

ÅRSREDOVISNING

för

TLBV Förvaltning AB

556837-4150

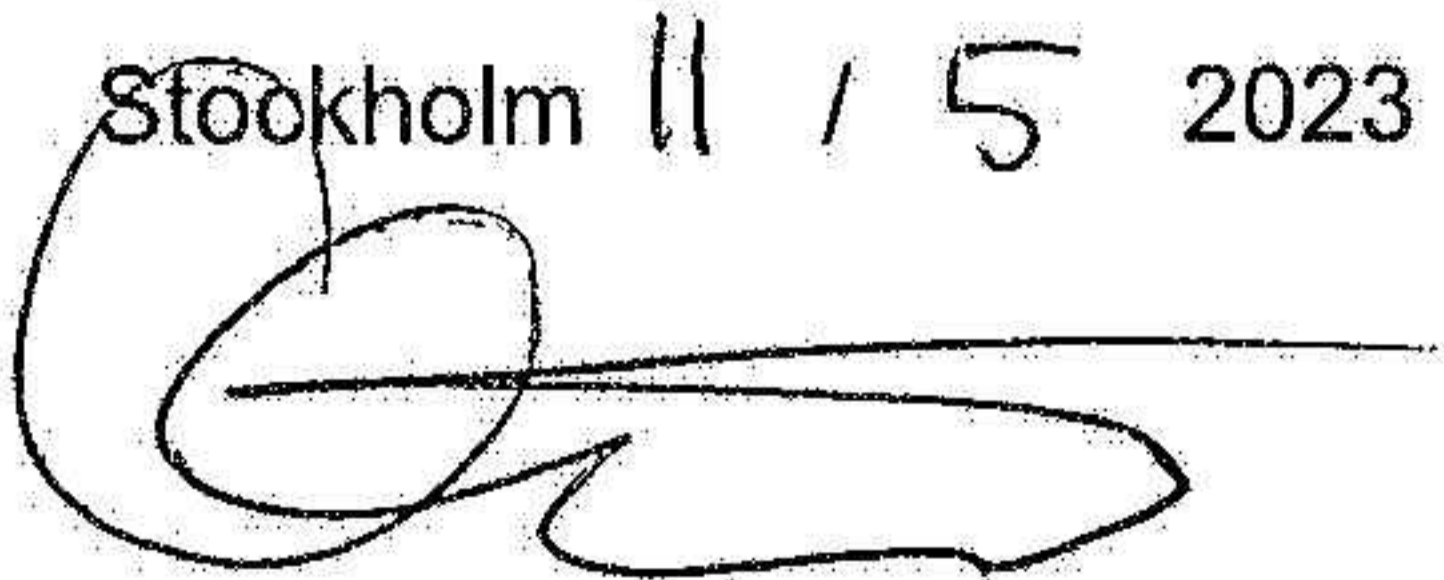
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Tilläggsupplysningar	5
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 11/15 2023. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 11/15 2023



Olof Nord

ÅRSREDOVISNING

för

TLBV Förvaltning AB

556837-4150

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Tilläggsupplysningar	5
Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Ägarförhållande

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 bedriver förvaltning av fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Företaget äger sedan 2013 två rörelsedrivande dotterföretag, Tammsvik Konferens och Herrgård AB samt Krägga Herrgård AB, vilka bedriver hotell- och konferensverksamhet.

Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-5 757 929	-1 069 028	-17 419 842	-10 290 707	-2 403 780
Balansomslutning	5 012 203	10 766 530	20 033 092	23 648 368	15 195 886
Soliditet, %	98,9	99,5	1,4	57,5	1

Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar.

Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets Resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	10 728 391	-63 944	10 714 447
Resultatdisposition enligt beslut på årsstämma		-63 944	63 944	
Årets resultat			-5 757 929	-5 757 929
Belopp vid årets utgång	50 000	10 664 447	-5 757 929	4 956 518

Företaget har erhållit villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel med totalt 47 353 944 kr (47 353 944).

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står balanserat resultat	10 664 447
årets förlust	-5 757 929
	4 906 518
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	4 906 518

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-83 444	-79 320
Personalkostnader	4	-926 164	-925 764
Summa rörelsens kostnader		-1 009 608	-1 005 084
Rörelseresultat		-1 009 608	-1 005 084
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-4 750 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	-
Ränteintäkter från koncernföretag		1 584	41 556
Räntekostnader till koncernföretag		-	-105 500
Summa resultat från finansiell poster		-4 748 321	-63 944
Resultat efter finansiella poster		-5 757 929	-1 069 028
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		-	1 005 084
Resultat före skatt		-5 757 929	-63 944
Skatt på årets resultat	5	-	-
Årets resultat		-5 757 929	-63 944

2023051512862



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	4 748 051	9 498 051
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 748 051	9 498 051
Summa anläggningstillgångar		4 748 051	9 498 051
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar koncernkonto moderbolag		204 805	201 711
Fordringar hos koncernföretag		-	1 005 084
Övriga fordringar		59 347	61 684
Summa kortfristiga fordringar		264 152	1 268 479
Summa omsättningstillgångar		264 152	1 268 479
SUMMA TILLGÅNGAR		5 012 203	10 766 530

2023051512863



BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 664 447	10 728 391
Årets resultat		-5 757 929	-63 944
		<u>4 906 518</u>	<u>10 664 447</u>
Summa eget kapital		<u>4 956 518</u>	<u>10 714 447</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		29 060	27 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26 625	25 000
Summa kortfristiga skulder		<u>55 685</u>	<u>52 083</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 012 203</u>	<u>10 766 530</u>

2023051512864



TILLÄGSUPPLYSNINGAR

Allmänt om verksamheten

TLBV Förvaltning AB med org nr 556837-4150 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Företaget ska bedriva förvaltning av fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är moderbolag men med hänsyn till reglerna i ÅRL 7:2 upprättas ingen koncernredovisning.

Moderföretag i den största koncernen som TLBV Förvaltning AB är dotterföretag till och som upprättar koncernredovisning är T Ljungberg BV, org nr 82671826, med säte i Amsterdam. Moderföretag i den minsta koncernen som TLBV Förvaltning AB är dotterföretag till och som upprättar koncernredovisning är TLBV Hospitality AB, org nr 556653-2783, med säte i Stockholm. 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 andelar i koncernföretag.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningar -andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på om andelar i koncernföretag har ett lägre värde än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

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. Nettot redovisas som intäkt eller kostnad 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 s k 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.

Verksamhetskostnader

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2022	2021
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	-	-
Andel av inköpen som avser koncernföretag	5%	5%

Not 3 Ersättning till revisorer

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	26 625	25 000
	<u>26 625</u>	<u>25 000</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 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022	2021
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

	2022	2021
Löner och andra ersättningar	840 000	840 000
Sociala kostnader	85 764	85 764
Summa	<u>925 764</u>	<u>925 764</u>

Not 5 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-5 757 929	-63 944
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	1 186 133	13 172
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	20	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	326	-13 172
Skatteeffekt koncernföretag	-978 500	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran	-207 979	-
Redovisad skattekostnad	-	-
Effektiv skatt %	-	-

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	45 655 974	42 655 974
Aktieägartillskott till dotterföretag	-	3 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 655 974	45 655 974
Ingående nedskrivningar	-36 157 923	-36 157 923
Årets nedskrivningar	-4 750 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 907 923	-36 157 923
Redovisat värde vid årets slut	4 748 051	9 498 051

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Krägga Herrgård AB, 556285-0312, Stockholm	1 000	100	2 727 275
Tammsvik Konferens och Herrgård AB, 556616-2243, Stockholm	1 000	100	2 020 776
			4 748 051

Not 7 Eget kapital

Antalet aktier uppgår till 500 st med kvotvärde 100.

Villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel uppgår till 47 353 944 kr (47 353 944).

