

ÅRSREDOVISNING

för

Cape East AB

Org.nr. 559109-6176

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Cape East AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 30 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Luleå 2025-06-30



Tobias Lindfors

ÅRSREDOVISNING

för

Cape East AB

Org.nr. 559109-6176

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Cape East AB är en hotell, konferens och spa anläggning belägen i Haparanda.

Företagets säte är Luleå.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	40 522	43 220	45 320	26 570	21 901
Res. efter finansiella poster	-1 454	4 388	6 650	1 008	526
Balansomslutning	52 845	54 181	63 407	63 253	60 286
Soliditet (%)	28	30	20	12	11
Avkastning på eget kapital (%)	-9	31	67	15	8
Avkastning på totalt kapital (%)	-1	9	12	4	3
Antal anställda	28	31	29	17	11

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Pite Havsbad AB, org.nr. 559035-4865 med säte i Luleå.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	6 042 870	2 739 171	8 782 041
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			2 739 171	-2 739 171	0
Årets förlust				-268 367	-268 367
Belopp vid årets utgång	50 000	0	8 782 041	-268 367	8 513 674

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	8 782 041
årets förlust	<u>-268 367</u>
	8 513 674
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<u>8 513 674</u>
	8 513 674

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		40 522 499	43 220 123
Övriga rörelseintäkter		90 478	119 740
		<u>40 612 977</u>	<u>43 339 863</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-8 234 281	-8 598 034
Övriga externa kostnader		-14 615 168	-10 748 468
Personalkostnader	2	-15 256 907	-15 532 953
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 051 988	-3 206 948
Övriga rörelsekostnader		-36 245	-26 838
		<u>-41 194 589</u>	<u>-38 113 241</u>
Rörelseresultat		-581 612	5 226 622
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 764	126 070
Räntekostnader		-884 839	-710 837
Räntekostnader till koncernföretag		-97 640	-254 158
		<u>-872 715</u>	<u>-838 925</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 454 327	4 387 697
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		0	-1 351 263
Återföring från periodiseringsfond		180 455	800 000
Förändring av avskrivningar utöver plan		985 723	-281 967
		<u>1 166 178</u>	<u>-833 230</u>
Resultat före skatt		-288 149	3 554 467
Skatt på årets resultat	3	19 782	-815 296
Årets resultat		<u>-268 367</u>	<u>2 739 171</u>

2025071523221

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	39 347 291	40 934 164
Inventarier, verktyg och installationer	5	6 130 421	7 100 336
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 477 712	48 034 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	25 000	25 000
Uppskjuten skattefordran	8	34 540	14 758
Summa finansiella anläggningstillgångar		59 540	39 758
Summa anläggningstillgångar		45 537 252	48 074 258
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		489 551	317 196
Summa varulager m.m.		489 551	317 196
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 086 487	2 894 187
Övriga fordringar		1 070 119	795 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		830 450	650 786
Summa kortfristiga fordringar		3 987 056	4 340 240
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 831 618	1 449 327
Summa kassa och bank		2 831 618	1 449 327
Summa omsättningstillgångar		7 308 225	6 106 763
SUMMA TILLGÅNGAR		52 845 477	54 181 021

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

2024-12-31

2023-12-31

Not

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

8 782 041

6 042 870

-268 367

2 739 171

8 513 674

8 782 041

Summa eget kapital

8 563 674

8 832 041

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

Akkumulerade avskrivningar utöver plan

Summa obeskattade reserver

2 847 808

3 028 263

5 011 841

5 997 564

7 859 649

9 025 827

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

9, 10

10 400 001

11 600 001

5 980 882

3 433 242

16 380 883

15 033 243

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

10

1 200 000

1 200 000

1 614 808

2 199 585

3 305 853

1 717 522

613 896

1 496 816

15 599

1 532 792

8 648 413

9 100 620

4 642 702

4 042 575

20 041 271

21 289 910

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 845 477

54 181 021

2025071523222

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

	Antal år
Byggnader	15-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och maskiner	5 år

