

Årsredovisning

för

Norgani Alvik Hasselbacken AB

556735-4872

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Norgani Alvik Hasselbacken AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma *6/5-24*. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm *22/5-24*



Eva Sundin

Årsredovisning
för
Norgani Alvik Hasselbacken AB
556735-4872
Räkenskapsåret
2023



Styrelsen för Norgani Alvik Hasselbacken AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar den egna hotellfastigheten Racketen 9 i Bromma. Hotellverksamheten i fastigheten drivs av en extern hotelloperatör under namnet Scandic Alvik.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Norgani Hotelleiendom AS, org 988 201 227, med säte i Oslo, Norge, som i sin tur ägs av Norgani Hotels AS, Norge, org nr 988 016 683 som i sin tur ägs av Pandox AB, org nr 556030-7885.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2023 som påverkar bolagets lämnade finansiella rapporter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	30 819	27 034	24 205	24 007	31 931
Rörelseresultat	21 403	17 452	13 817	13 082	21 551
Resultat efter finansiella poster	12 534	12 905	10 427	9 230	18 227
Balansomslutning	396 570	401 812	411 687	405 213	415 832

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	122 814	42 921	-1 771	164 064
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 771	1 771	0
Omföring till fritt EK		-14 050	14 050		0
Årets resultat				-7 606	-7 606
Belopp vid årets utgång	100	108 764	55 200	-7 606	156 458

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	55 199 735
årets förlust	-7 605 910
	47 593 825
disponeras så att	
i ny räkning överföres	47 593 825
	47 593 825

Koncernbidrag har, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnats med 19 266 tkr.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget är försvarligt med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		30 819	27 035
		30 819	27 035
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 160	-1 119
Fastighetskostnader		-3 070	-3 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2, 3, 4	-4 186	-4 206
Övriga rörelsekostnader		0	-487
		-9 416	-9 583
Rörelseresultat		21 403	17 452
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 508	259
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-10 377	-4 806
		-8 869	-4 547
Resultat efter finansiella poster		12 534	12 905
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		-527	-2 362
Lämnat koncernbidrag		-19 266	-11 620
Resultat före skatt		-7 259	-1 077
Skatt på årets resultat	7	-347	-694
Årets resultat		-7 606	-1 771

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Uppskrivningsfond

9

108 764

122 814

108 864

122 914

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

55 200

42 921

Årets resultat

-7 606

-1 771

47 594

41 150

Summa eget kapital

156 458

164 064

Obeskattade reserver

Överavskrivningar

2 890

2 362

Summa obeskattade reserver

2 890

2 362

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

37 101

36 754

Summa avsättningar

37 101

36 754

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

10

194 000

194 000

Summa långfristiga skulder

194 000

194 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 710

128

Övriga skulder

987

2 181

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 424

2 323

Summa kortfristiga skulder

6 121

4 632

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

396 570

401 812

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Försäljningen består av hyresintäkter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Från och med år 2023 redovisas vidarefakturerade kostnader som övriga intäkter. 2022 års vidarefakturerade kostnader har flyttats från fastighetskostnader till övriga intäkter för att uppnå jämförbarhet

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas på hotellfastigheten:

Stommar	150 år
Yttertak	50 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt	20 år
Installationer	25 år
Badrum	25 år
Specialanpassningar	50 år
Markanläggningar	27 år

Nedskrivningsbedömning fastigheter

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom bedömning av marknadsvärdet.

Marknadsvärdet för fastigheterna bedöms med stöd av en kassaflödesmodell med en kalkylperiod om 10 år. Varje enskild hotellfastighets värde utgörs av nuvärdet av det framtida kassaflödet samt restvärdet år 10 diskonterat med marknadens avkastningskrav. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse för värderingen är den framtida intjäningsförmågan genom hyresutveckling, värdeförändringen i form av förädlingsmöjligheter, fastighetens läge, underhållsskick samt marknadens avkastningskrav.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

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 på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. 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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt. Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar om revisorns arvode

Arvode för revisionsuppdrag, granskning av årsredovisningen och bokföring samt styrelsens förvaltning debiteras Padox AB.