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget äger två dotterföretag, Krägga Herrgård AB och Tammsvik Konferens och Herrgård AB, vilka bedriver hotell- och konferensverksamhet. Beläggningen för Tammsvik Konferens & Herrgård AB har under 2022 återhämtat sig väl efter covid. Händelserna i Ukraina har inte någon direkt påverkan på verksamheten i TLBV Förvaltning AB.

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Johan Ljungberg
Ordförande

Olof Nord
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492269738

Dokument

TLBV Förvaltning AB - ÅR 2022-12-31 för signering
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2023-05-06 18:35:10 CEST (+0200) av Marie
Modig (MM)
Färdigställt 2023-05-10 16:34:06 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Johan Ljungberg (JL)
Personnummer 720727-0278
johan.ljungberg@tagehus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Tage Ljungberg"
Signerade 2023-05-08 09:57:03 CEST (+0200)

Olof Nord (ON)
Personnummer 790711-1475
olof.nord@tagehus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof
Nord"
Signerade 2023-05-08 11:56:05 CEST (+0200)

Jonas Svensson (JS)
Personnummer 681130-1453
jonas.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS SVENSSON"
Signerade 2023-05-10 16:34:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557492269738

2023051512871

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>





Building a better
working world

2023051512872

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i TLBV Förvaltning AB, org.nr 556837-4150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för TLBV Förvaltning AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av TLBV Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till TLBV Förvaltning 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 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 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.

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.



Building a better
working world

2023051512873

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 TLBV Förvaltning AB för år 2022 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 TLBV Förvaltning 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 6NO4E-WZQ0J-OTAVG-2IFAC-7PPOQ-OFXCL

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."

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19681130xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2023-05-10 14:35:09 UTC



2023051512874

Penneo dokumentnyckel: 6NO4E-WZQ0J-OTAVG-2IF4C-7PPOQ-OEXCL

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/validator>

Styrelsen för

TLBV Hospitality AB

Org nr. 556653-2783

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31

INNEHÅLL

2	Förvaltningsberättelse
6	Resultaträkning
7	Balansräkning
9	Rapport över förändring i eget kapital i koncernen
10	Rapport över förändring i eget kapital i moderbolaget
11	Kassaflödesanalys
13	Tilläggsupplysningar
27	Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

TLBV Hospitality AB är moderbolag i en koncern vars verksamhet bedrivs inom tre segment; Bostäder, Konferens samt Investeringar. Moderbolaget tillhandahåller administrativa tjänster och förvaltar andelar i dotterföretag samt innehar aktier i Atrium Ljungberg. De olika segmenten beskrivs närmare nedan.

Koncernen har totalt 50 personer (49) anställda. Koncernens medarbetare är anställda i Krägga Herrgård AB (Krägga), Tammsvik Konferens och Herrgård AB (Tammsvik), Svartberget Café och Restaurang AB (Svartberget) samt TLBV Förvaltning AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret har två dotterbolag avyttrats; dotterbolaget c/o the Yacht AB som ägde två tomter i Västerås samt dotterbolaget VV Danderyd AB som tidigare har ägt en bostadsfastighet.

Moderbolaget har under året avyttrat fastigheten Åre Prästbod som har hyrts ut som personalbostad åt Åre Restauranger AB. Försäljningen gav en reavinst på 733 tkr.

Moderbolaget erhöll utdelning från Atrium Ljungberg om 1 171 tkr (1 138) samt från de under året avyttrade bolagen c/o The Yacht AB 5 700 tkr (0) och VV Danderyd AB 11 504 tkr (0).

Konferensanläggningarna Krägga och Tammsvik har erhållit omställningsstöd för perioden januari-februari 2022 om totalt 2 047 tkr. Båda konferensanläggningarna har dock blivit ålagda av Skatteverket att återbetala omställningsstöd avseende perioderna november 2020 till och med juni 2021 med totalt 2 661 tkr (se not 3).

TLBV Hospitality AB har slutit ett optionsavtal med dotterbolaget Svartbergets Café & Restaurang AB om rätt att förvärva aktier i Åreskutan Bryggeri AB. Åreskutan Bryggeri AB har en styck aktie och under 2023 kommer en split att genomföras till 100 aktier, av vilka moderbolaget har rätt att förvärva 60 st. TLBV Hospitality AB har i samband med optionsavtalet tillskjutit ett ovillkorat kapitaltillskott om 600 tkr till Åreskutans Bryggeri AB genom kvittning av fordran.

ÅRET I SAMMANDRAG

Koncernens nettoomsättning uppgick till 104 540 tkr (71 351), en ökning med hela 33 189 tkr. Ökningen är främst hänförlig till Tammsvik Konferens och Herrgård samt Krägga Herrgård. Efter att covid-19 restriktionerna släpptes märktes ett uppdämt behov från både konferens- och privatmarknaden. Justerad EBITDA (för definition se tilläggsupplysningar) för koncernen uppgick till 4 285 tkr (2 170).

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är ett helägt dotterföretag till T Ljungberg BV, organisationsnummer 82671826, med säte i Amsterdam.

Tidigare var T Ljungberg BV, organisationsnummer 33218339, moderbolag till TLBV Hospitality AB. Under 2022 genomfördes en fusion mellan det föregående moderbolaget och T Ljungberg Holding BV, organisationsnummer 82671826. Det nya fusionerade moderbolaget blev därmed T Ljungberg BV med nytt organisationsnummer 82671826.

BOSTÄDER

Segmentet Bostäder omfattar dotterföretagen Åredalens Lägenheter AB samt intresseföretaget Duved Framtid AB.

Åredalens Lägenheter AB äger och förvaltar hyreslägenheter i Åre kommun.

Bostäder har inte påverkats nämnvärt av covid-19 pandemin och utvecklingen under året har liksom föregående år varit stabil med en nettoomsättning på 19 488 tkr (19 168) och en justerad EBITDA på 6 120 tkr (7 025).

KONFERENS

Segmentet Konferens omfattar dotterföretagen Tammsvik Konferens och Herrgård AB, Eden Hotel AB, Krägga Herrgård AB, Krägga Properties AB, Svartberget Café och Restaurang AB med dess dotterföretag Åreskutans Bryggeri AB.

Konferensverksamheten bedrivs i Krägga Herrgård AB och Tammsvik Konferens och Herrgård AB. Koncernen äger även fastigheterna där verksamheten bedrivs. Fastigheterna ägs via dotterföretagen Eden Hotel AB och Krägga Properties AB.

Svartbergets Café & Restaurang AB äger en fastighet avsedd för restaurangverksamhet. Restaurangen är centralt placerad i Åres skidområde. Fastigheten hyrs ut till extern hyresgäst som bedriver restaurangverksamhet. Åreskutans Bryggeri AB bedriver en bryggeriverksamhet i en hyrd fastighet i Duved.

Segmentet Konferens påverkades till viss del av restriktioner och rekommendationer relaterade till covid-19 i början av året men efter att restriktionerna släpptes har vi sett en tydlig vändning i verksamheten och en stark återhämtning i omsättningen. Nettoomsättning uppgick till 84 823 tkr (52 182), en ökning med 32 641 tkr.

Justerad EBITDA för segmentet uppgick till 1 287 tkr (-2 755), en förbättring med 4 043 tkr, vilket framför allt är hänförligt till fastighetsbolagen.

INVESTERINGAR

Segmentet Investeringar utgörs huvudsakligen av aktier i Atrium Ljungberg AB.

KONCERNENS RESULTAT

Nettoomsättning uppgick till 104 540 tkr (71 351), en ökning med 33 189 tkr, främst hänförlig till ökad omsättning för Tammsvik och Krägga.

Justerad EBITDA uppgick till 4 285 tkr (2 170), en ökning om 2 115 tkr, vilket framför allt är hänförligt till fastighetsbolagen.

Koncernens resultat före skatt uppgick till -7 031 tkr (67 700), en försämring med -74 731 tkr, vilket framför allt förklaras av att koncernen föregående år hade realisationsvinster av engångskaraktär till följd av avyttringarna av Fanan samt bostadsfastigheten i VV Danderyd AB.

Nedskrivningar av byggnader har inte gjorts.

