

# ÅRSREDOVISNING

för

## Host Kabbelekan i Olofström AB

Org.nr. 556548-1834

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-16.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Leif West, Styrelseledamot

2025-06-25

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, TSEK.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets affärsidé är att äga, köpa, utveckla och förvalta hotellfastigheter. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Holje 176:1, Olofström.

Företagets säte är Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är investerat i hotellfastigheter och är därmed beroende av utvecklingen på turistmarknaden. Den svenska hotellmarknaden hade en svag tillväxt i RevPAR (genomsnittlig logiintäkt per disponibelt rum) på ca 1% under år 2024 efter en stark tillväxt för åren 2022 och 2023. Det finns en underliggande positiv utveckling på den lokala hotellmarknaden och bolaget har förbättrat sin position på den lokala markanden under de senaste åren. Hyresavtalet omförhandlades i slutet av 2023 med en lägre fast hyra vilket har minskat årets intäkter. Den underliggande intäktsutvecklingen för hotellet är dock positiv.

Bolaget har fått ett nytt moderbolag under räkenskapsåret, HP Midco AB, org nr 559494-6302, som ett led i refinansiering inom koncernen.

Värdering av bolagets fastighet utvisar att marknadsvärdet är väsentligt lägre än bokfört värde. Nedskrivning har gjorts under året med 7.600 tkr.

#### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	364	2 739	2 179	418
Resultat efter finansiella poster	-8 999	1 572	420	-797
Soliditet (%)	1,8	44,01	30,88	23,39

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bolagets hyresavtal har omförhandlats under slutet av 2023 vilket har påverkat bolagets nettoomsättning negativt för år 2024.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Org.nr. 556548-1834

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets Resultatdisposition (kronor) ingång	100	20	5 661	1 033	6 814
Medel att disponera: räkning			1 033	-1 033	0
Balanserat resultat		6 694 431			
Erhållna Årets resultat		-8 666 212			
aktieägartillskott		<u>28 219</u>	2 000		2 000
Årets resultat				-8 666	-8 666
Förslag till disposition: Belopp vid årets Balanseras i ny räkning	<u>100</u>	<u>28 219</u>			
utgång	100	20	<u>8 694</u>	<u>-8 666</u>	<u>148</u>
		<u>28 219</u>			

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>364</u>	<u>2 739</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		364	2 739
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-921	-244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-7 805</u>	<u>-195</u>
Summa rörelsekostnader		-8 726	-439
<b>Rörelseresultat</b>		-8 362	2 300
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		6	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	<u>-643</u>	<u>-731</u>
Summa finansiella poster		-637	-728
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-8 999	1 572
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		<u>330</u>	<u>-330</u>
Summa bokslutsdispositioner		330	-330
<b>Resultat före skatt</b>		-8 669	1 242
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		3	-209
<b>Årets resultat</b>		<u>-8 666</u>	<u>1 033</u>

## BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

7 136

14 926

Inventarier, verktyg och installationer

4

862

0

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

5

0

1 100

Summa materiella anläggningstillgångar

7 998

16 026

Summa anläggningstillgångar

7 998

16 026

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

98

0

Summa kortfristiga fordringar

98

0

##### Kassa och bank

Kassa och bank

102

49

Summa kassa och bank

102

49

Summa omsättningstillgångar

200

49

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**8 198**

**16 075**

## BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

Summa bundet eget kapital

120

120

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 694

5 661

Årets resultat

-8 666

1 033

Summa fritt eget kapital

28

6 694

Summa eget kapital

148

6 814

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

0

330

Summa obeskattade reserver

0

330

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

7 626

8 252

Skatteskulder

0

67

Övriga skulder

155

601

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

269

11

Summa kortfristiga skulder

8 050

8 931

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**8 198**

**16 075**

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	50

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Räntekostnader	2024	2023
	Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	-629	-731

### Noter till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 741	21 741
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>21 741</b>	<b>21 741</b>
	Ingående avskrivningar	-6 815	-6 620
	Årets avskrivningar	-190	-195
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 005</b>	<b>-6 815</b>
	Ingående nedskrivningar	0	0
	Årets nedskrivningar	-7 600	0
	<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-7 600</b>	<b>0</b>
	Redovisat värde	7 136	14 926

## NOTER

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	201	201
	Försäljningar/utrangeringar	-201	0
	Omklassificeringar	877	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>877</b>	<b>201</b>
	Ingående avskrivningar	-201	-201
	Årets avskrivningar	-15	0
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15</b>	<b>-201</b>
	Redovisat värde	862	0
Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 100	1 100
	Försäljningar/utrangeringar	-224	0
	Omklassificeringar	-876	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>1 100</b>
	Redovisat värde	0	1 100

## Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 776	40 776
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>40 776</i>	<i>40 776</i>

Bolaget har pantsatt hyresavtalen till förmån för koncernföretag.

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den starka utvecklingen på hotellmarknaden har fortsatt under år 2025, men tillväxttakten är liksom år 2024 blygsam och nära marknadsinflationen. En fortsatt svagt positiv utveckling förväntas under år 2025.

## NOTER

### Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till HP Midco AB, org nr 559494-6302, med säte i Stockholm.  
Koncernmoderbolaget Host Property AB (publ), org nr 556987-4158, med säte i Stockholm, ingår i en koncern där Gelba Management AB, org nr 556343-6848, med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning.

### Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Anders Moe  
Anders Moe

Leif West  
Leif West

Verkställande direktör  
2025-03-31

2025-03-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2025.

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Anders Linusson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Host Kabbelekan i Olofström AB, org.nr 556548-1834

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Host Kabbelekan i Olofström AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Host Kabbelekan i Olofström ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Host Kabbelekan i Olofström AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 och verkställande direktören 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.



## 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 av Host Kabbelekan i Olofström AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Host Kabbelekan i Olofström AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 skatter inte betalats i rätt tid.

Göteborg den 31 mars 2025

Ernst & Young AB

*Anders Linusson*

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor