

Årsredovisning

Frösundaviksparken Aktiebolag

Org.nr 556467-6798

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Frösundaviksparken Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2022-12-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-12-21


Ulrich John

Årsredovisning

Frösundaviksparken Aktiebolag

Org.nr 556467-6798

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Frösundaviksparken Aktiebolag avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Frösundaviksparken AB är en fastighetskoncern vars innehav utgörs av kommersiella lokaler såsom hotell- och kontorsfastigheter samt fastigheter för sport- och rekreation, s.k. outdoor-verksamhet. Koncernen äger även bolag som arbetar med hotelldrift samt tränings-, SPA- och hälsoverksamhet. Stora resurser läggs på långsiktig förvaltning, fastighetsutveckling och investeringar i fastighetsexploatering.

Verksamheten är organiserad i tre verksamhetsgrenar och underkoncerner:

- Fastighets AB Frösundavik bedriver förvaltning och fastighetsutveckling av hotell- och kontorsfastigheter.
- Svitiod Hotels Holding AB med dotterbolag bedriver operativ verksamhet inom "hospitality sektorn".
- Berik Sport Capital AB bedriver fastighetsutveckling, exploatering och drift av outdoorverksamhet på fastigheter i turist- och rekreationsområden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har arbetet fortsatt med att långsiktigt och strategiskt utveckla fastigheten Solna Kasernen 1 och destinationen Royal Park STHLM i Frösundavik. Detta utvecklingsarbete och denna positionering sker med beaktande av hållbarhet och mångfald, värderingar som genomsyrar alla samtliga finansiella som operativa beslut.

2021 har varit ett omvälvande år för Frösundaviksparken-koncernen vilket avspeglar sig i flertalet av koncernbolagens verksamheter. Försäljningen av fastigheten Solna Kasernen 1 (ägd av dotterbolaget Fastighetsbolaget Frösundavik HB), vilken planerades att genomföras under våren 2021 har dragit ut på tiden och försäljningsprocessen har varit kantad av problem. Problemen har primärt varit hänförliga till fastighetsbolagets låneinstitut samt till det faktum att huvudintressenter och köpare inte fullgjort sina åtaganden vid tilltänkt tillträde. Detta, i kombination med en pågående pandemi, har medfört allvarliga likviditetsproblem för Slottsparken-koncernen.

Det exklusiva Memorandum of Understanding (MOU) som ingåtts vid årsskiftet 2020/2021 och som låg till grund för försäljning av fastigheten under våren 2021 fick fastighetsbolaget frånträda i maj då köparen inte medverkade till att konkretiserade köpeskillingen. I samband med frånträdandet av MOU:t gavs uppdrag till ny extern välrenommerad kommersiell fastighetsmäklare som gav rådet att upprätta ett nytt prospekt avseende fastigheten för att på så vis bredda underlaget av köpare. Detta var föranlett av bedömningen från rådgivaren att fastigheten hade ett markant högre marknadsvärde vid tidpunkten och att försäljningen skulle konkurrensutsättas.

Under juni - augusti erhålls besked från Swedbank om att fastighetens bottenlån uppförts på bankens kreditrisklista samt att en extra amortering om 5 000 000 kr på bottenlånen, som var 330 000 000 kr inom 340 000 000 kr, måste genomföras omgående. Resterande pantbrev avseende fastigheten var pantsatta hos Collector Bank. Den extra amorteringen har en menlig inverkan på fastighetsbolagets likviditet. Mot bakgrund av Swedbanks agerande införs i försäljningsprospektet ett villkor om att eventuella köpare måste ha sin finansiering klar och att inga förbehåll avseende finansieringen accepteras.

Under hösten fortgår försäljningsprocessen avseende fastigheten och avtal träffas med en köpare. I december, åtta dagar innan planerat tillträde, meddelar köparen att finansieringen inte är på plats. Köparen önskar skjuta fram tillträdet till den 18 januari 2022. Swedbank meddelar dock att detta inte accepteras och att krediten kommer förfalla till betalning. Mot denna bakgrund inleddes arbetet med att finna annat låneinstitut som kan åtaga sig att överta fastighetskrediten.

Den 16 december ingicks avtal med topplånegivaren Collector Bank avseende hela fastighetskrediten. Krediten beviljades på grund av att det vid tidpunkten fanns en ny köpare som värderade fastigheten till 900 000 000 kr. Köparens värdering låg till grund för Collector Bank beviljande av krediten. Enligt låneavtalet skulle krediten vara återbetald i dess helhet den 30 juni 2022.

Under verksamhetsåret har Zanedo Ltd fortsatt varit Frösundaviksparken-koncernens rådgivare i hospitality-relaterade frågor. Zanedo Ltd har haft det yttersta ansvaret för operatörsverksamheten på Solna Kasernen 1. Det har visat sig att Zanedo Ltd flagrant har missbrukat det förtroende som Frösundaviksparken-koncernen haft för Zanedo Ltd.

Det primära uppdraget för Zanedo Ltd har bestått i att begränsa kostnader i verksamheten. Orsaken till detta var den pågående pandemin samt den utdragna försäljningsprocessen avseende fastigheten Solna Kasernen 1. Det har bland annat visat sig att den operativa verksamheten som bedrivits i Royal Park Hotel AB, ådragit sig ansevärliga skulder till bemanningsföretag och andra konsulter och leverantörer. Detsamma gäller även vissa andra bolag i koncernen som man delegerat ansvaret för ekonomin för. Zanedo Ltd:s agerande har medfört en okontrollerad kostnadsutveckling och extraordinära likviditetsbehov inom Frösundaviksparken-koncernen.

I förvaltningsberättelsen för 2020 har angetts att ett partsbyte avseende det befintliga hotellhyresavtalet mellan Fast. Bol Frösundavik HB och Royal Park Hotel AB. Ny hyresgäst skulle vara Zanedo Ltd. Något partsbyte har dock aldrig skett.

Royal Park Hotel AB som driver hotellverksamheten i fastigheten har under verksamhetsåret haft problem med att erlagga hyra. Orsaken till detta är föranlett av att Royal Park Hotel AB inte erhållit digitala bokningskanaler och CMR från tidigare licensgivaren Radisson.

I januari ingicks även avtal om överlåtelse av Royal Park Hotel AB, Svitiod House, Haga Suites & Business Lounges AB och Conscious Luxury Group AB till Zanedo Ltd. På grund av bristande förutsättningar, bestående i Zanedo Ltd bristande finansiella förmåga samt då Zanedo Ltd inte tillträdde aktierna, har parterna gemensamt konstaterat att någon överlåtelse aldrig kommit till stånd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter verksamhetsåret har Frösundaviksparken-koncernen fortsatt arbetet med att avyttra Solna Kasernen 1.

Förhandlingarna avseende Solna Kasernen 1 strandade i juli 2022 på grund av att köparen slutligen erbjöd en köpeskilling som markant understeg den i MOU:t angivna.

Under sommaren 2022 pågick arbetet med att finna en ny köpare avseende Solna Kasernen 1. I augusti 2022 träffades ett exklusivt MOU med annan köpare. Den 1 november 2022 tillträdde den nya köparen Solna Kasernen 1.

Det kan konstateras att den mycket utdragna processen att sälja Solna Kasernen 1 har haft en markant menlig inverkan på Frösundaviksparken-koncernens likviditet och lönsamhet. Den utdragna processen har tagit resurser i anspråk vilket haft en menlig inverkan på övriga koncernbolag. Den utdragna processen har även inneburit att försäljningslikviden markant minskat i jämförelse med vad fastigheten betingade för värde under 2020 och 2021.

Trots rådande situation bedömer bolaget att rörelsekapital kommer att finnas tillgängligt antingen via egna genererade medel eller via tillskott från moderbolaget.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs på balansdagen till 90% av Slottsparken Holding AB, org nr 556543-6978 och till 10% av Regot Holding AB, org nr 556857-8529, båda med säte i Stockholm. Per den 1 november 2022 har Regot Holding AB överlåtit samtliga sina aktier till Slottsparken Holding AB varefter Slottsparken Holding AB innehar 100% av aktierna i bolaget.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	274	11 518	9 662	0	2 948
Resultat efter finansiella poster	-64 081	-25 287	-16 552	-7 866	-11 637
Balansomslutning	176 471	217 465	272 420	388 636	388 960
Soliditet (%)	39	63	75	64	78
Antal anställda	4	4	3	3	11

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	35 306	113 696	-62 353	136 649
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			-62 353	62 353	0
Årets resultat				-68 316	-68 316
Belopp vid årets utgång	50 000	35 306	51 343	-68 316	68 333

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	51 342 657
årets förlust	-68 316 434
	-16 973 777
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-16 973 777
	-16 973 777

2023010506202

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
Tkr	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Nettoomsättning		274	11 518
Övriga rörelseintäkter	2	7	257
		281	11 775
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-9 667	-11 359
Personalkostnader	3	-1 489	-4 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 541	-1 194
Övriga rörelsekostnader		0	-12
		-12 697	-16 706
Rörelseresultat		-12 416	-4 931
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-51 484	-20 355
Räntekostnader		-181	-1
		-51 665	-20 356
Resultat efter finansiella poster		-64 081	-25 287
Bokslutsdispositioner	5	-2 758	-35 663
Resultat före skatt		-66 839	-60 950
Skatt på årets resultat		-1 477	-1 403
Årets resultat		-68 316	-62 353

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	6	3 912	4 166
		3 912	4 166
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	7	3	15
		3	15
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	20 777	76 482
Uppskjuten skattefordran	9	50 996	50 996
		71 773	127 478
Summa anläggningstillgångar		75 688	131 659
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		99 769	85 327
Aktuella skattefordringar		121	68
Övriga fordringar		744	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148	342
		100 782	85 737
<i>Kassa och bank</i>		1	70
Summa omsättningstillgångar		100 783	85 807
SUMMA TILLGÅNGAR		176 471	217 466

2023010506204

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Reservfond		35 306	35 306
		85 306	85 306
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		51 343	113 696
Årets resultat		-68 316	-62 353
		-16 973	51 343
Summa eget kapital		68 333	136 649
<i>Avsättningar</i>			
	10		
Övriga avsättningar		39 305	37 828
Summa avsättningar		39 305	37 828
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		4 807	2 286
Skulder till koncernföretag		57 340	36 031
Övriga skulder		3 267	2 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 419	1 776
Summa kortfristiga skulder		68 833	42 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 471	217 466

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

Omräkning av utländsk valuta

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	20%
---	-----

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	5-33%
---	-------

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning och därför har koncernredovisningen tagits bort från årsredovisningen. Det överordnade moderföretaget Slottsparken Holding AB, org.nr 556543-6978 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Övriga rörelseintäkter/Offentliga bidrag

	2021	2020
Övriga intäkter	0	0
Stöd för korttidsarbete	0	257
Kompensation höga sjuklönekostnader	7	0
	7	257

Not 3 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	2	4

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Nedskrivning av aktier	-17 025	-275
Resultatandel handelsbolag	-34 459	-20 080
	-51 484	-20 355

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	16 224	175
Lämnade koncernbidrag	-18 982	-35 838
	-2 758	-35 663

Not 6 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 643	5 876
Inköp	1 274	1 767
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 917	7 643
Ingående avskrivningar	-3 477	-2 301
Årets avskrivningar	-1 528	-1 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 005	-3 477
Utgående redovisat värde	3 912	4 166

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 342	6 342
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 342	6 342
Ingående avskrivningar	-6 327	-6 309
Årets avskrivningar	-12	-18
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 339	-6 327
Utgående redovisat värde	3	15

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 654	186 555
Lämnade aktieägartillskott	1 200	275
Insättning handelsbolag	-5 421	-22 096
Resultatandel från handelsbolag	-34 459	-20 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 974	144 654
Ingående nedskrivningar	-68 172	-67 897
Årets nedskrivningar	-17 025	-275
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-85 197	-68 172
Utgående redovisat värde	20 777	76 482

Not 9 Uppskjuten skattefordran

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	50 996	50 996
	50 996	50 996

Uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott

Uppskjuten skatt på skattemässigt underskott uppgår till 87 779 tkr, varav 50 996 tkr har beaktats i bokföringen.

Not 10 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	37 828	36 425
Årets avsättningar	1 477	1 403
	39 305	37 828
Specifikation uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad	39 305	37 828
	39 305	37 828

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Bolaget ingår i en koncern där det överordnade moderföretaget Slottsparken Holding AB, organisationsnummer 556543-6978, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	548 160	359 300
	548 160	359 300

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter verksamhetsåret har Frösundaviksparken-koncernen fortsatt arbetet med att avyttra Solna Kasernen 1.

Förhandlingarna avseende Solna Kasernen 1 strandade i juli 2022 på grund av att köparen slutligen erbjöd en köpeskilling som markant understeg den i MOU:t angivna.

Under sommaren 2022 pågick arbetet med att finna en ny köpare avseende Solna Kasernen 1. I augusti 2022 träffades ett exklusivt MOU med annan köpare. Den 1 november 2022 tillträdde den nya köparen Solna Kasernen 1.

Det kan konstateras att den mycket utdragna processen att sälja Solna Kasernen 1 har haft en markant menlig inverkan på Frösundaviksparken-koncernens likviditet och lönsamhet. Den utdragna processen har tagit resurser i anspråk vilket haft en menlig inverkan på övriga koncernbolag. Den utdragna processen har även inneburit att försäljningslikviden markant minskat i jämförelse med vad fastigheten betingade för värde under 2020 och 2021.