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Kassaflödet uppgick till -6 272 tkr (41 260), varav kassaflöde från den löpande verksamheten stod för 1 247 tkr (-15 356).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -5 236 tkr (230 042) och kassaflöde från finansieringsverksamheten till -2 282 tkr (-173 427).

Investeringar i materiella anläggningstillgångar har under året gjorts med 7 671 tkr (7 573) och avser bland annat projekteringskostnader avseende planerad nybyggnation av hus på Krägga samt kostnader för markutvecklingsprojekt på Tammsvik.

Villkorade aktieägartillskott har under året lämnats till intressebolaget Duved Framtid AB med totalt 3 941 tkr.

FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Likvida medel uppgick till 35 591 tkr (41 863). Skulder till kreditinstitut uppgick till 147 256 tkr (149 539), varav nyttjad checkkredit uppgick till 0 tkr (0).

Eget kapital uppgick per balansdagen till 195 412 tkr (202 823), vilket motsvarar en soliditet på 53 procent (54).

Flerårsjämförelse Koncern	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	104 540	71 351	61 115	98 293	94 489
Resultat före skatt	-7 031	67 700	-37 167	-67 006	10 532
Vinstmarginal, %	Neg	95	Neg	Neg	11
Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande	195 614	202 823	79 117	44 740	106 102
Balansomslutning	367 632	378 129	489 071	507 203	410 117
Soliditet, %	53	54	16	9	26
Soliditet med hänsyn tagen till aktieägartillskott om 56 Mkr feb 2021			28		
Moderbolag	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	-6 070	66 051	-28 854	-64 506	-6 990
Eget kapital	220 255	225 524	97 431	44 303	112 553
Balansomslutning	241 566	285 313	328 871	326 012	218 553
Soliditet, %	91	79	30	14	51
Soliditet med hänsyn tagen till aktieägartillskott om 56 Mkr feb 2021			47		

Definitioner av nyckeltal, se Tilläggsupplysningar.

MODERBOLAGET

Justerad EBITDA i moderbolaget uppgick till -2 308 tkr (-1 079). Resultat efter finansiella poster uppgick till -6 070 tkr (66 051). Moderbolaget har belastats med nedskrivningar av andelar i koncernföretag uppgående till -22 608 tkr (1 000).

Likvida medel uppgick till 35 031 tkr (41 325). Moderbolaget har inga skulder till kreditinstitut. Checkkrediterna uppgår till 10 000 tkr men har inte utnyttjats.

Eget kapital uppgick per balansdagen till 220 255 tkr (225 524) för moderbolaget, vilket motsvarar en soliditet på 91 procent (79).

HÅLLBARHET OCH MILJÖ

Hållbarhetsarbetet bedrivs decentraliserat i de olika verksamhetsdrivande dotterbolagen. Som en central stödfunktion i koncernen finns en energicontroller som arbetar proaktivt med energieffektivisering. Med hjälp av ett energiuppföljningssystem studeras trender för att identifiera avvikelser och förbättringsområden i syfte att minska energianvändning och mediaförbrukning. Som ett resultat av detta arbete har man minskat förbrukning per gäst på Tammsvik och Krägga med 12 procent jämfört med 2019. Viss minskning har även noterats i bostadsbeståndet där energiförbrukningen per kvadratmeter har sjunkit med 5 procent jämfört med föregående år, minskningen beror dock till stor del på varmare väderlek. Under senaste åren har ett antal energibesparande åtgärder identifierats och genomförts, som exempel kan nämnas att bergvärme har installerats på Tammsvik. För att nå ställda energimål för samtliga fastigheter planeras montage av solceller samt ett antal energieffektiviseringsprojekt såsom optimering av ventilation och värme, tilläggsisolering samt alternativa värmekällor som värmepumpar.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernen är beroende av moderbolaget T Ljungberg B.V, som har ett antal investeringar, främst aktier i Atrium Ljungberg, samt tre fastigheter i Amsterdam. I en av fastigheterna drivs ett Marriott-hotell. Efter att ha varit hårt drabbat av restriktioner på grund av covid-19 de senaste åren har verksamheten återhämtat sig mycket snabbt när restriktionerna släpptes i februari. Viktiga företagskunder har kommit tillbaka och en ökad efterfrågan på privata bokningar har gjort att belägningsgraden har stigit från cirka 18 procent under 2021 till drygt 65 procent under 2022. Förutsättningarna för moderbolaget att stötta TLBV Hospitality-koncernen har väsentligt förbättrats och stabiliserats under 2022.

Bostäder

Utvecklingen av bostadsbeståndet som ägs av Åredalens Lägenheter är beroende av hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll samt ränteläge. Hyresgästerna är fastboende i Åre och är därmed inte direkt beroende av turistnäringen. Bostadsbeståndet i Åre har i det närmaste inte alls påverkats av restriktioner på grund av covid-19. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden, vilket ger en stabil grund för långsiktighet. För ett bolag med förhandlade hyror utgör risken för vakanser den största osäkerheten på intäktssidan. För att behålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och för att hyresgästerna ska vara nöjda med sin situation är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Kostnaderna för detta måste täckas av hyresintäkterna, för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling. Taxebundna kostnader påverkas av taxa och förbrukning. Onormalt kall väderlek är en osäkerhetsfaktor, som kan påverka kostnaderna betydligt. Elkostnaderna har under 2022 varit väsentligt högre än föregående år med anledning av det höga spotpriset på el (rörliga elavtal).

Konferens

Konferensintäkterna är betydligt mer volatila och varierar med såväl allmän konjunktur som konkurrenssituation. Restriktioner och rekommendationer relaterade till covid-19 påverkade kraftigt både intäkter och resultat men efter att restriktionerna har släppts har konferensintäkterna återhämtat sig betydligt. Taxebundna kostnader påverkas av taxa och förbrukning. Onormalt kall väderlek är en osäkerhetsfaktor, som kan påverka kostnaderna betydligt. Konferensanläggningarna har ett fokus på att ständigt utnyttja resurserna mer effektivt och hållbart.

Bryggeriverksamheten är fortsatt förknippad med risker hänförliga till uppstart av verksamhet med resultat- och likviditetsproblem.

Investeringar

Noterade innehav, som utgörs av aktier i Atrium Ljungberg-aktier, påverkas av börsuppgångar- och nedgångar. Utdelning från Atrium Ljungberg är en intäktskälla för moderbolaget.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2023 har 60 procent av aktierna i Åreskutans Bryggeri AB förvärvats av koncernens moderbolag TLBV Hospitality AB från Svartbergets Restaurang & Café AB. Resterande 40 procenten har förvärvats av ett externt bolag.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Bostadsbeståndet i Åre förväntas ha likartad utveckling som tidigare år. Viss risk för vakanser och osäkra fordringar kan finnas men främst gällande lokalerna vars hyror indexregleras. Lokalerna utgör dock en väldigt liten del av det totala beståndet, cirka 10 procent.

2023 års beläggning på konferensanläggningarna har normaliserats till nivåer före pandemin. Det rådande ekonomiska läget gör dock att vi pressas lönsamhetsmässigt av högre inköpskostnader för råvaror och inte minst energi. Det krävs fortsatt stort fokus på likviditet och resultat.

Uthyrning av restaurangen ägd av Svartberget ger en stabil situation för det bolaget. Utvecklingen för Åreskutans Bryggeri följs också med stort fokus på likviditet och resultat.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av företagets resultat (kr).