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt

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

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

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

NOTER

2025071523223

Not 2	Medelantal anställda	2024	2023
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	28,00	31,00
Not 3	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	0	-835 078
	Förändring Uppskjuten skatt	19 782	19 782
		<u>19 782</u>	<u>-815 296</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	-288 149	3 554 467
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	59 359	-732 220
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-26 696	-63 739
	Ej skattepliktiga intäkter	5 013	448
	Skattemässiga justeringar	-19 782	-19 782
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-16 344	-9 899
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	-1 487	-9 888
	I år uppkomna underskottsavdrag	-62	0
	Förändring Uppskjuten skatt	19 782	19 782
	Avrundningsdifferens	-1	2
	Summa	<u>19 782</u>	<u>-815 296</u>
Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	47 740 614	46 835 712
	Inköp	0	904 902
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>47 740 614</u>	<u>47 740 614</u>
	Ingående avskrivningar	-6 806 450	-5 054 244
	Årets avskrivningar	-1 586 873	-1 752 206
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 393 323</u>	<u>-6 806 450</u>
	Utgående redovisat värde	39 347 291	40 934 164
	Redovisat värde byggnader	33 386 423	34 704 700
	Redovisat värde markanläggningar	4 261 356	4 529 952
	Redovisat värde mark	<u>1 699 512</u>	<u>1 699 512</u>
		39 347 291	40 934 164
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	16 745 474	16 064 442
	Inköp	495 200	681 032
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 240 674</u>	<u>16 745 474</u>
	Ingående avskrivningar	-9 645 138	-8 190 396
	Årets avskrivningar	-1 465 115	-1 454 742
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-11 110 253</u>	<u>-9 645 138</u>
	Utgående redovisat värde	6 130 421	7 100 336

NOTER

Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde		0	895 995
	Omklassificeringar		0	-895 995
	Utgående redovisat värde		0	0
Not 7	Andelar i koncernföretag		2024-12-31	2023-12-31
	Företag		Redovisat värde	Redovisat värde
	Organisationsnummer	Säte	andel %	
	Cape East Drift AB		250	25 000
	559248-0775	Luleå	100,00%	25 000
			25 000	25 000
Not 8	Uppskjuten skatt		2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde		14 758	0
	Årets ökning		19 782	14 758
	Utgående redovisat värde		34 540	14 758
Not 9	Långfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år		4 800 000	4 800 000
	Amortering efter 5 år		11 580 883	10 233 243
			16 380 883	15 033 243
Not 10	Skulder som avser flera poster		2024-12-31	2023-12-31
	Företagets banklån/skuld om 18 194 779 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.			
	<i>Långfristiga skulder</i>			
	Skulder till kreditinstitut		10 400 001	11 600 001
	Skulder till koncernföretag		5 980 882	3 433 242
	<i>Kortfristiga skulder</i>			
	Skulder till kreditinstitut		1 200 000	1 200 000
	Skulder till koncernföretag		613 896	1 496 816
	Summa		18 194 779	17 730 059
Not 11	Ställda säkerheter		2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar		19 000 000	19 000 000
	Företagsinteckningar		1 000 000	1 000 000
	Summa ställda säkerheter		20 000 000	20 000 000

NOTER

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Luleå, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tobias Lindfors
Ordförande

Kristofer Lundström
Verkställande direktör

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

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Magnus Lagerberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-17 14:10:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS LAGERBERG

Magnus Lagerberg

Partner

Leveranskanal: E-post

CAPE EAST AB 559109-6176 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-16 09:14:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTOFER LUNDSTRÖM

Kristoffer Lundström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-17 13:55:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tord Johan Tobias Lindfors

Tobias Lindfors

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Granskare

Oscar Lindström

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cape East AB, org.nr 559109-6176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cape East AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cape East ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Cape East AB.

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 Cape East 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 och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cape East AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Cape East 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 och verkställande direktörens ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Lagerberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-17 14:06:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS LAGERBERG

Magnus Lagerberg

Partner

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Granskare

Oscar Lindström

Leveranskanal: E-post

2025071523226