Trots rådande situation bedömer bolaget att rörelsekapital kommer att finnas tillgängligt antingen via egna genererade medel eller via tillskott från moderbolaget.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrich John
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

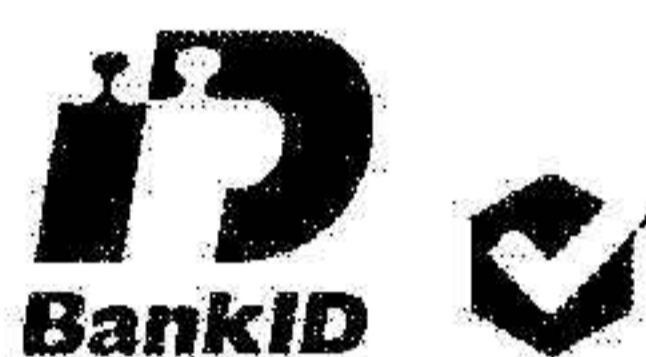
Per Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Frank Ulrich John
ÅR-VD / Styrelseledamot
Serienummer: 19630408xxxx
IP: 104.28.xxx.xxx
2022-12-21 10:13:04 UTC



Per Gunnar Reinhold Karlsson
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
Serienummer: 19620824xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-12-21 11:53:44 UTC



2023010506213

Penneo dokumentnyckel: ZC0B3-0MTAU-V0MPS-E1OEE-SXUYD-OYNLC

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Frösundaviksparken AB, org.nr 556467-6798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Frösundaviksparken AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Frösundaviksparken ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Frösundaviksparken AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Frösundaviksparken AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Frösundaviksparken 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 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. 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 styrelseledamoten 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.

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.

Anmärkningar

Vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret har avdragen källskatt, mervärdesskatt, debiterad skatt och arbetsgivaravgifter inte redovisats och betalats i rätt tid.

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Ängelholm den dag vår digitala signatur visar

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Gunnar Reinhold Karlsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19620824xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-21 11:53:44 UTC



2023010506216

Penneo dokumentnyckel: OTQH1-P73SL-VXBA8-TL3EA-YWTFA-NNWT7

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Årsredovisning och koncernredovisning

Slottsparken Holding AB

Org.nr 556543-6978

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

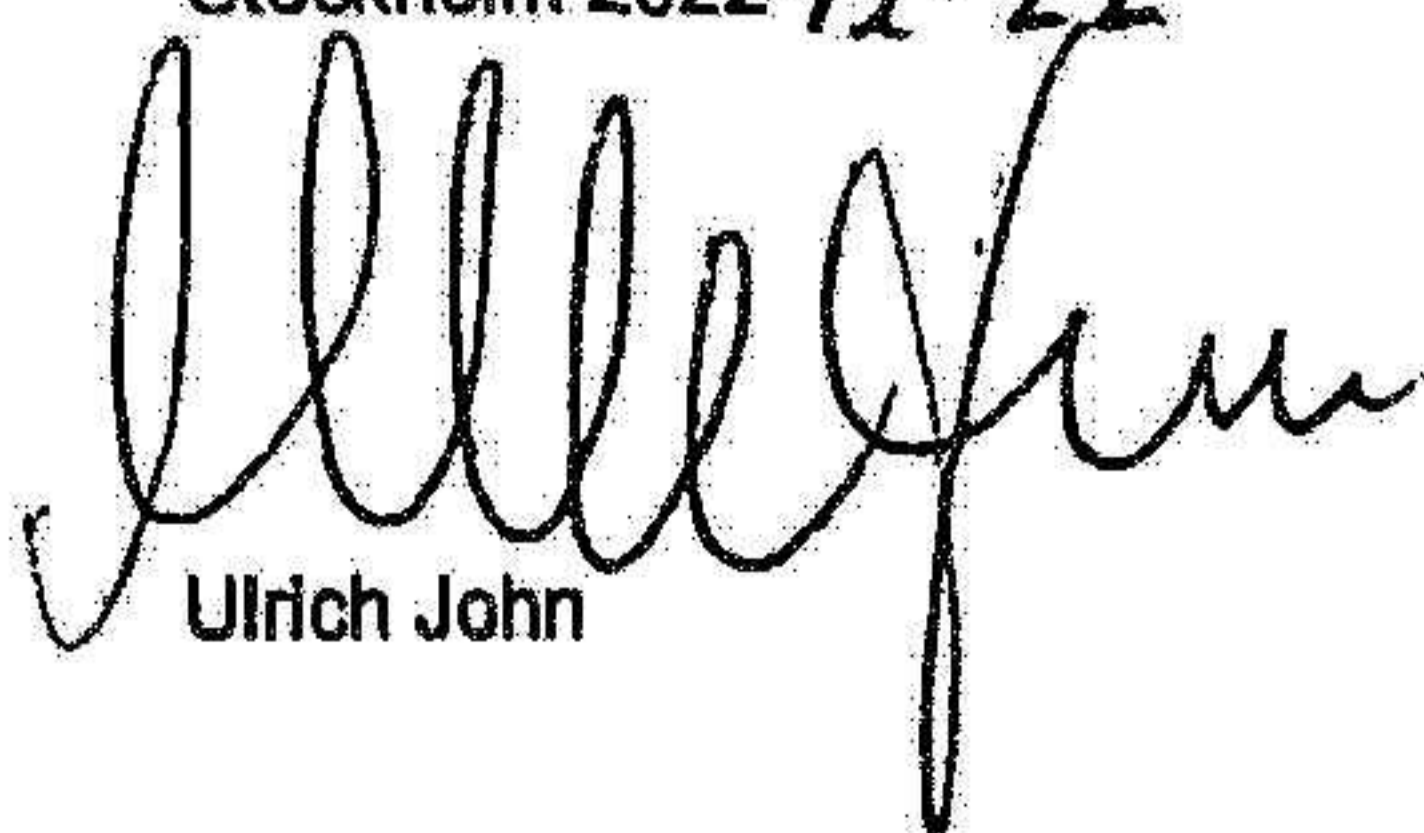
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Slottsparken Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-12-22

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-12-22



Ulrich John

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Slottsparken Holding AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	6
Balansräkning koncern	7
Kassaflödesanalys koncern	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Slottsparken Holding AB är ett investmentbolag vars verksamhet är inriktad mot fastighetsrelaterade investeringar, koncept- och affärsutveckling. Den operativa verksamheten bedrivs i huvudsak genom dotterkoncernen Frösundaviksparken.

Frösundaviksparken AB är en fastighetskoncern vars innehav utgörs av kommersiella lokaler såsom hotell- och kontorsfastigheter samt fastigheter för sport- och rekreation, s.k. outdoor-verksamhet. Koncernen äger även bolag som arbetar med hoteldrift samt tränings-, SPA- och hälsoverksamhet. Stora resurser reinvesteras i koncernens fastighetsutvecklingsprojekt och investeringar i fastighetsexploatering.