Till årsstämman förfogande står	SEK
Balanserat resultat	223 523 597
Årets resultat	-5 268 104
	218 255 493
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	218 255 493
	218 255 493

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

Årsredovisningen är upprättad i tusentalskronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Koncernen			Moderbolag		
	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	104 540	71 351		229	160
Övriga rörelseintäkter	3	3 834	29 891	3, 6	1 599	2 095
Summa nettoomsättning och övriga rörelseintäkter		108 374	101 242	6	1 828	2 256
Rörelsens kostnader						
Verksamhetskostnader		-32 890	-24 563		-11	-
Övriga externa kostnader	4, 5	-39 006	-31 445	4, 5, 6	-3 393	-3 335
Personalkostnader	7	-28 825	-26 185		-	-
Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-13 628	-13 730	8	-241	-313
Övriga rörelsekostnader		-8	-938		-	-
Summa rörelsens kostnader		-114 357	-96 862		-3 644	-3 647
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag		867	-			
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i intresseföretag		-	67 499			
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt		-1 000	-1 278			
Rörelseresultat	2	-6 117	70 602		-1 816	-1 392
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag				9	-5 598	814
Resultat från andelar i intresseföretag				10	-676	65 831
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	1 215	1 141	11	915	1 141
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	139	11	12	1 270	1 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-2 268	-4 053	13	-166	-1 397
Summa resultat från finansiella poster		-914	-2 901		-4 254	67 443
Resultat efter finansiella poster		-7 031	67 700		-6 070	66 051
Koncernbidrag		-	-		854	5 989
Skatt på årets resultat	14	-578	5	14	-52	52
Årets resultat		-7 609	67 705		-5 268	72 092
Hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-7 609	67 705			
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-			
		-7 609	67 705			

Balansräkning

Belopp i tkr	Koncernen			Moderbolag		
	Not	2022-12-31	2021-12-31	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>						
Byggnader och mark	15	77 788	84 730		-	-
Förvaltningsfastigheter	16	169 621	176 256	16	-	3 587
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	2 004	2 115		-	-
Inventarier och installationer	16, 18	10 214	8 150		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16, 19	9 681	6 978		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		269 308	278 230		0	3 587
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>						
Andelar i koncernföretag				20	114 466	137 213
Fordringar hos koncernföretag				21	47 291	50 091
Andelar i intresseföretag	22	21 966	17 132	22	15 639	12 374
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	16 222	16 222	23	16 068	16 068
Uppskjuten skattefordran	14	3 635	4 214	14	-	52
Andra långfristiga fordringar	24	2 107	7	24	2 400	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 930	37 575		195 863	215 798
Summa anläggningstillgångar		313 238	315 805		195 863	219 385
Omsättningstillgångar						
<i>Varulager m.m.</i>						
Djur		-	152		-	-
Råvaror		224	369		-	-
Färdiga varor och handelsvaror		4 809	4 166		-	-
Summa varulager m.m.		5 033	4 687		-	-
<i>Kortfristiga fordringar</i>						
Kund- och hyresfordringar		9 660	8 501		16	375
Fordringar hos koncernföretag		-	-		9 755	24 151
Aktuella skattefordringar		0	27		-	-
Övriga fordringar		2 044	940		863	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	2 066	6 305	25	38	9
Summa kortfristiga fordringar		13 769	15 774		10 671	24 602
<i>Kassa och bank</i>						
		35 591	41 863		35 031	41 325
Summa omsättningstillgångar		54 394	62 324		45 702	65 928
SUMMA TILLGÅNGAR		367 632	378 129		241 566	285 313

Belopp i tkr	Koncernen			Moderbolag		
	Not	2022-12-31	2021-12-31	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital						
Aktiekapital		2 000	2 000		2 000	2 000
Övrigt tillskjutet kapital		342 653	342 653			
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-149 241	-141 830			
Balanserat resultat					223 524	151 431
Årets resultat					-5 268	72 092
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		195 412	202 823		220 255	225 524
Innehav utan bestämmande inflytande		202	-			
Summa eget kapital		195 614	202 823		220 255	225 524
Avsättningar						
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	682	684		-	-
Summa avsättningar		682	684		-	-
Långfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	27	122 524	124 117	27	-	-
Skulder till koncernföretag		-	-		-	3 600
Övriga långfristiga skulder		116	116		-	-
Summa långfristiga skulder	26	122 640	124 233	26	-	3 600
Kortfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	27	24 732	25 421	27	-	-
Checkräkningskredit	28	-	-	28	-	-
Förskott från kunder		1 395	813		-	-
Leverantörsskulder		7 661	8 110		15	445
Skulder till koncernföretag		-	-		19 105	55 497
Skulder till intresseföretag		2 917	-		2 056	-
Aktuella skattefordringar		-	-		-	-
Övriga kortfristiga skulder		3 896	5 136		-	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	8 095	10 909	29	135	233
Summa kortfristiga skulder		48 695	50 389		21 310	56 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		367 632	378 129		241 566	285 313

Rapport över förändring i eget kapital i koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	2 000	286 653	-209 535	-	79 117
Årets resultat			67 705	-	67 705
Erhållet aktieägartillskott		56 000			56 000
Utgående balans per 31 december 2021	2 000	342 653	-141 830	-	202 823
Ingående balans per 1 januari 2022	2 000	342 653	-141 830	-	202 823
Säljoption framtida försäljning till innehav utan bestämmande inflytande			198	202	400
Årets resultat			-7 609	-	-7 609
Utgående balans per 31 december 2022	2 000	342 653	-149 241	202	195 614

Rapport över förändring i eget kapital i moderbolag

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	2 000	125 303	-29 871	97 431
Disposition av föregående års resultat		-29 871	29 871	-
Årets resultat			72 092	72 092
Erhållet aktieägartillskott		56 000		56 000
Utgående balans per 31 december 2021	2 000	151 431	72 092	225 524
Ingående balans per 1 januari 2022	2 000	151 431	72 092	225 524
Disposition av föregående års resultat		72 092	-72 092	-
Årets resultat			-5 268	-5 268
Utgående balans per 31 december 2022	2 000	223 524	-5 268	220 255

Aktiekapitalet består av 20 000 styck aktier med kvotvärdet 100 kronor.

Villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel uppgår vid årets slut med 171 500 tkr (171 500), varav 0 tkr (0) har återbetalats under året.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-6 117	70 602	-1 816	-1 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	10 608	-68 432	-492	313
Erhållen ränta m.m.	183	14	1 314	1 057
Erlagd ränta m.m.	-2 267	-9 998	-166	-7 341
Betald inkomstskatt	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 407	-7 813	-1 160	-7 363
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager	-406	-1 234	-	-
Förändring av kundfordringar	-1 158	-6 618	-16	-
Förändring av övriga fordringar	3 908	-1 510	19	118
Förändring av leverantörsskulder	-449	3 922	-430	-168
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-3 054	-2 086	-122	138
Förändring av fordringar/skulder moderbolag/koncernbolag	-	-17	-21 856	36 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 247	-15 356	-23 565	29 519
Investeringsverksamheten				
Lämnade aktieägartillskott till dotterföretag	-	-	-	-46 200
Investeringar fordringar dotterföretag	-	-	-2 100	-3 000
Reglering fordringar dotterföretag	-	-	1 000	-
Avyttring av dotterföretag	-78	172	302	172
Aktieägartillskott intresseföretag	-2 917	-	-1 885	-
Avyttring av intresseföretag	-	192 975	-	192 975
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 671	-7 573	-	-
Avyttringar av materiella anläggningstillgångar	4 258	43 330	4 089	-
Erhållna utdelningar på aktier	1 171	1 138	14 776	2 952
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 236	230 042	16 182	146 899

2023051512886

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Finansieringsverksamheten				
Förändring kortfristig finansiering (checkkredit)	-	-6 679	-	-6 679
Lösen/amortering av lån	-2 282	-40 419	-4 900	-1 191
Lösen/amortering av lån från moderbolag	-	-126 205	-	-126 205
Erhållna koncernbidrag	-	-	16 503	269
Lämnade koncernbidrag	-	-124	-10 514	-1 286
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 282	-173 427	1 089	-135 092
Årets kassaflöde	-6 272	41 260	-6 294	41 325
Likvida medel vid årets början	41 863	604	41 325	-
Likvida medel vid årets slut	35 591	41 863	35 031	41 325
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	13 628	13 730	241	313
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-867	-	-	-
Realisationsresultat vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-3 360	-15 941	-733	-
Justering för intresseföretag	1 000	-66 221	-	-
Övriga justeringar	206	-	-	-
	10 608	-68 432	-492	313

Tilläggsupplysningar

Allmänt om verksamheten

TLBV Hospitality AB med org nr 556653-2783 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar andelar i dotterföretag samt utför administrativa tjänster åt dotterföretagen.

Moderföretag i den största koncernen som TLBV Hospitality AB är dotterföretag till och som upprättar koncernredovisning är T Ljungberg Holding BV, org nr 82671826 med säte i Amsterdam. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från T Ljungberg Holding BV i Amsterdam.

Definition av nyckeltal

Vinstmarginal – Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättning.

Soliditet – Eget kapital i procent av balansomslutning.

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

I segmentet Bostäder avser verksamhetskostnaderna huvudsakligen direkta fastighetskostnader.

I segmentet Konferens består verksamhetskostnaderna i huvudsakligen av inköp av varor, såsom mat och dryck, direkta inköp av tjänster samt handelsvaror.

Justerad EBITDA – Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar, realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella och immateriella anläggningstillgångar, resultat hänförligt till intresseföretag samt realisationsresultat vid avyttring av koncernföretag.

not I

REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciper

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

De finansiella rapporterna presenteras i tusen svenska kronor. Avrundningar kan förekomma i tabeller och räkningar, vilket får till följd att angivna totalbelopp inte alltid är en exakt summa av de avrundande delbeloppen.

Värderingsprinciper med mera

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget TLBV Hospitality AB och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande infly-

tande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, tas hänsyn till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderbolaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget. Se avsnitt Rörelseförvärv nedan för redovisning av förvärv och avyttring av dotterföretag.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Minoritetsintresse

Koncernens resultat och komponenter i eget kapital är hänförligt till moderbolagets ägare och minoritetsintresse. Minoritetsintressen redovisas separat inom eget kapital i koncernbalansräkningen och i direkt anslutning till posten Årets resultat i koncernresultaträkningen. Om koncernmässigt eget kapital avseende dotterföretaget är negativt, redovisas minoritetsintresset i dotterföretaget som en fordran på minoriteten, en negativ post inom eget kapital, endast om minoriteten har en bindande förpliktelse att täcka kapitalunderskottet och har förmåga att fullgöra förpliktelsen.

Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument och utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Exempel på utgifter är transaktionskostnader. I köpeskillingen ingår villkorad köpeskillning, förutsatt att det vid förvärvstidpunkten är sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och att beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten justeras på balansdagen och när den slutliga köpeskillingen fastställs, dock ej senare än ett år efter förvärvstidpunkten. Fastställs den slutliga köpeskillingen senare än ett år efter förvärvstidpunkten ska effekterna redovisas i koncernresultaträkningen.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med följande undantag:

- pensionsförpliktelser fastställs enligt K3 kapitel 28 Ersättningar till anställda,
- uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder fastställs enligt K3 kapitel 29 Inkomstskatter,
- skulder för aktierelaterade ersättningar fastställs enligt K3 kapitel 26 Aktierelaterade ersättningar,
- immateriella tillgångar utan aktiv marknad, samt
- ansvarsförbindelser vilka värderas enligt K3 kapitel 21 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar.

En avsättning som avser utgifter för omstrukturering av den förvärvade enhetens verksamhet ingår i förvärvsanalysen endast i den utsträckning som den förvärvade enheten redan före förvärvstidpunkten uppfyller villkoren för att få redovisa en avsättning.

Vid förvärv av färre än samtliga andelar av den förvärvade enheten läggs värdet av minoritetens andel till anskaffningsvärdet. Minoritetens andel av den förvärvade enhetens tillgångar och skulder, inklusive goodwill eller negativ goodwill värderas till verkligt värde.

Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, verkligt värde på minoritetens andelar och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i koncernbalansräkningen. Om skillnaden är negativ, ska värdet på identifierbara tillgångar och skulder omprövas. Negativ goodwill som motsvarar förväntade framtida förluster intäktsförs i takt med att förlusterna uppkommer. Negativ goodwill som motsvarar verkligt värde på icke monetära tillgångar upplöses i resultaträkningen under tillgångarnas kvarvarande vägda genomsnittliga nyttjandeperiod. Den del av negativ good-

will som överstiger de identifierbara icke-monetära tillgångarnas verkliga värde redovisas direkt i resultaträkningen.

Förvärv eller avyttring av andelar i företag som är dotterföretag såväl före som efter förändringen anses vara en transaktion mellan ägare och effekten av transaktionen redovisas direkt i eget kapital.

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som inte är dotterföretag så att bestämmande inflytande uppkommer, anses de ursprungliga andelarna i koncernredovisningen avyttrade. Den vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, redovisas i koncernresultaträkningen.

När moderbolaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterföretag, anses samtliga andelar avyttrade och den vinst eller förlust som uppstår vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet, kapitel 14 Intresseföretag eller kapitel 15 Joint Venture med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

Intresseföretag

Ett intresseföretag är ett företag där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande, normalt omfattar det företag där koncernen innehar 20-50 procent av rösterna. Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden redovisas en investering i ett intresseföretag inledningsvis till tillgångens anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde. Det redovisade värdet justeras även för att återspegla andra förändringar i intresseföretagets egna kapital.

Om koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger det redovisade värdet på andelarna i intresseföretaget, minskas det redovisade värdet tills det redovisade värdet är noll. Ytterligare förluster redovisas som avsättning endast till den del ägarföretaget har en legal förpliktelse eller informell förpliktelse att täcka förlusterna eller om ägarföretaget gjort utbetalningar för intresseföretagets räkning. Redovisar intresseföretaget kommande räkenskapsår vinst ska ägarföretaget redovisa sin andel av vinster först när dessa överstiger andelen av de förluster som inte har redovisats av ägarföretaget.

Andelar i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas som på egen rad inom rörelseresultatet i koncernens resultaträkning.

Intäktsredovisning

Hyresintäkterna 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.

Konferensintäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas baserat på de finansiella tillgångarnas fastställda värden. Mottagen utdelning redovisas när aktieägarnas rätt till erhållande av utdelning har fastställts.

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.

Koncernen som leasetagare

Inga leasingavtal har identifierats som finansiellt inom koncernen. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Koncernen som leasegivare

Inga leasingavtal har identifierats som finansiellt inom koncernen. Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäcksförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter.

Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Inkomstskatt

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt redovisas 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 del 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 så kallade 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

	Koncern	Moderbolag
Byggnader		
Stomme	40-100 år	70 år
Fasad	20-50 år	10 år
Tak, fönster och dörrar	10-40 år	10 år
Stammar	30-40 år	-
Installationer	5-40 år	5-10 år
Inre ytskikt	5-30 år	5 år
Markanläggning	10-40 år	10 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20 år	-
Inventarier	5-20 år	-

Nyttjandeperioderna för moderbolaget har anpassats till den förväntade nyttjandeperioden vid förvärvet av byggnaden.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som koncernen beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

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 i resultaträkningen.

Vid varje balansdag görs en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag utvärderas om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualtillgångar

En eventualtillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Intäktsredovisning

Administrativa tjänster intäktsförs när tjänsterna tillhandahålles kunden efter avdrag för eventuella rabatter.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intresséföretag

Andelar i intresséföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelning från andelar i intresséföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Mottaget aktieägartillskott redovisas direkt i eget kapital.

Leasing

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

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 sammankopplat med materiella anläggningstillgångar.

Nyttjandeperiod och därmed sammanhängande avskrivning för bolagets materiella anläggningstillgångar utgör viktiga uppskattningar och bedömningar. Nyttjandeperioden baseras på historisk kunskap om motsvarande tillgångars nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod samt bedömda restvärden prövas varje balansdag och justeras vid behov.

