

# ÅRSREDOVISNING

för

## Eden Hotel AB

556298-2602


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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	13

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma *28/4* 2025. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm *29/4* 2025

  
Olov Stadig  
Styrelseledamot

# ÅRSREDOVISNING

för

## Eden Hotel AB

556298-2602

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	13



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

### Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till TLBV Hospitality AB, org nr 556653-2783, med säte i Stockholm. TLBV Hospitality AB är i sin tur dotterföretag till T Ljungberg BV, org nr 82671826, med säte i Amsterdam.

### Verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheterna Brunnsvik 1:4 och Säbyholm 5:2, Upplands-Bro kommun. Fastigheterna hyrs ut till Tammsvik Konferens och Herrgård AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Investeringar

Investeringar på förvaltningsfastighet har skett med 5 828 728 kr (3 293 340). Investeringarna avser både upprustning av byggnader utvändigt, byggnader invändigt och uppdatering av fastighetsinstallationer.

### Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	9 965 509	9 334 069	8 412 164	2 507 547	6 237 529
Rörelseresultat	3 563 096	4 102 112	3 438 214	512 284	1 692 628
Balansomslutning	59 593 264	62 218 862	63 191 818	62 534 108	59 249 716
Soliditet, %	16,1	15,9	16,1	15,6	2,6

Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar.

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	10 076 906	-267 748	9 929 158
Resultatdisposition enligt beslut på årsstämma			-267 748	267 748	
Årets resultat				-358 490	-358 490
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>9 809 158</b>	<b>-358 490</b>	<b>9 570 668</b>

Villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel uppgår till 8 000 000 kr (8 000 000).

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står:  
balanserat resultat  
årets resultat

9 809 158  
-358 490  

---

9 450 668

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

9 450 668

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



2025043002294

**RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Hysesintäkter	2,3	9 965 509	9 334 070
Övriga rörelseintäkter	2	81 520	857
<b>Summa nettoomsättning och övriga rörelseintäkter</b>		<b>10 047 029</b>	<b>9 334 927</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Verksamhetskostnader		-3 598 282	-2 610 788
Övriga externa kostnader	2,4	-572 212	-483 920
Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 313 439	-2 002 867
Övriga rörelsekostnader		-	-135 240
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-6 483 933</b>	<b>-5 232 815</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 563 096</b>	<b>4 102 112</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 680	4 933
Ränteintäkter från koncernföretag		140 253	178 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 379 018	-1 298 949
Räntekostnader till koncernföretag		-508 000	-508 000
<b>Summa resultat från finansiell poster</b>		<b>-1 741 085</b>	<b>-1 623 597</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 822 011</b>	<b>2 478 515</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 114 600	-2 672 203
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-292 589</b>	<b>-193 688</b>
Skatt på årets resultat	6	-65 902	-74 059
<b>Årets resultat</b>		<b>-358 490</b>	<b>-267 747</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7,8	46 502 454	47 376 735
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	1 772 457	1 472 758
Pågående nyanläggningar	8,10	8 735 290	7 681 423
		<b>57 010 201</b>	<b>56 530 916</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 010 201</b>	<b>56 530 916</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar koncernkonto moderbolag		2 224 578	5 313 232
Övriga fordringar		117 718	127 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240 767	247 664
		<b>2 583 063</b>	<b>5 687 946</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 583 063</b>	<b>5 687 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 593 264</b>	<b>62 218 862</b>

2025043002296



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	11	100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 809 158	10 076 906
Årets resultat		-358 490	-267 747
		<b>9 450 668</b>	<b>9 809 159</b>
<b>Summa eget kapital</b>			
		<b>9 570 668</b>	<b>9 929 159</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	528 235	462 333
		<b>528 235</b>	<b>462 333</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13 14	-	21 760 750
Skulder till koncernföretag		25 400 000	25 400 000
		<b>25 400 000</b>	<b>47 160 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	21 760 750	689 000
Leverantörsskulder		483 524	200 521
Skulder till koncernföretag		47 389	2 672 203
Övriga skulder		269 219	260 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 533 479	844 675
		<b>24 094 361</b>	<b>4 666 620</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
		<b>59 593 264</b>	<b>62 218 862</b>

2025043002297



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Allmänt om verksamheten

Eden Hotel AB med org nr 556298-2602 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Företagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fast egendom.