Verksamheten är organiserad i tre verksamhetsgrenar och underkoncerner:

- Fastighets AB Frösundavik bedriver förvaltning och fastighetsutveckling av hotell- och kontorsfastigheter.
- Svitiod Hotels Holding AB och Wild Wood Sweden AB bedriver hotelloperatörsverksamhet och tränings-, SPA och hälsoverksamhet samt Co-working och Serviced Office-verksamhet.
- Berik Sport Capital AB bedriver fastighetsutveckling, exploatering och drift av outdoorverksamhet på fastigheter i turist- och rekreationsområden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har arbetet fortsatt med att långsiktigt och strategiskt utveckla fastigheten Solna Kasernen 1 och destinationen Royal Park STHLM i Frösundavik. Detta utvecklingsarbete och denna positionering sker med beaktande av hållbarhet och mångfald, värderingar som genomsyrar alla samtliga finansiella som operativa beslut.

2021 har varit ett omvälvande år för Slottsparken-koncernen vilket avspeglar sig i flertalet av koncernbolagens verksamheter. Försäljningen av fastigheten Solna Kasernen 1, vilken planerades att genomföras under våren 2021 har dragit ut på tiden och försäljningsprocessen har varit kantad av problem. Problemen har primärt varit hänförliga till fastighetsbolagets låneinstitut samt till det faktum att huvudintressenter och köpare inte fullgjort sina åtaganden vid tilltänkt tillträde. Detta, i kombination med en pågående pandemi, har medfört allvarliga likviditetsproblem för Slottsparken-koncernen.

Det exklusiva Memorandum of Understanding (MOU) som ingåtts vid årsskiftet 2020/2021 och som låg till grund för försäljning av fastigheten under våren 2021 fick fastighetsbolaget frånträda i maj då köparen inte medverkade till att konkretiserade köpeskillingen. I samband med frånträdandet av MOU:t gavs uppdrag till ny extern välrenommerad kommersiell fastighetsmäklare som gav rådet att upprätta ett nytt prospekt avseende fastigheten för att på så vis bredda underlaget av köpare. Detta var föranlett av bedömningen från rådgivaren att fastigheten hade ett markant högre marknadsvärde vid tidpunkten och att försäljningen skulle konkurransutsättas.

Under juni - augusti erhålls besked från Swedbank om att fastighetens bottenlån uppförts på bankens kreditrisklista samt att en extra amortering om 5 000 000 kr på bottenlånen, som var 330 000 000 kr inom

340 000 000 kr, måste genomföras omgående. Resterande pantbrev avseende fastigheten var pantsatta hos Collector Bank. Den extra amorteringen har en menlig inverkan på fastighetsbolagets likviditet. Mot bakgrund av Swedbanks agerande införs i försäljningsprospektet ett villkor om att eventuella köpare måste ha sin finansiering klar och att inga förbehåll avseende finansieringen accepteras.

Under hösten fortgår försäljningsprocessen avseende fastigheten och avtal träffas med en köpare. I december, åtta dagar innan planerat tillträde, meddelar köparen att finansieringen inte är på plats. Köparen önskar skjuta fram tillträdet till den 18 januari 2022. Swedbank meddelar dock att detta inte accepteras och att krediten kommer förfalla till betalning. Mot denna bakgrund inleddes arbetet med att finna annat låneinstitut som kan åta sig att överta fastighetskrediten.

Den 16 december ingicks avtal med topplånegivaren Collector Bank avseende hela fastighetskrediten. Krediten beviljades på grund av att det vid tidpunkten fanns en ny köpare som värderade fastigheten till 900 000 000 kronor. Köparens värdering låg till grund för Collector Banks beviljade av krediten. Enligt låneavtalet skulle krediten vara återbetald i dess helhet den 30 juni 2022.

Under verksamhetsåret har Zanedo Ltd fortsatt varit Slottsparken-koncernens rådgivare i hospitalitetsrelaterade frågor. Zanedo Ltd har haft det yttersta ansvaret för operatörsverksamheten på Solna Kasernen 1. Det har visat sig att Zanedo Ltd flagrant har missbrukat det förtroende som Slottsparken-koncernen haft för Zanedo Ltd.

Det primära uppdraget för Zanedo Ltd har bestått i att begränsa kostnader i verksamheten. Orsaken till detta var den pågående pandemin samt den utdragna försäljningsprocessen avseende fastigheten Solna Kasernen 1. Det har bland annat visat sig att den operativa verksamheten som bedrivits i Royal Park Hotel AB, ådragit sig ansevärliga skulder till bemanningsföretag och andra konsulter och leverantörer. Detsamma gäller även vissa andra bolag i koncernen som man delegerat ansvaret för ekonomin för. Zanedo Ltd:s anvisade externa konsulter, agerande har medfört en okontrollerad kostnadsutveckling och extraordinära likviditetsbehov inom Slottsparken-koncernen.

I förvaltningsberättelsen för 2020 har angetts att ett partsbyte avseende det befintliga hotellhyresavtalet mellan Fast. Bol Frösundavik HB och Royal Park Hotel AB. Ny hyresgäst skulle vara Zanedo Ltd. Något partsbyte har dock aldrig skett.

Royal Park Hotel AB som driver hotellverksamheten i fastigheten har under verksamhetsåret haft problem med att erlagga hyra. Orsaken till detta är föranlett av att Royal Park Hotel AB inte erhållit digitala bokningskanaler och CMR från tidigare licensgivaren Radisson.

I januari ingicks även avtal om överlåtelse av Royal Park Hotel AB, Svitod House, Haga Suites & Business Lounges AB och Conscious Luxury Group AB till Zanedo Ltd. På grund av bristande förutsättningar, bestående i Zanedo Ltd bristande finansiella förmåga samt då Zanedo Ltd inte tillträdde aktierna, har parterna gemensamt konstaterat att någon överlåtelse aldrig kommit till stånd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter verksamhetsåret har Slottsparken-koncernen fortsatt arbetet med att avyttra Solna Kasernen 1.

Ett nytt exklusivt MOU ingicks med en tilltänkt köpare i mars 2022. Med samma köpare träffade även Mrofní AB ett exklusivt MOU avseende Solna Kasernen 9. Mot bakgrund av MOU:t påkallade Mrofní AB

optionen att förvärva aktierna i bolaget som äger fastigheten Solna Kasernen 9.

I juni 2022 meddelade den tilltänkta köparen att denne inte avsåg att fullfölja förvärvet av Solna Kasernen 9 från Mrofni AB. Mrofni AB meddelade säljaren att Mrofni AB inte kunde genomföra tillträdet varvid säljaren hävde avtalet.

Förhandlingarna avseende Solna Kasernen 1 strandade i juli 2022 på grund av att köparen slutligen erbjöd en köpeskillning som markant understeg den i MOU:t angivna.

Under sommaren 2022 pågick arbetet med att finna en ny köpare avseende Solna Kasernen 1. I augusti 2022 träffades ett exklusivt MOU med annan köpare. Den 1 november 2022 tillträdde den nya köparen Solna Kasernen 1.

Det kan konstateras att den mycket utdragna processen att sälja Solna Kasernen 1 har haft en markant menlig inverkan på Slottsparken-koncernens likviditet och lönsamhet. Den utdragna processen har tagit resurser i anspråk vilket haft en menlig inverkan på övriga koncernbolag. Den utdragna processen har även inneburit att försäljningslikviden markant minskat i jämförelse med vad fastigheten betingade för värde under 2020 och 2021.