Koncernen har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Vid varje balansdag utvärderar koncernen om det finns indikationer på att en eller flera anläggningstillgångar minskat i värde. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i redovisningsprinciperna. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

not 2

SEGMENT

Nettoomsättning	Koncernen	
	2022	2021
tkr		
Bostäder	19 488	19 168
Konferens	84 823	52 182
Övrigt	229	-
	104 540	71 351
Verksamhetskostnader	Koncernen	
tkr	2022	2021
Bostäder	-12 204	-10 714
Konferens	-20 676	-13 849
Övrigt	-11	-
	-32 890	-24 563
Justerad EBITDA ¹⁾	Koncernen	
tkr	2022	2021
Bostäder	6 120	7 025
Konferens	1 287	-2 755
Centrala kostnader/övrigt	-3 123	-2 100
	4 285	2 170
Avstämning resultatmått med resultaträkning:	Koncernen	
tkr	2022	2021
Rörelseresultat enligt resultaträkning	-6 117	70 602
Avskrivningar och nedskrivningar	13 628	13 730
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	-3 360	-15 941
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-867	-
Resultat hänförligt till intresseföretag	1 000	-66 221
Justerad EBITDA ¹⁾	4 285	2 170
Finansnetto	-914	-2 901
Resultat hänförligt till intresseföretag	-1 000	66 221
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	3 360	15 941
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	867	-
Avskrivningar och nedskrivningar	-13 628	-13 730
Resultat före skatt	-7 031	67 700

1) En beskrivning av koncernens definition av nyckeltal finns i not 1 Tilläggsupplysningar.

not 3

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
tkr				
Vinst vid avyttring/utrangering av immateriella och materiella anläggningstillgångar	3 367	16 879	733	-
Erhållna offentliga bidrag	-150	10 787	-	-
Övriga rörelseintäkter, koncern	-	-	844	2 070
Övriga rörelseintäkter	617	2 225	22	25
	3 834	29 891	1 599	2 095
tkr	2022	2021	2022	2021
Specifikation erhållna offentliga bidrag				
Stöd för korttidsarbete	182	2 713	-	-
Omställningsstöd	-613	3 891	-	-
Kompensation för sjuklöne-kostnader och lönebidrag	155	165	-	-
Statligt hyresstöd	-	3 934	-	-
Övriga offentliga bidrag	127	84	-	-
	-150	10 787	-	-

De offentliga bidrag som redovisats ovan är bidrag där beslut erhållits samt där det är högst sannolikt att bidrag kommer att erhållas. Redovisade omställningsstöd 2022 uppgår till -613 tkr och består dels av erhållna omställningsstöd för perioden jan-feb 2022 uppgående till 2 047 tkr och dels av återbetalning av tidigare erhållna omställningsstöd. Under 2022 har återbetalning av omställningsstöd skett med 2 661 tkr för perioden nov 2020 till och med juni 2021 enligt beslut från skatteverket. Omställningsstöden 2021 avser perioden november-december 2020 samt januari-juni 2021.

not 4

LEASINGAVTAL

Operationella leasingavtal - leasetagare

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende främst bryggeriutrustning, maskiner/inventarier, lokaler och tjänstebilar. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 1 633 tkr (1 657) och i moderföretaget till 0 tkr (0). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
tkr				
Förfaller inom ett år	1 618	1 292	-	-
Förfaller senare än ett år men inom fem år	1 220	1 912	-	-
Förfaller senare än fem år	-	-	-	-
	2 838	3 204	-	-

Operationella leasingavtal - leasegivare

Koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler, reklamplatser och åkermark. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i kon-

cernen till 4 511 tkr (3 048). Moderbolaget är leasgivare genom ett operationellt leasingavtal. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i moderbolaget till 229 tkr (160). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt nedan.

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Förfaller inom ett år	4 264	3 696	-	104
Förfaller senare än ett år men inom fem år	9 765	7 507	-	-
Förfaller senare än fem år	14 965	15 000	-	-
	28 994	26 202	-	104

Bostäder och dess kontrakt löper tillsvidare och ingår ej i ovan upplysning.

not 5

ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	606	369	186	175
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	125	-	-	-
Övriga tjänster	49	-	49	-
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	-	169	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	276	-	-
Atrakta i Sverige AB				
Revisionsuppdrag	76	5	-	-
	855	819	235	175

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller skatterådgivning.

not 6

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

%	Moderbolag	
	2022	2021
Andel av moderbolagets fakturerade hyror, fakturerade arvoden och fakturerade kostnader som avser koncernföretag	77%	99%
Andel av inköp som avser koncernföretag	0%	0%

not 7

PERSONAL

Medelantalet anställda	2022	2021
Moderbolag		
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt i moderbolaget	-	-
Dotterföretag		
Män	26	26
Kvinnor	24	23
Totalt i dotterföretag	50	49
Koncernen totalt	50	49

Löner, ersättningar m.m.	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Styrelse och VD				
Löner och ersättningar	328	318	-	-
Pensionskostnader	24	25	-	-
	352	342	-	-
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	20 951	18 862	-	-
Pensionskostnader	820	844	-	-
	21 771	19 707	-	-
Sociala kostnader (exklusive pensionskostnader)	6 315	5 904	-	-
	28 438	25 953	-	-

Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter,	5	7	3	2
varav kvinnor	-	1	-	1
Antal övriga befattningshavare inkl. VD,	1	1	-	-
varav kvinnor	-	-	-	-
Pensionsförpliktelser till styrelse och VD	-	-	-	-

not **8**AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Av- och nedskrivningar fördelade per tillgång:				
Immateriella anläggnings- tillgångar	-	-783	-	-
Byggnader och mark	-5 012	-5 380	-	-
Förvaltningsfastigheter	-5 870	-4 757	-241	-313
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-111	-111	-	-
Inventarier och installationer	-2 633	-2 700	-	-
	-13 628	-13 730	-241	-313

not **9**

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

tkr	Moderbolag	
	2022	2021
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-22 608	-1 000
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-194	-
Utdelning från dotterbolag	17 204	1 814
	-5 598	814

not **IO**

RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

tkr	Moderbolag	
	2022	2021
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	-676	-569
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	66 400
	-676	65 831

not **II**RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH
FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning aktier	1 171	1 138	1 171	1 138
Nedskrivning långfristig for- dran	-	-	-300	-
Ränteintäkter/reversering ränteintäkter på långfristig fordran	44	3	44	3
	1 215	1 141	915	1 141

not **I2**ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH
LIKNADE RESULTATPOSTER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	139	11	139	-
Ränteintäkter, koncern	-	-	1 132	1 054
	139	11	1 270	1 054

not **I3**

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, moder- bolag/koncernföretag	-	-1 080	-116	-1 291
Räntekostnader, övriga	-2 267	-2 973	-50	-105
Kursdifferenser	-1	-	-	-
	-2 268	-4 053	-166	-1 397

not **I4**
SKATT

Avstämning av effektiv skatt	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
tkr				
Redovisat resultat före skatt	-7 031	67 700	-5 216	72 040
Avgår: Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	1 000	1 278		
Summa	-6 030	68 978	-5 216	72 040
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	1 242	-14 209	1 074	-14 840
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-594	-260	-1 490	168
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	-	-
Effekt av ej avdragsgilla räntor	180	-175	239	-56
Effekt av ej skattepliktigt realisationsvinster	179	13 905	-40	-
Akrivering av ej tidigare aktiverade underskottsavdrag	114	-	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-2 419	-825	-139	13 561
Utnyttjande av ej tidigare aktiverade underskottsavdrag	720	1 774	304	1 220
Skatt hänförligt till tidigare års redovisade resultat	-	-205	-	-
Övrigt	-	-	-	-
Redovisad skattekostnad	-578	5	-52	52
Effektiv skatt	-10%	0%	-1%	0%
Uppskjuten skatt	-578	5	-52	52
Aktuell skatt	-	-	-	-
Redovisad skattekostnad	-578	5	-52	52
Uppskjuten skattefordran	Koncern		Moderbolag	
tkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	4 214	3 903	52	-
Årets förändring av uppskjuten skattefordran	-580	311	-52	52
Justering uppskjuten skattefordran föregående år	1	-	-	-
Summa	3 635	4 214	-	52
Belopp som kvittas/omklassificeras mot uppskjutna skatteskulder	-	-	-	-
Uppskjutna skattefordringar som redovisas i balansräkningen	3 635	4 214	-	52