Moderföretag i den största koncernen som Eden Hotel AB är dotterföretag till och som upprättar koncern- redovisning är T Ljungberg BV, org nr 82671826, med säte i Amsterdam. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från T Ljungberg BV i Amsterdam.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Viktiga uppskattningar och bedömningar

De uppskattningar och bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår bedöms vara värdet på byggnader och mark. Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att värdet på byggnader och mark är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Inga uppskjutna skattefordringar har redovisats hänförliga till underskott då det inte har bedömts kunna nyttjas de närmsta åren.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### *Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Byggnader har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### *Avskrivningar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

### Byggnader

Stomme	40-100 år
Fasad	20-50 år
Tak, fönster och dörrar	10-40 år
Installationer	5-40 år
Inre ytskikt	5-15 år
Markanläggning	20-40 år

### Övriga

Inventarier	10-20 år
-------------	----------

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

### Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

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

### Leasingavtal

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

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skatter inklusive uppskjuten skatt

Skattekostnaden (intäkten) utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital.

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

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

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

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Mottaget aktieägartillskott redovisas direkt i eget kapital.

### Intäktsredovisning

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

### Verksamhetskostnader

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

### Personal

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

### Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.



## Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2024	2023
Försäljning	99,8%	100%
Inköp	12%	15%

## Not 3 Hyres- och leasingavtal

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 10 012 898 kr (9 334 069). Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2024	2023
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	10 132 537	9 928 066
Senare än ett år men inom fem år	30 397 612	9 928 066
	<u>40 530 149</u>	<u>19 856 132</u>

Hyreskontraktet avseende intäktshyror löper till med 2028-12-31, därefter förlängs hyreskontraktet löpande med 3 år i taget så länge ingen part säger upp hyreskontraktet. Några andra leasingavtal finns ej.

## Not 4 Ersättning till revisorer

	2024	2023
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	36 087	34 666
	<u>36 087</u>	<u>34 666</u>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 379 018	-1 298 949
	<u>-1 379 018</u>	<u>-1 298 949</u>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	-292 589	-193 689
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	60 273	39 900
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 170	1 015
Effekt av ej avdragsgill ränta	-127 346	-114 974
Övrigt	1	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-65 902</b>	<b>-74 059</b>
Effektiv skatt (%)	-23	-38
Följande komponenter ingår i skattekostnaden		
Uppskjuten skatt	-65 902	-74 059
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-65 902</b>	<b>-74 059</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	82 092 123	81 347 667
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	1 179 727	937 656
Försäljning/utrangering	-	-193 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 271 850</b>	<b>82 092 123</b>
Ingående avskrivningar	-34 715 388	-32 970 621
Årets avskrivningar	-2 054 008	-1 802 727
Försäljning/utrangering	-	57 960
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 769 396</b>	<b>-34 715 388</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 502 454</b>	<b>47 376 735</b>
Bokfört värde byggnader	39 578 107	40 452 388
Bokfört värde mark	6 924 347	6 924 347
	<b>46 502 454</b>	<b>47 376 735</b>

2025043002302



## Not 8 Förvaltningsfastigheter - Jämförelse redovisat värde mot verkligt värde

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter redovisat värde</b>		
Redovisat värde byggnader och mark	46 502 454	47 376 735
Redovisat värde pågående nyanläggning	8 735 290	7 681 423
	<u>55 237 744</u>	<u>55 058 158</u>
<b>Förvaltningsfastigheter verkligt värde</b>	<u>109 000 000</u>	<u>100 000 000</u>
	109 000 000	100 000 000

Värdering till verkligt värde har gjorts externt med obelånad kassaflödesmodell. Efter den detaljerade kalkylperioden 5 år (5) har ett restvärde fastställts genom en evighetskapitalisering av ett normaliserat driftnetto.

Antaganden har baserats på befintlig kontraktssituation tillsammans med bedömningar vad avser hyresvillkor för framtida uthyrning av idag vakant area samt hyresvillkor vid förlängning av befintliga kontrakt. Drift- och underhållskostnader har baserats på historik, för de fastigheter där tillräcklig historik finns, och bedömningar vad avser övriga fastigheter.

Kalkylräntan och direktavkastningskravet har baserats på information om relevanta transaktioner genomförda i marknaden samt på bedömningar utgående från den aktuella fastighetens uthyrningssituation samt generella marknadsrörelser. Kalkylräntan har satts till 8,78 % (8,78) och direktavkastningskravet vid kalkylslut till 6,65% (6,65).

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 080 143	4 080 143
Omklassificering från pågående nyanläggningar	559 130	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>4 639 273</u>	<u>4 080 143</u>
Ingående avskrivningar	-2 607 385	-2 407 245
Årets avskrivning	-259 431	-200 140
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-2 866 816</u>	<u>-2 607 385</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>1 772 457</u>	<u>1 472 758</u>

Maskiner och andra tekniska anläggningar skrivs av enligt plan på en beräknad nyttjandeperiod av 10-20 år.

## Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 681 423	5 132 535
Investeringar under året	2 792 724	3 486 544
Omklassificering till byggnad och mark	-1 179 727	-937 656
Omklassificering till Inventarier	-559 130	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>8 735 290</u>	<u>7 681 423</u>

Pågående nyanläggning avser upprustning av yttre och inre miljö samt uppdatering av fastighetsinstallationer.

### Not 11 Eget kapital

Antal aktier uppgår till 1 000 st med kvotvärde 100.

Villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel uppgår till 8 000 000 kr (8 000 000).

### Not 12 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Temporära skillnader på anläggningstillgångar	528 235	462 333
	<u>528 235</u>	<u>462 333</u>

### Not 13 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	25 400 000	47 160 750
	<u>25 400 000</u>	<u>47 160 750</u>

### Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	44 200 000	44 200 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter koncern	863 240	827 339
Upplupna räntekostnader	3 685	-
Övriga upplupna kostnader	666 554	17 336
	<u>1 533 479</u>	<u>844 675</u>

## Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Johan Ljungberg  
Ordförande

Olov Stadig  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt  
Auktoriserad revisor



2025043002305

# Verifikat

Transaktion 09222115557545012860

## Dokument

203 Eden ÅR 2024 för signering  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2025-04-24 09:06:37 CEST (+0200) av Marie  
Modig (MM)  
Färdigställt 2025-04-25 10:53:09 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Johan Ljungberg (JL)  
Personnummer 7207270278  
johan.ljungberg@tagehus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Tage Ljungberg"  
Signerade 2025-04-24 17:08:14 CEST (+0200)

Olov Stadig (OS)  
Personnummer 196605200259  
olle.stadig@tagehus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Olov Lennart Stadig"  
Signerade 2025-04-24 13:00:50 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)  
Personnummer 198311010261  
ida.brandt@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA  
BRANDT"  
Signerade 2025-04-25 10:53:09 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545012860

2025043002307

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 Eden Hotel AB, org.nr 556298-2602

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eden Hotel AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eden Hotel 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 Eden Hotel 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 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 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Eden Hotel AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Eden Hotel 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 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 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Ida Brandt  
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."

**IDA BRANDT**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-25 06:54:24 UTC



2025043002310

Penneo dokumentnyckel: PD21R-4NGVI-NS8JJ-D7DEJ-UAP2F-EWMIQ

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.