Trots rådande situation bedömer bolaget att rörelsekapital kommer att finnas tillgängligt antingen via egna genererade medel eller medel genererade inom koncernen.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Ulrich John.

Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	57 950	55 593	132 828	132 817
Resultat efter finansiella poster	-207 440	-75 179	-79 991	-28 179
Rörelsemarginal (%)	-305	-98	-28	-4
Balansomslutning	846 783	1 033 951	1 096 675	1 041 458
Soliditet (%)	18	35	40	50
Antal anställda	16	48	82	71

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	-25 362	-523	-1 309	809
Balansomslutning	150 565	152 925	164 087	189 707
Soliditet (%)	78	93	92	88

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1.

2023013010248

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	332 844	31 896	364 840
Förskjutning		-672	672	0
Årets resultat		-188 247	-20 182	-208 429
Belopp vid årets utgång	100	143 925	12 386	156 411

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	151 349	-8 891	142 578
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			-8 891	8 891	0
Årets resultat				-25 042	-25 042
Belopp vid årets utgång	100	20	142 458	-25 042	117 536

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	142 457 530
årets förlust	-25 042 062
	117 415 468

disponeras så att	
i ny räkning överföres	117 415 468
	117 415 468

Penneo dokumenttryckel: GHCQO-4GZZO-PXZLN-BEST6-QENLA-1W1WQ

Koncernens Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Tkr	1		
Nettoomsättning	2, 3	57 950	55 593
Övriga rörelseintäkter	4	35 015	9 745
		92 965	65 338
<i>Rörelsens kostnader</i>	5		
Fastighetskostnader		-12 488	-14 408
Råvaror och förnödenheter		-4 434	-7 171
Handelsvaror		-8 082	-6 161
Övriga externa kostnader	6	-73 243	-37 062
Personalkostnader	7	-9 647	-32 562
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-148 482	-21 752
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	-544
Resultat från andelar i intresseföretag	9	-1 526	0
Övriga rörelsekostnader	10	-11 740	-79
		-269 642	-119 739
Rörelseresultat		-176 677	-54 401
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-582	3 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	-3 944	160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 237	-24 250
		-30 763	-20 778
Resultat efter finansiella poster		-207 440	-75 179
Resultat före skatt		-207 440	-75 179
Skatt på årets resultat	13	-989	-776
Årets resultat		-208 429	-75 955
Moderbolagets andel av årets resultat		-188 247	-69 353
Minoritetens andel av årets resultat		-20 182	-6 602

**Koncernens
Balansräkning**
Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för forsknings- och
utvecklingsarbeten och liknande arbeten

14

3 912

4 166

Immateriella rättigheter

15

3 937

5 361

Byggrätt

16

0

0

7 849

9 527

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

17

749 177

889 495

Maskiner och andra tekniska anläggningar

18

24 018

27 591

Inventarier, verktyg och installationer

19

3 966

13 900

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

20

35 646

31 508

812 807

962 494

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag

21, 22

37

159

Andra långfristiga värdepappersinnehav

23

2 561

2 570

Bostadsrätt

24

7 150

18 400

Andra långfristiga fordringar

25

491

10 072

10 239

31 201

Summa anläggningstillgångar

830 895

1 003 222

**Koncernens
Balansräkning**
Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter

613

304

Färdiga varor och handelsvaror

6

6

619

310

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 971

1 962

Fordringar hos intresseföretag

10

0

Fordringar hos övriga företag som det finns ett
ägarintresse i

10

0

Övriga fordringar

4 637

13 444

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26

3 922

6 010

14 550

21 416

Kassa och bank

719

9 003

Summa omsättningstillgångar

15 888

30 729

SUMMA TILLGÅNGAR

846 783

1 033 951

Koncernens Balansräkning Tkr	Not 1	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	27		
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>			
Aktiekapital		100	100
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat		143 925	332 845
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		144 025	332 945
<i>Minoritetsintresse</i>			
Minoritetsintresse		12 386	31 896
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		12 386	31 896
Summa eget kapital		156 411	364 841
<i>Avsättningar</i>	28		
Uppskjuten skatteskuld		30 448	29 449
		30 448	29 449
<i>Långfristiga skulder</i>	29		
Skulder till kreditinstitut		19 963	35 674
Övriga skulder		9 866	9 866
		29 829	45 540
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	30	1 259	1 230
Skulder till kreditinstitut		552 237	540 901
Förskott från kunder		64	240
Leverantörsskulder		20 514	16 538
Aktuella skatteskulder		308	2 020
Övriga skulder		33 787	17 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	21 926	16 019
		630 095	594 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		846 783	1 033 951

Koncernens Kassaflödesanalys Tkr	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	32	-207 440	-75 179
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		126 883	21 758
Betald skatt		-1 702	-152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-82 259	-53 573
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-309	450
Förändring kundfordringar		-4 009	2 644
Förändring av kortfristiga fordringar		10 875	4 407
Förändring leverantörsskulder		3 976	3 411
Förändring av kortfristiga skulder		22 374	-2 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-49 352	-44 899
Investeringsverksamheten			
Investeringar i Immateriella anläggningstillgångar		-1 274	-1 798
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 392	-17 015
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		28 100	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	33	0	-8 774
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		24 009	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		45 443	-27 587
Finansieringsverksamheten			
Förändring minoritet		0	-10
Upptagna lån		0	14 204
Amortering av lån		-4 375	-3 033
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 375	11 161
Årets kassaflöde		-8 284	-61 325
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	34	9 003	70 328
Likvida medel vid årets slut		719	9 003

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Not
1

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Tkr

Nettoomsättning		0	0
		0	0
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	6	-2 127	-3 316
Övriga rörelsekostnader		0	-6
		-2 127	-3 322
Rörelseresultat	7,35	-2 127	-3 322
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-20 890	-550
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	-1 526	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-582	3 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	-237	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-5
		-23 235	2 799
Resultat efter finansiella poster		-25 362	-523
Bokslutsdispositioner	36	320	-8 368
Resultat före skatt		-25 042	-8 891
Skatt på årets resultat	13	0	0
Årets resultat		-25 042	-8 891

**Moderbolagets
Balansräkning**
Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

20	333	0
	333	0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	37, 38	81 843	90 133
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21, 22	20	142
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	5	14
Andra långfristiga fordringar	25	491	1 572
		82 359	91 861

Summa anläggningstillgångar		82 692	91 861
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		67 722	53 838
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		10	0
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		10	0
Övriga fordringar		115	1 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	6	848
		67 863	56 212

<i>Kassa och bank</i>		10	4 852
-----------------------	--	----	-------

Summa omsättningstillgångar		67 873	61 064
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		150 565	152 925
-------------------------	--	----------------	----------------