Uppskjuten skatteskuld	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
tkr				
Ingående redovisat värde	684	378	-	-
Årets förändring uppskjuten skatteskuld hänförligt till tidigare år	-	205	-	-
Årets förändring av uppskjuten skatt	-2	101	-	-
Summa	682	684	-	-
Belopp som kvittas/omklassificeras mot uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen	682	684	-	-

Uppskjutna skattefordringar avser temporära skillnader hänförligt till byggnader. Ingen uppskjuten skattefordran avser underskottsavdrag. Det finns utnyttjade underskottsavdrag i koncernen uppgående till 118 046 tkr (109 777). Moderföretaget har ett utnyttjat underskottsavdrag på 78 039 tkr (79 520). Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 procent.

not **I5**

BYGGNADER OCH MARK

	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
tkr		
Ingående anskaffningsvärde	228 997	250 428
Investeringar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-411
Genom försäljning av dotterföretag	-1 929	-
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	-	3 243
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-5 542	-24 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 525	228 997
Ingående avskrivningar	-93 062	-96 288
Avyttringar och utrangeringar	-	90
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	2 227	8 516
Årets avskrivningar	-5 012	-5 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 848	-93 062
Ingående nedskrivning	-51 204	-51 204
Årets nedskrivning	-	-
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	3 315	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-47 889	-51 204
Utgående redovisat värde	77 788	84 730
Varav byggnader	65 584	70 597
Varav mark	12 204	14 133
	77 788	84 730

not **I6**

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	232 544	204 662	3 900	3 900
Investeringar	56	-	-	-
Avyttringar och utrange- ringar	-1 278	-28 346	-3 900	-
Omklassificeringar från övriga immateriella till- gångar	-	31 313	-	-
Omklassificeringar från byggnader och mark	5 542	24 263	-	-
Övriga omklassificeringar	-	651	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 864	232 544	-	3 900
Ingående avskrivningar	-56 287	-33 572	-313	-
Genom försäljning av dot- terföretag	-	-	-	-
Avyttringar och utrange- ringar	457	1 480	553	-
Omklassificeringar från övriga immateriella till- gångar	-	-10 960	-	-
Omklassificering från bygg- nader och mark	-2 227	-8 516	-	-
Övriga omklassificeringar	-	37	-	-
Årets avskrivningar	-5 870	-4 757	-241	-313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 928	-56 287	-	-313
Ingående nedskrivningar	-	-	-	-
Omklassificering från bygg- nader och mark	-3 315	-	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 315	-	-	-
Utgående redovisat värde	169 621	176 256	-	3 587
Redovisat värde byggnader	169 272	175 907	-	2 587
Redovisat värde mark	349	349	-	1 000
	169 621	176 256	-	3 587

Förvaltningsfastigheter

- Jämförelse redovisat värde mot verkligt värde

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde byggnader och mark	169 621	176 256	-	3 587
Redovisat värde byggnads- inventarier	523	-	-	-
Redovisat värde pågående nyanläggning	112	101	-	-
	170 256	176 358	-	3 587
Förvaltningsfastigheter verkligt värde	292 000	303 500	-	4 000

Värdering till verkligt värde för förvaltningsfastigheter ägda av dotterföretaget Åredalens lägenheter AB och Svartbergets Café & Restaurang AB har gjorts externt med obelånad kassafloodesmodell. Efter den detaljerade kalkylperioden har ett restvärde bedömts 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.

	Kalkyl- period	Kalkylränta på totalt kapital	Direktavkast- ningskrav vid kalkylslut
Åredalens Lägenheter	5 (5)	7,0-7,2 (6,3-6,5)	4,5-4,7 (4,2-4,4)
Svartbergets Café & Restaurang AB	15 (10)	8,8 (8,1)	6,5 (6)

Moderbolaget ägde en fastighet om 130 kvadratmeter i Åre 2021. Fastigheten värderades till ett värde om drygt 30 per kvadratmeter 2021 vilket var i nivå med genomförda transaktioner i Åre. Fastigheten har avyttrats under 2022.

not **I7**

FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 226	2 226
Investeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 226	2 226
Ingående avskrivningar	-111	-
Årets avskrivningar	-111	-111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223	-111
Utgående redovisat värde	2 004	2 115

not **I8**

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	29 925	31 224
Nyanskaffningar	2 495	983
Omklassificering från varulager	60	-
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	2 210	-
Avyttringar och utrangeringar	-534	-2 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 156	29 925
Ingående avskrivningar	-21 775	-21 158
Avyttringar och utrangeringar	466	2 082
Årets avskrivningar	-2 633	-2 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 942	-21 775
Utgående redovisat värde	10 214	8 150

not **I9**

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	6 978	4 322
Investeringar	5 120	6 590
Avyttringar och utrangeringar	-208	-3
Omklassificering till andra anläggningstillgångar	-2 210	-3 931
Utgående redovisat värde	9 681	6 978

Pågående nyanläggningar om 9 681 tkr (6 978) består av nedlagda utgifter avseende exploatering av ett markområde för försäljning av tomter på 1 060 tkr (1 060), projektering nybyggnation 3 726 tkr (3 726), pågående arbeten på byggnader 4 835 tkr (1 592) samt övrigt 60 tkr (600).

not **20**

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

tkr	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	248 023	209 923
Förvärv av andelar	-	-
Avyttring av andelar	-20 747	-
Lämnade aktieägartillskott	1 200	38 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 476	248 023
Ingående nedskrivningar	-110 810	-109 810
Avyttring av andelar	19 408	-
Årets nedskrivningar	-22 608	-1 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-114 010	-110 810
Utgående redovisat värde	114 466	137 213

Dotterföretag Org nr / Säte	2022-12-31		2021-12-31	
	Antal/ kapital andel	Redo- visat värde	Antal/ kapital andel	Redo- visat värde
Eden Hotel AB, 556298-2602, Stockholm	1 000	-	1 000	-
Krägga Properties AB, 556277-2532, Håbo	1 000	-	1 000	-
556277-2532, Håbo	100%	41 609	100%	41 609
Svartberget Café & Restaurang AB, 556262-5490, Åre	1 820	-	1 820	-
556262-5490, Åre	91%	4 580	91%	4 130
c/o The Yacht AB, 556718-9518, Stockholm	-	-	1 000	-
556718-9518, Stockholm	-	-	100%	5 847
TLBV Förvaltning AB, 556837-4150, Stockholm	500	-	500	-
556837-4150, Stockholm	100%	4 958	100%	10 758
VV Danderyd AB, 556931-8610, Stockholm	-	-	500	-
556931-8610, Stockholm	-	-	100%	11 550
Åredalens Lägenheter AB, 556736-6959, Stockholm	100 000	-	100 000	-
556736-6959, Stockholm	100%	50 956	100%	50 956
		114 466		137 213

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/Kapi- tal andel
<i>Dotterföretag ägda av TLBV Förvaltning AB</i>	
Krägga Herrgård AB, 556285-0312, Håbo	1 000/100%
Tammsvik Konferens och Herrgård AB, 556616-2243, Stockholm	1 000/100%
<i>Dotterföretag ägda av Svartberget Café & Restaurang AB</i>	
Åreskutans Bryggeri AB, 559191-8809, Åre	1/100%

not **21**

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

tkr	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	50 091	49 991
Tillkommande under året	2 100	3 000
Omklassificering	-2 100	-
Kvittningar av fordringar genom lämnade aktieägartillskott	-1 800	-2 900
Regleringar/Amorteringar under året	-1 000	-
Utgående redovisat värde	47 291	50 091

not **22**

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022- 12-31	2021- 12-31	2022- 12-31	2021- 12-31
Ingående anskaffnings- värden	17 132	143 887	13 942	140 517
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-1 000	-1 278	-	-
Aktieägartillskott	5 834	-	3 941	-
Avyttringar av andelar	-	-125 477	-	-126 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 966	17 132	17 883	13 942
Ingående nedskrivningar	-	-	-1 568	-998
Årets nedskrivning	-	-	-676	-569
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-2 243	-1 568
Utgående redovisat värde	21 966	17 132	15 639	12 374

