
	-16 750	**-5 598**

not 10

RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	-790	-676
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-
	-790	**-676**

not 11

RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Utdelning aktier	1 194	1 171	1 194	1 171
Realisationsresultat vid avyttring av aktier och andelar	1 788	-	-	-
Nedskrivning långfristig fordran	-	-	-	-300
Ränteintäkter/reversering ränteintäkter på långfristig fordran	105	44	105	44
	3 087	**1 215**	**1 299**	**915**

not 12

ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter, övriga	777	139	750	139
Ränteintäkter, koncern	-	-	1 226	1 132
	777	**139**	**1 976**	**1 270**

not 13

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Räntekostnader, moderbolag/koncernföretag	-	-	-612	-116
Räntekostnader, övriga	-3 256	-2 267	-50	-50
Kursdifferenser	-	-1	-	-
	-3 256	**-2 268**	**-662**	**-166**

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528001131

not 14

SKATT

Avstämning av effektiv skatt	**Koncern**		**Moderbolag**	
tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Redovisat resultat före skatt	-14 781	-7 031	-13 749	-5 216
Avgår: Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	1 429	1 000	-	-
Summa	**-13 352**	**-6 030**	**-13 749**	**-5 216**
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	2 751	1 242	2 832	1 074
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-56	-594	-3 451	-1 490
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	5	-	-	-
Effekt av ej avdragsgilla räntor	-7	180	292	239
Effekt av ej skattpliktigt realisationsvinst	-	179	-	-40
Akrivering av ej tidigare aktiverade underskottsavdrag	-	114	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-2 896	-2 419	-163	-139
Utnyttjande av ej tidigare aktiverade underskottsavdrag	494	720	489	304
Skatt hänförligt till tidigare års redovisade resultat	8	-	-	-
Övrigt	-146	-	1	-
Redovisad skattekostnad	**153**	**-578**	**-**	**-52**
Effektiv skatt	1%	-10%	0%	-1%
Uppskjuten skatt	145	-578	-	-52
Aktuell skatt	8	-	-	-
Redovisad skattekostnad	**153**	**-578**	**-**	**-52**

Uppskjuten skattefordran	**Koncern**		**Moderbolag**	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	3 635	4 214	-	52
Årets förändring av uppskjuten skattefordran	163	-580	-	-52
Justering uppskjuten skattefordran föregående år	-	1	-	-
Nedskrivning av tidigare aktiverade underskottsavdrag	-147	-	-	-
Summa	**3 651**	**3 635**	**-**	**-**
Belopp som kvittas/omklassificeras mot uppskjutna skatteskulder	-	-	-	-
Uppskjutna skattefordringar som redovisas i balansräkningen	**3 651**	**3 635**	**-**	**-**

Uppskjuten skatteskuld	**Koncern**		**Moderbolag**	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	682	684	-	-
Årets förändring uppskjuten skatteskuld hänförligt till förvärv av dotterbolag	36	-	-	-
Årets förändring av uppskjuten skatt	-129	-2	-	-
Summa	**589**	**682**	**-**	**-**
Belopp som kvittas/omklassificeras mot uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen	**589**	**682**	**-**	**-**

Uppskjutna skattefordringar avser temporära skillnader hänförligt till byggnader. Ingen uppskjuten skattefordran avser underskottsavdrag. Det finns outnyttjade underskottsavdrag i koncernen uppgående till 136 283 tkr (118 046). Moderföretaget har ett outnyttjat underskottsavdrag på 75 666 tkr (78 039). Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 procent.

not 15

BYGGNADER OCH MARK

	Koncern	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	221 525	228 997
Investeringar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-193	-
Genom försäljning av dotterforetag	-	-1 929
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	2 047	-
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-	-5 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**223 378**	**221 525**
Ingående avskrivningar	-95 848	-93 062
Avyttringar och utrangeringar	58	-
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-	2 227
Årets avskrivningar	-4 711	-5 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-100 501**	**-95 848**
Ingående nedskrivning	-47 889	-51 204
Årets nedskrivning	-	-
Omklassificeringar till förvaltningsfatigheter	-	3 315
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-47 889**	**-47 889**
Utgående redovisat värde	**74 989**	**77 788**
Varav byggnader	62 785	65 584
Varav mark	12 204	12 204
	74 989	**77 788**