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

27, 39

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

120

120

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

142 458

151 348

Årets resultat

-25 042

-8 891

117 416

142 457

Summa eget kapital

117 536

142 577

Långfristiga skulder

29

Övriga skulder

9 866

9 866

Summa långfristiga skulder

9 866

9 866

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

779

0

Skulder till koncernföretag

22 329

422

Övriga skulder

6

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

31

49

60

Summa kortfristiga skulder

23 163

482

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

150 565

152 925

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Not
1

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 32 -25 362 -523

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 21 594 0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital -3 768 -523**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar -11 650 -15 607

Förändring av kortfristiga skulder 22 680 -2 272

Kassaflöde från den löpande verksamheten 7 262 -18 402

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -333 0

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar -12 600 -884

Förändring av finansiella anläggningstillgångar 509 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten -12 424 -884

Finansieringsverksamheten

Erhållna (lämnade) koncernbidrag 320 -8 368

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 320 -8 368

Årets kassaflöde -4 842 -27 654

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 34 4 852 32 506

Likvida medel vid årets slut 10 4 852

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Omräkning av utländsk valuta

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

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Minoritetsintresse är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas separat som minoritetsandel.

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad och påverkar koncernens rörelseresultat.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Minoritetens andel

Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas som minoritetsandel. I minoritetsandelen ingår minoritetens andel av obeskattade reserver till den del dessa utgörs av eget kapital.

Goodwill

Negativ goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är lägre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna negativa goodwillen som en intäkt i resultaträkningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-33%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20%
Inventarier, verktyg och installationer	5-33%

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Redovisat värde granskas beträffande eventuell värdeminskning när händelse eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsbara beloppet skrivs tillgångarna ned till det återvinningsbara beloppet, vilket motsvarar det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och tillgodohavanden hos bank samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig löptid på högst tre månader.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats som gäller vid den tidpunkt då man förväntar slag att återvinna den. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstod. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till bedömd nyttjandeperiod för de olika komponenterna i posten Byggnad och mark samt till bedömd värdering av uppskjutna skatter. Företaget förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld efter den 1 januari 2021 och värderar därför uppskjutna skatter till en skattesats på 20,6%.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Outdoorverksamhet	3 779	4 389
Fastighetsförvaltning	9 305	8 235
Hotellverksamhet	44 866	42 969
	57 950	55 593
Rörelseresultat per rörelsegren		
Outdoorverksamhet	-4 135	-7 435
Fastighetsförvaltning	-156 119	-28 006
Hotellverksamhet	-16 423	-18 960
	-176 677	-54 401

**Not 3 Leasing, leasagaren
Koncernen**

Årets hyresintäkter uppgår till 4 018 (4 642) tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	0	4 347
Senare än ett år men inom fem år	0	7 522
	0	11 869

Koncernens väsentliga hyresavtal avser hotell-, kontor och konferenslokaler. Beloppen i noten anges i nominella värden.

**Not 4 Övriga rörelseintäkter
Koncernen**

	2021	2020
Vinst avyttring fastighet	20 833	0
Vinst avyttring bostadsrätt	3 750	0
Försäkringsersättning	3 003	-1 511
Upplösning negativ goodwill	0	50
Stöd för korttidsarbete	0	2 680
Hysesstöd	3 312	2 379
Omställningsstöd	3 696	5 621
Kompensation höga sjuklönekostnader	31	190
Anställningsstöd	301	303
Övriga intäkter	89	33
	35 015	9 745

Not 5 Leasingavtal
Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 3 536 (3 626) tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	1 047	3 893
Senare än ett år men inom fem år	2 018	4 405
Senare än fem år	0	714
	3 065	9 012

Koncernens väsentliga leasingavtal avser bilar, skotrar och motionsutrustning. Beloppen i noten anges i nominella värde.

Not 6 Arvode till revisorer
Koncernen

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

	2021	2020
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	1 785	1 682
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	168	205
Skatterådgivning	67	102
Övriga tjänster	1 550	3 652
	3 570	5 641

Moderbolaget

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

	2021	2020
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	0	300
Övriga tjänster	0	222
	0	522

Not 7 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	23
Män	9	25
	16	48

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	2 286	3 112
Övriga anställda	3 543	17 522
	5 829	20 634

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	26	519
Pensionskostnader för övriga anställda	77	937
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 976	5 943
	2 079	7 399

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	7 908	28 033
--	--------------	---------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	8 %	4 %
Andel män i styrelsen	92 %	96 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	4 %	4 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	96 %	96 %

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen

	2021	2020
Nedskrivningar	0	-544
	0	-544

Moderbolaget

	2021	2020
Nedskrivningar	-20 890	-550
	-20 890	-550

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2021	2020
Nedskrivningar av fordringar	-1 404	0
Nedskrivning av andel	-122	0
	-1 526	0

Moderbolaget

	2021	2020
Nedskrivningar	-1 526	0
	-1 526	0

**Not 10 Övriga rörelsekostnader
Koncernen**

	2021	2020
Förlust avyttring inventarier	-1 900	-46
Övrigt	-9 840	-33
	-11 740	-79

**Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen**

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	0	3 312
Nedskrivningar	-582	0
	-582	3 312

Moderbolaget

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	0	3 312
Nedskrivningar	-582	0
	-582	3 312

**Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	-7	170
Nedskrivning kort fordran	-3 937	-10
	-3 944	160

Moderbolaget

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	-14	52
Nedskrivning kort fordran	-223	-10
	-237	42

**Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-16	0
Justering avseende tidigare år	26	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-999	-776
Totalt redovisad skatt	-989	-776

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-80 996		-75 179
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	16 685	21,40	16 088
Ej avdragsgilla kostnader		-9 531		-4 930
Ej skattepliktiga intäkter		0		11
Justering avseende skatter för föregående år		26		0
Skattemässigt underskott, årets förändring		-7 689		-11 995
Nedskrivningar		-480		0
Omvärdering årets förändring uppskjuten skatt		0		50
Redovisad effektiv skatt	-1,22	-989	-1,03	-776

Moderbolaget

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-25 042		-8 891
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	5 159	21,40	1 903
Ej avdragsgilla kostnader		-4 828		-120
Förändring underskottsavdrag som inte redovisas som tillgång		-331		-1 783
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 14 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 642	5 876
Inköp	1 274	1 766
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 916	7 642
Ingående avskrivningar	-3 476	-2 301
Årets avskrivningar	-1 528	-1 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 004	-3 476
Utgående redovisat värde	3 912	4 166

2023013010272

**Not 15 Immateriella rättigheter
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 122	9 090
Inköp	0	32
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 122	9 122
Ingående avskrivningar	-3 761	-2 742
Årets avskrivningar	-1 424	-1 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 185	-3 761
Utgående redovisat värde	3 937	5 361