Not 2 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	251 001	251 560
Omklassificering från pågående arbete	0	-559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 001	251 001
Ingående avskrivningar	-45 174	-41 988
Årets avskrivningar	-3 185	-3 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 359	-45 174
Utgående redovisat värde	202 642	205 828

Not 3 Uppskrivningsfond byggnader och mark

	2023	2022
Belopp vid årets ingång	158 005	158 840
Årets avskrivningar	-814	-834
Belopp vid årets utgång	157 191	158 005

Not 4 Byggnadsinventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	4 525	4 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 525	4 525
Ingående avskrivningar	-747	-561
Årets avskrivningar	-187	-187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-934	-747
Utgående redovisat värde	3 591	3 778

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	1 502	258
Övriga ränteintäkter	6	1
1 508	1 508	259

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-10 377	-4 802
Övriga räntekostnader	0	-4
	-10 377	-4 806

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-347	-694
Totalt redovisad skatt	-347	-694

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-7 259		-1 077
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 495	20,60	222
Ej avdragsgilla kostnader		-1 828		-937
Ej skattepliktig intäkt		1		0
Utnyttjande av skattemässiga underskott		0		24
Förändring temporär skillnad tidigare år		-15		-4
Redovisad effektiv skatt	-4,78	-347	-64,48	-694

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36	0
Inköp	2 530	-523
Omklassificering	0	559
	2 566	36

Not 9 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	122 814	123 679
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-14 050	-866
Belopp vid årets utgång	108 764	122 814

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	194 000	194 000
	194 000	194 000

Not 11 Koncernförhållanden

Moderföretaget i den största koncern där Norgani Alvik Hasselbacken AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Padox AB, org nr 556030-7885 med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern där Norgani Alvik Hasselbacken AB är dotterföretag till är Norgani Hotelleiendom AS, Norge, org nr 988 201 277.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	40 000	40 000
	40 000	40 000

Ställd säkerhet är för annat koncernbolags lån till kreditinstitut

Not 13 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Solidarisk borgen för Norganikoncernens lån	5 327 506	5 241 294
	5 327 506	5 241 294

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anneli Lindblom
Styrelseordförande

Eva Sundin
Styrelseledamot

Joakim Andersson
Styrelseledamot

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

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor, huvudansvarig

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515753961

Dokument

218 Norgani Alvik Hasselbacken AB 230101-231231
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2024-04-22 09:00:11 CEST (+0200) av Jonas
Alm (JA1)
Färdigställt 2024-04-23 19:08:44 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Alm (JA1)
Padox AB
jonas.alm@padox.se

Signerare

Eva Sundin (ES)
Personnummer 196401066946
eva.sundin@padox.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
SUNDIN"
Signerade 2024-04-23 09:14:54 CEST (+0200)

Joakim Andersson (JA2)
Personnummer 197904107872
joakim.andersson@padox.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Andersson"
Signerade 2024-04-23 10:46:15 CEST (+0200)

Anneli Lindblom (AL)
Personnummer 196711281169
anneli.lindblom@padox.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anneli Elisabet Lindblom"
Signerade 2024-04-23 10:47:00 CEST (+0200)

Linda Andersson (LA)
Personnummer 7601156925
linda.e.andersson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA ANDERSSON"
Signerade 2024-04-23 16:10:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515753961

Patrik Adolfson (PA)

Personnummer 197303018977

patrik.adolfson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Patrik Adolfsson"

Signerade 2024-04-23 19:08:44 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norgani Alvik Hasselbacken AB, org.nr 556735-4872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norgani Alvik Hasselbacken AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norgani Alvik Hasselbacken ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Norgani Alvik Hasselbacken AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norgani Alvik Hasselbacken AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Norgani Alvik Hasselbacken AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norgani Alvik Hasselbacken AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Patrik Adolfsson

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor

2024-04-23 15:37:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA ANDERSSON

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

2024-04-23 14:10:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024052408169