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528001332

not 16

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	236 864	232 544	-	3 900
Investeringar	535	56	-	-
Genom förvärv av dotterföretag	63 529	-	-	-3 900
Avyttringar och utrangeringar	-	-1 278	-	-
Omklassificeringar från byggnader och mark	-	5 542	-	-
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	534	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**301 462**	**236 864**	**-**	**-**
Ingående avskrivningar	-63 928	-56 287	-	-313
Genom förvärv av dotterföretag	-1 227	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	457	-	553
Omklassificering från byggnader och mark	-	-2 227	-	-
Årets avskrivningar	-5 728	-5 870	-	-241
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-70 883**	**-63 928**	**-**	**-**
Ingående nedskrivningar	-3 315	-	-	-
Omklassificering från byggnader och mark	-	-3 315	-	-
Årets nedskrivning	-2 856	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-6 172**	**-3 315**	**-**	**-**
Utgående redovisat värde	**224 408**	**169 621**	**-**	**-**
Redovisat värde byggnader	186 755	169 272	-	-
Redovisat värde mark	37 653	349	-	-
	224 408	**169 621**	**-**	**-**

Förvaltningsfastigheter
– Jämförelse redovisat värde mot verkligt värde

Förvaltningsfastigheter redovisat värde tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Redovisat värde byggnader och mark	224 408	169 621	-	-
Redovisat värde byggnadsinventarier	402	523	-	-
Redovisat värde pågående nyanläggning	1 715	112	-	-
	226 525	**170 256**	**-**	**-**
Förvaltningsfastigheter verkligt värde	**278 300**	**292 000**	**-**	**-**

Värdering till verkligt värde för förvaltningsfastigheter ägda av dotterföretaget Åredalens lägenheter AB och Svartberget i Åre AB har gjorts externt med obelånad kassaflödesmodell. Efter den detaljerade kalkylperioden har ett restvärde bedömts genom en evighetskapitalisering av ett normaliserat driftnetto.Antaganden har baserats på befintlig kontraktssituation tillsammans med bedömningar vad avser hyresvillkor för framtida uthyrning av idag vakant area samt hyresvillkor vid förlängning av befintliga kontrakt. Drift- och underhållskostnader har baserats på historik, för de fastigheter där tillräcklig historik finns och bedömningar vad avser övriga fastigheter. Kalkylräntan och direktavkastningskravet har baserats på information om relevanta transaktioner genomförda i marknaden samt på bedömningar utgående från den aktuella fastighetens uthyrningssituation samt generella marknadsrörelser.

	Kalkylperiod	Kalkylränta på totalt kapital	Direktavkastningskrav vid kalkylslut
Åredalens Lägenheter AB	5 (5)	7,0-7,2 (7,0-7,2)	4,9-5,0 (4,5-4,7)
Svartberget i Åre AB	15 (15)	9,1 (8,8)	7,0 (6,5)

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000133

not 17

FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

	Koncern	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	2 226	2 226
Investeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffnings-värden	**2 226**	**2 226**
Ingående avskrivningar	-223	-111
Årets avskrivningar	-111	-111
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-334**	**-223**
Utgående redovisat värde	**1 892**	**2 004**

not 18

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	Koncern	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	34 156	29 925
Nyanskaffningar	1 379	2 495
Omklassificering från varulager	-	60
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	-	2 210
Avyttringar och utrangeringar	-422	-534
Utgående ackumulerade anskaffnings-värden	**35 112**	**34 156**
Ingående avskrivningar	-23 942	-21 775
Avyttringar och utrangeringar	412	466
Årets avskrivningar	-2 337	-2 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-25 867**	**-23 942**
Utgående redovisat värde	**9 245**	**10 214**

not 19

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	9 681	6 978
Investeringar	24 337	5 120
Genom förvärv av dotterföretag	9 803	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-208
Omklassificering till andra anläggningstillgångar	-2 581	-2 210
Utgående redovisat värde	**41 240**	**9 681**