Intresseföretag Org nr, säte	Antal	Andel %	2022- 12-31	2021- 12-31
			Redo- visat värde	Redo- visat värde
Koncern				
Duved Framtid AB, 559173-5252, Järpen ¹⁾	20 637 500	48,6%	21 966	17 132
			21 966	17 132
Moderbolag				
Duved Framtid AB, 559173-5252, Järpen ¹⁾	13 941 505	32,8%	15 639	12 374
			15 639	12 374

¹⁾ TLBV Hospitality äger 32,8 procent av aktierna och Åredalens lägenheter AB äger 15,8 procent av aktierna. Sammantaget ägande uppgår till 48,6 procent.

not 23

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 222	16 222	16 068	16 068
Avyttring	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	16 222	16 222	16 068	16 068

Specifikation av värdepapper	2022-12-31		2021-12-31	
	Redovisat värde	Marknadsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde
Koncern				
Noterade andelar	16 068	38 502	16 068	44 990
Onoterade andelar	154	-	154	-
	16 222	38 502	16 222	44 990
Moderbolag				
Noterade andelar	16 068	38 502	16 068	44 990
Onoterade andelar	-	-	-	-
	16 068	38 502	16 068	44 990

Innehavet av noterade andelar avser aktier i Atrium Ljungberg AB (publ).

not 24

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7	3 929	-	3 922
Investeringar	-	-	600	-
Omklassificeringar	2 100	-	2 100	-
Utrangeringar	-	-3 750	-	-3 750
Amorteringar/återbetalningar under året	-	-172	-	-172
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 107	7	2 700	-
Ingående nedskrivningar	-	-3 750	-	-3 750
Nedskrivningar	-	-	-300	-
Utrangeringar	-	3 750	-	3 750
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-300	-
Utgående redovisat värde	2 107	7	2 400	-

not 25

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	652	332	-	-
Förutbetalda hyreskostnader/leasing	685	3 209	-	-
Upplupna inkomsträntor	26	-	26	-
Upplupna stöd covid-19	-	1 886	-	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	704	878	11	9
	2 066	6 305	38	9

not 26

LÅNGFRISTIGA SKULDER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom två till fem år	116 994	118 294	-	3 600
Amortering efter fem år	5 647	5 940	-	-
	122 640	124 233	-	3 600

not 27

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	178 250	181 950	-	-
Företagsinteckningar	500	1 900	-	-
Spärrade medel	80	-	-	-
	178 830	183 850	-	-
Eventualförpliktelser				
Borgensättaganden till förmån för koncernföretag	-	-	23 139	23 828
	-	-	23 139	23 828

not 28

CHECKRÄKNINGSKREDIT

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kredit	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Outnyttjad del	10 000	10 000	10 000	10 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-	-	-

not 29

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2023-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 477	4 716	-	-
Upplupna personalrelaterade kostnader	4 324	4 263	-	-
Upplupna räntekostnader	3	4	-	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 292	1 927	135	233
	8 095	10 909	135	233

not 30


HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2023 har 60 procent av aktierna i Åreskutans Bryggeri AB förvärvats av koncernens moderbolag TLBV Hospitality AB från Svartbergets Restaurang & Café AB. Resterande 40 procenten har förvärvats av ett externt bolag.

Stockholm


Johan Ljungberg
2023-03-29
Styrelseordförande


Tom Ljungberg
2023-03-29


Olof Nord
2023-03-29

Vår revisionsberättelse har lämnats
Ernst & Young AB


Jonas Svensson
2023-03-29
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i TLBV Hospitality AB
organisationsnummer 556653-2783

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för TLBV Hospitality AB för år för 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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.

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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 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 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av TLBV Hospitality AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar 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 moderbolaget och koncernen 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 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

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:

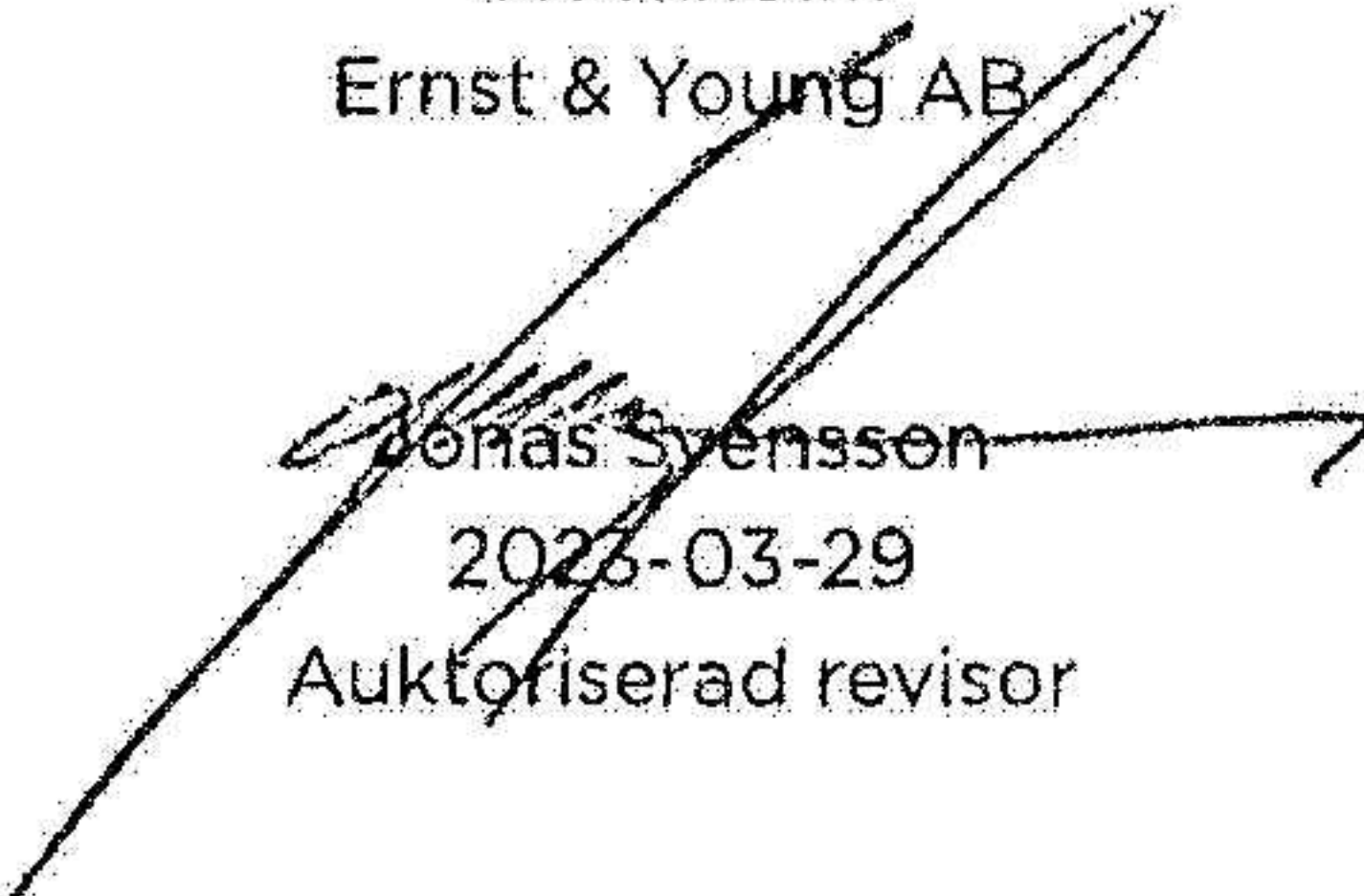
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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 förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm
Ernst & Young AB


Jonas Svensson
2023-03-29
Auktoriserad revisor