**Not 16 Byggrätt
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 250	1 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 250	1 250
Ingående avskrivningar	-1 250	-1 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 250	-1 250
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 17 Byggnader och mark
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	795 610	790 515
Inköp	0	87
Försäljningar/utrangeringar	-9 083	0
Omklassificeringar	0	5 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	786 527	795 610
Ingående avskrivningar	-212 316	-199 634
Försäljningar/utrangeringar	7 915	0
Årets avskrivningar	-12 234	-12 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 635	-212 316
Ingående uppskrivningar	326 366	326 838
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-472	-472
Utgående ackumulerade uppskrivningar	325 894	326 366
Ingående nedskrivningar	-20 165	-20 165
Årets nedskrivningar	-126 444	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-146 609	-20 165
Utgående redovisat värde	749 177	889 495
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	749 177	889 495
Verkligt värde	805 325	1 241 475

Värdet har bedömts utifrån försäljningar i närområdet av liknande objekt samt nuvärdemetod. Nuvärdemetoden, som också kallas avkastningsmetoden, kan ses som samlingsnamnet för de metoder där man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnader analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Not 18 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 233	44 233
Inköp	316	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 549	44 233
Ingående avskrivningar	-16 642	-13 125
Årets avskrivningar	-3 889	-3 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 531	-16 642
Utgående redovisat värde	24 018	27 591

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 489	30 245
Inköp	532	8 226
Försäljningar/utrangeringar	-8 000	-64
Förvärvade anskaffningsvärden	0	82
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 021	38 489
Ingående avskrivningar	-24 589	-21 696
Försäljningar/utrangeringar	22	18
Årets avskrivningar	-2 488	-2 887
Förvärvade avskrivningar	0	-24
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 055	-24 589
Utgående redovisat värde	3 966	13 900

**Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 508	27 814
Inköp	4 544	8 702
Omklassificeringar	0	-5 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 052	31 508
Årets nedskrivningar	-406	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-406	0
Utgående redovisat värde	35 646	31 508

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	333	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333	0
Utgående redovisat värde	333	0

**Not 21 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159	923
Omklassificeringar	0	-764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159	159
Ingående nedskrivningar	0	-764
Omklassificeringar	0	764
Årets nedskrivningar	-122	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-122	0
Utgående redovisat värde	37	159

2023013010276

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142	142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142	142
Årets nedskrivningar	-122	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-122	0
Utgående redovisat värde	20	142

**Not 22 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	Kapital- andel	Bokfört värde
John & John GmbH	45%	0
Uni Production AB	50%	20
Roy Park AB	33%	17
		37

	Org.nr	Säte
John & John GmbH	HRB244199	München
Uni Production AB	559226-7743	Solna
Roy Park AB	559225-6944	Solna

Moderbolaget

	Kapital- andel	Bokfört värde
John & John GmbH	45%	0
Uni Production AB	50%	20
		20

	Org.nr	Säte
John & John GmbH	HRB244199	München
Uni Production AB	559225-6944	Solna

2023013010277

**Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 570	2 570
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-9	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 561	2 570
Utgående redovisat värde	2 561	2 570

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14	14
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-9	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5	14
Utgående redovisat värde	5	14

**Not 24 Bostadsrätt
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 400	18 400
Försäljningar	-11 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 150	18 400
Utgående redovisat värde	7 150	18 400

2023013010278

Not 25 Andra långfristiga fordringar
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 072	1 281
Tillkommande fordringar	0	8 791
Avgående fordringar	-9 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 072	10 072
Årets nedskrivningar	-581	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-581	0
Utgående redovisat värde	491	10 072

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 572	1 281
Tillkommande fordringar	0	291
Avgående fordringar	-500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 072	1 572
Årets nedskrivningar	-581	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-581	0
Utgående redovisat värde	491	1 572

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen ränteintäkt	0	14
Övriga upplupna intäkter	684	1 748
Övriga förutbetalda kostnader	3 238	4 248
	3 922	6 010

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	6	58
Upplupna ränteintäkter	0	14
Övriga upplupna intäkter	0	776
	6	848

**Not 27 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier	1 000	100
	1 000	

Moderbolaget

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier	1 000	100
	1 000	

**Not 28 Avsättningar
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	29 449	28 673
Årets avsättningar	1 419	1 336
Under året återförda belopp	-531	-562
Årets omvärdering pga ändrad skattesats	0	0
Avytttrad avsättning	111	0
	30 448	29 449

Specifikation uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad	81 444	80 445
Uppskjuten skattefordran avseende underskott	-50 996	-50 996
	30 448	29 449

Av koncernens skattemässiga underskott har 50 996 tkr har beaktats i bokföringen.

Not 29 Långfristiga skulder
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	19 946	20 088
Övriga skulder	9 866	9 866
	29 812	29 954

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Övriga skulder	9 866	9 866
	9 866	9 866

Not 30 Checkräkningskredit
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 250	1 250
Utnyttjad kredit uppgår till	1 259	1 230

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Personalrelaterade kostnader	1 190	2 243
Förskottsbetalda hyror	1 328	3 643
Upplupna räntor	6 738	4 873
Övriga poster	12 670	5 260
	21 926	16 019

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga poster	49	60
	49	60

2023013010281

**Not 32 Räkningar och utdelningar
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Erhållen ränta	7	155
Erlagd ränta	-24 372	-21 990
	-24 365	-21 835

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Erhållen ränta	0	48
Erlagd ränta	0	-5
	0	43

**Not 33 Förvärv av dotterföretag
Koncernen**

Under föregående år förvärvades företagen The Pilgrim Farm LDA per 2020-02-01, Conscious Luxury Group AB per 2020-03-17, Conscious Property Group AB per 2020-03-17 och Nordisk Matutveckling AB per 2020-03-31.

Conscious Luxury Group AB bedriver hotell- och restaurangverksamhet och uthyrning av kontor- och arbetsplatser.

Conscious Property Group AB bedriver fastighetsförvaltning och konsultverksamhet inom fastighetsbranschen.

Nordisk Matutveckling AB bedriver produktutveckling och livsmedelsproduktion som riktar sig mot kunder inom dagligvaruhandel och restaurangbranschen samt konsultverksamhet och konceptutveckling för restauranger.

För övriga upplysningar se vidare i not 37.

	2021-12-31	2020-12-31
Värdet av förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen		
Koncernmässig goodwill	0	-50
Materiella anläggningstillgångar	0	58
Varulager	0	42
Kundfordringar	0	25
Övriga kortfristiga fordringar	0	172
Likvida medel	0	67
Leverantörsskulder	0	-28
Övriga kortfristiga skulder	0	-235
Utbetald köpeskilling	0	51
Likvida medel i det förvärvade företaget	0	-67
Påverkan på koncernens likvida medel	0	-16

Köpeskillingen för Nordisk Matutveckling AB uppgår till 2 kr vilket ger en positiv effekt på kassaflödet då kassan i bolaget uppgår till 16 tkr.

**Not 34 Likvida medel
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	2	60
Banktillgodohavanden	717	8 943
	719	9 003

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	10	4 852
	10	4 852

**Not 35 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget**

Av årets inköp avser 0 (1 487) tkr inköp från andra koncernföretag.
Ingen försäljning har skett till övriga koncernföretag.

**Not 36 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-9 660	-8 368
Erhållna koncernbidrag	9 980	0
	320	-8 368

**Not 37 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138 258	137 114
Inköp	0	594
Aktieägartillskott	12 600	550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 858	138 258
Ingående nedskrivningar	-48 125	-47 575
Årets nedskrivningar	-20 890	-550
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-69 015	-48 125
Utgående redovisat värde	81 843	90 133

Not 38 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Castle Park Sales AB	100%	50 000	21
Parc du Chateau AB	100%	1 000	1 100
-Silanips Passive AB	100%	50 000	
Trijohn AB	100%	100 000	100
Mrofni AB	100%	10 000	148
Conscious Luxury Group AB	100%	25 000	4
Conscious Property Group AB	100%	25 000	13
The Pilgrim Farm LDA	91%	910	0
Frösundaviksparken AB	90%	450 000	80 457
- Hagaparken Solna Fastighets AB	100%	1 000	
- Fastighets AB Frösundavik	100%	996 000	
- Fastighetsbolaget Frösundavik HB	100%	1	
- Omsorgsbostäder Frösundavik AB	100%	1 000	
-- Royal Park Innovation & Education Hub Stholm AB	100%	1 000	
- Berik Sport Capital AB	100%	1 300	
-- Gesundaberget AB	99,79%	359 244	
--- Gesundabergets 1 Skidby Ek för	98%	1	
- Svítíod Hotels Holding AB	100%	3 000 000	
-- Royal Park Hotel AB	100%	50 000	
- Frösundavik Kasernen 3 AB	100%	500	
- Wild Wood Sweden AB	100%	50 000	
-- Haga Health Club AB	100%	50 000	
-- Svítíod House, Haga Suites & Business Lounges AB	100%	10 000	
-- John & Co Plant Lab & Cuisine AB	100%	50 000	
--- Nordisk Matutveckling AB	100%	500	

81 843

	Org.nr	Säte
Castle Park Sales AB	559059-2456	Stockholm
Parc du Chateau AB	556670-1677	Solna
-Silanips Passive AB	559197-9900	Stockholm
Trijohn AB	556517-6855	Solna
Mrofni AB	556415-6718	Stockholm
Conscious Luxury Group AB	559248-1542	Stockholm
Conscious Property Group AB	559248-1559	Stockholm
The Pilgrim Farm LDA		Aljezue, Portugal
Frösundaviksparken AB	556467-6798	Stockholm
- Hagaparken Solna Fastighets AB	556709-4205	Stockholm
- Fastighets AB Frösundavik	556467-6822	Stockholm
- Fastighetsbolaget Frösundavik HB	916613-9924	Solna
- Omsorgsbostäder Frösundavik AB	556475-6673	Solna
-- Royal Park Innovation & Education Hub Stholm AB	556715-5105	Solna
- Berik Sport Capital AB	556645-4459	Solna
-- Gesundaberget AB	556532-2020	Mora
--- Gesundabergets 1 Skidby Ek för	769616-3059	Mora
- Svitiod Hotels Holding AB	559003-2495	Solna
-- Royal Park Hotel AB	559000-0401	Solna
- Frösundavik Kasernen 3 AB	556823-7266	Solna
- Wild Wood Sweden AB	559080-4091	Solna
-- Haga Health Club AB	559069-1670	Solna
-- Svitold House, Haga Suites & Business Lounges AB	556611-3436	Solna
-- John & Co Plant Lab & Cuisine AB	559032-9321	Solna
--- Nordisk Matutveckling AB	556990-7784	Stockholm

Not 39 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	142 458
årets förlust	-25 042
	117 415
disponeras så att	
I ny räkning överföres	117 415
	117 415

Not 40 Eventualförpliktelser
Koncernen

2021-12-31

2020-12-31

Eventualförpliktelser	52	52
	52	52

Moderbolaget

2021-12-31

2020-12-31

Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	540 160	200 000
	540 160	200 000

Not 41 Ställda säkerheter
Koncernen

2021-12-31

2020-12-31

För skulder till kreditinstitut:

Företagsinteckningar	2 000	2 000
Fastighetsinteckningar	597 900	597 900
Tillgångar med äganderättsförbehåll	4 222	4 335
Bostadsrätt	0	4 034
Banktillgodohavande	0	52
	604 122	608 321

**Not 42 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

Efter verksamhetsåret har Slottsparken-koncernen fortsatt arbetet med att avyttra Solna Kasernen 1.

Ett nytt exklusivt MOU ingicks med en tilltänkt köpare i mars 2022. Med samma köpare träffade även Mrofni AB ett exklusivt MOU avseende Solna Kasernen 9. Mot bakgrund av MOU:t påkallade Mrofni AB optionen att förvärva aktierna i bolaget som äger fastigheten Solna Kasernen 9.

I juni 2022 meddelade den tilltänkta köparen att denne inte avsåg att fullfölja förvärvet av Solna Kasernen 9 från Mrofni AB. Mrofni AB meddelade säljaren att Mrofni AB inte kunde genomföra tillträdet varvid säljaren hävde avtalet.

Förhandlingarna avseende Solna Kasernen 1 strandade i juli 2022 på grund av att köparen slutligen erbjöd en köpeskillning som markant understeg den i MOU:t angivna.

Under sommaren 2022 pågick arbetet med att finna en ny köpare avseende Solna Kasernen 1. I augusti 2022 träffades ett exklusivt MOU med annan köpare. Den 1 november 2022 tillträdde den nya köparen Solna Kasernen 1.

Det kan konstateras att den mycket utdragna processen att sälja Solna Kasernen 1 har haft en markant menlig inverkan på Slottsparken-koncernens likviditet och lönsamhet. Den utdragna processen har tagit resurser i anspråk vilket haft en menlig inverkan på övriga koncernbolag. Den utdragna processen har även inneburit att försäljningslikviden markant minskat i jämförelse med vad fastigheten betingade för värde under 2020 och 2021.

Trots rådande situation bedömer bolaget att rörelsekapital kommer att finnas tillgängligt antingen via egna genererade medel eller medel genererade inom koncernen.

Slottsparken Holding AB
Org.nr 556543-6978

46 (46)

2023013010289

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrich John

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Frank Ulrich John

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19630408xxxx

IP: 172.226.xxx.xxx

2022-12-22 16:04:23 UTC



Per Gunnar Reinhold Karlsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19620824xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-22 16:24:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är Innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

2023013010290

Penneo dokumentnyckel: GHC00-4GZZ0-PXZLN-BE8T6-QENLA-IW1WQ



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slottsparken Holding AB, org.nr 556543-6978

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slottsparken Holding AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Slottsparken Holding AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, varit möjligt att hålla årsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Ängelholm den dag som framgår av min digitala signering

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Gunnar Reinhold Karlsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19620824xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-22 16:24:38 UTC



2023013010293

Penneo dokumentnyckel: UBS37-F5KV6-3LXOJ-WI4JM-QE7D2-023TE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>