Pågående nyanläggningar om 41 240 tkr (9 681) består av nedlagda utgifter avseende exploatering av ett markområde för försäljning av tomter på 1 060 tkr (1 060), projektering nybyggnation 15 578 tkr (3 726), pågående arbeten på byggnader 24 214 tkr (4 835) samt övrigt 388 tkr (60).

not 20

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	228 476	248 023
Förvärv av andelar	23 074	-
Avyttring av andelar	-22 134	-20 747
Lämnade aktieägartillskott	40 576	1 200
Omklassificering	600	-
Utgående ackumulerade anskaffnings-värden	**270 591**	**228 476**
Ingående nedskrivningar	-114 010	-110 810
Avyttring av andelar	-	19 408
Årets nedskrivningar	-16 750	-22 608
Omklassificering	-300	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-131 060**	**-114 010**
Utgående redovisat värde	**139 531**	**114 466**

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000134

Dotterföretag Org nr / Säte	2023-12-31 Antal/ kapital andel	2023-12-31 Redo- visat värde	2022-12-31 Antal/ kapital andel	2022-12-31 Redo- visat värde
Eden Hotel AB,	1 000	-	1 000	-
556298-2602, Stockholm	100%	12 363	100%	12 363
Krägga Properties AB,	1 000	-	1 000	-
556277-2532, Håbo	100%	63 609	100%	41 609
Svartberget i Åre AB,	1 820	-	1 820	-
556262-5490, Åre	100%	5 065	91%	4 580
TLBV Förvaltning AB,	500	-	500	-
556837-4150, Stockholm	100%	6 708	100%	4 958
Åreskutans Bryggeri AB[1]	60	-	-	-
559191-8809, Åre	60%	831	-	-
Åredalens Lägenheter AB,	100 000	-	100 000	-
556736-6959, Stockholm	100%	50 956	100%	50 956
		139 531		**114 466**

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/Kapi- tal andel
Dotterföretag ägda av TLBV Förvaltning AB	
Krägga Herrgård AB, 556285-0312, Håbo	1 000/100%
Tammsvik Konferens och Herrgård AB, 556616-2243, Stockholm	1 000/100%

1) Åreskutans Bryggeri AB var 2022 dotterbolag till Svartberget i Åre AB.

not 21

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag	
tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	47 291	50 091
Tillkommande under året	1 905	2 100
Omklassificering	-	-2 100
Kvittningar av fordringar genom lämnade aktieägartillskott	-1 976	-1 800
Regleringar/Amorteringar under året	-2 991	-1 000
Utgående redovisat värde	**44 230**	**47 291**

not 22

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffnings- värden	21 966	17 132	17 883	13 942
Förvärv av andelar	-	-	6 510	-
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-1 429	-1 000	-	-
Aktieägartillskott	-	5 834	1 409	3 941
Avyttringar av andelar	-20 537	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**-**	**21 966**	**25 802**	**17 883**
Ingående nedskrivningar	-	-	-2 243	-1 568
Årets nedskrivning	-	-	-790	-676
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-**	**-**	**-3 033**	**-2 243**
Utgående redovisat värde	**-**	**21 966**	**22 768**	**15 639**

Intresseföretag Org nr, säte	Antal	Andel %	2023-12-31 Redo- visat värde	2022-12-31 Redo- visat värde
Koncern				
Duved Framtid AB, 559173-5252, Järpen[1]	-	-	-	21 966
			-	**21 966**
Moderbolag				
Duved Framtid AB, 559173-5252, Järpen[1]	19 941 505	47,0%	22 768	15 639
			22 768	**15 639**

1) TLBV Hospitality AB äger 47,0 procent (32,8) av aktierna och Åredalens lagenheter AB äger 15,8 procent (15,8) av aktierna. Sammantaget ägande uppgår till 62,8 procent (48,6). Per 2023-12-31 är bolaget hanterat som dotterbolag i koncernen.

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000135

not 23

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 222	16 222	16 068	16 068
Avyttring	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	**16 222**	**16 222**	**16 068**	**16 068**

	2023-12-31		2022-12-31	
Specifikation av värdepapper	**Redovisat värde**	**Marknadsvärde**	**Redovisat värde**	**Marknadsvärde**
Koncern				
Noterade andelar	16 068	52 086	16 068	38 502
Onoterade andelar	154	-	154	-
	16 222	**52 086**	**16 222**	**38 502**
Moderbolag				
Noterade andelar	16 068	52 086	16 068	38 502
Onoterade andelar	-	-	-	-
	16 068	**52 086**	**16 068**	**38 502**

Innehavet av noterade andelar avser aktier i Atrium Ljungberg AB (publ).

not 24

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 107	7	2 700	-
Investeringar	91	-	-	600
Omklassificeringar	-	2 100	-600	2 100
Amorteringar/återbetalningar under året	-7	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 191**	**2 107**	**2 100**	**2 700**
Ingående nedskrivningar	-	-	-300	-
Nedskrivningar	-	-	-	-300
Omklassificeringar	-	-	300	-
Utrangeringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-**	**-**	**-**	**-300**
Utgående redovisat värde	**2 191**	**2 107**	**2 100**	**2 400**

not 25

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	499	652	-	-
Förutbetalda hyreskostnader/leasing	235	685	-	-
Upplupna inkomstränter	-	26	-	26
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 181	704	12	11
	1 915	**2 066**	**12**	**38**

not 26

LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom två till fem år	26 452	116 994	-	-
Amortering efter fem år	27 678	5 647	-	-
	54 130	**122 640**	**-**	**-**

not 27

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	236 500	178 250	-	-
Företagsinteckningar	3 500	500	-	-
Spärrade medel	25	80	-	-
	240 025	**178 830**	**-**	**-**
Eventualförpliktelser				
Borgensåtaganden till förmån för koncernföretag	-	-	29 270	23 139
	-	**-**	**29 270**	**23 139**

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528001136

not 28

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kredit	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Outnyttjad del	10 000	10 000	10 000	10 000
Utnyttjat kreditbelopp	**-**	**-**	**-**	**-**

not 29

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 551	1 477	-	-
Upplupna personalrelaterade kostnader	4 740	4 324	-	-
Upplupna räntekostnader	4	3	-	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 873	2 292	201	135
	8 168	**8 095**	**201**	**135**

not 30

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Under mars erhöll TLBV Hospitality ett ovillkorat aktieägartillskott om 20 000 tkr från moderbolaget T. Ljungberg BV.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Tom Ljungberg
Styrelseledamot

Olof Nord
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000137

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i TLBV Hospitality AB
organisationsnummer 556653-2783

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för TLBV Hospitality AB för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 2-25 i detta dokument.

Enligt vår 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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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 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 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.

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528001138

- 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däri-bland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

20240528000139

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av TLBV Hospitality AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar 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 moderbolaget och koncernen 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 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 fort-löpande 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.

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 styrelse-ledamot 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.

Stockholm, den dag som framgår
av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557513865065 Signerat JL, TL, ON, JS

Verifikat

Transaktion 09222115557513865065

Dokument

TLBV_Hospitality_AB_2023_FINAL
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2024-03-27 07:49:37 CET (+0100) av Marie Modig (MM)
Färdigställt 2024-03-27 16:48:58 CET (+0100)

Initierare

Marie Modig (MM)
Tagehus Holding AB
Org. nr 556813-3945
marie.modig@tagehus.se
+46708939330

Signerare

Johan Ljungberg (JL)
Personnummer 720727-0278
johan.ljungberg@tagehus.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Tage Ljungberg"
Signerade 2024-03-27 16:47:18 CET (+0100)

Tom Ljungberg (TL)
Personnummer 860804-0336
tom.ljungberg@tagehus.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM JOHAN ÅKE LJUNGBERG"
Signerade 2024-03-27 11:59:16 CET (+0100)

Olof Nord (ON)
Personnummer 790711-1475
olof.nord@tagehus.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof Nord"
Signerade 2024-03-27 12:01:14 CET (+0100)

Jonas Svensson (JS)
Personnummer 681130-1453
jonas.svensson@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SVENSSON"
Signerade 2024-03-27 16:48:58 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557513865065

20240528001A1

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify