

ÅRSREDOVISNING

för

Eden Hotel AB

556298-2602

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 20/5 2024. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 21 / 5 2024



Olov Stadig
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

för

Eden Hotel AB

556298-2602

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Ägarförhållanden

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

Verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Investeringar

Investeringar på förvaltningsfastighet har skett med 3 293 340 kr (0). Investeringarna avser både upprustning av byggnader utvändigt, byggnader invändigt och uppdatering av fastighetsinstallationer.

Flerårsjämförelse

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Hysesintäkter | 9 334 069 | 8 412 164 | 2 507 547 | 6 237 529 | 7 985 408 |
| Rörelseresultat | 4 102 112 | 3 438 214 | 512 284 | 1 692 628 | 2 077 371 |
| Balansomslutning | 62 218 862 | 63 191 818 | 62 534 108 | 59 249 716 | 57 481 831 |
| Soliditet, % | 15,9 | 16,1 | 15,6 | 2,6 | 2,4 |

Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar.

Eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|--|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 20 000 | 9 657 842 | 419 064 | 10 196 906 |
| Resultatdisposition enligt beslut på årsstämman | | | 419 064 | -419 064 | |
| Årets resultat | | | | -267 747 | -267 747 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 20 000 | 10 076 906 | -267 747 | 9 929 159 |

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

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står:

| | |
|---------------------|------------------|
| balanserat resultat | 10 076 906 |
| årets resultat | -267 747 |
| | <hr/> |
| | 9 809 159 |

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres **9 809 159**

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



RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter | 2,3 | 9 334 070 | 8 412 164 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 857 | 8 895 |
| Summa nettoomsättning och övriga rörelseintäkter | | 9 334 927 | 8 421 059 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Verksamhetskostnader | | -2 610 788 | -2 478 528 |
| Övriga externa kostnader | 2,4 | -483 920 | -627 216 |
| Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -2 002 867 | -1 877 101 |
| Övriga rörelsekostnader | | -135 240 | - |
| Summa rörelsens kostnader | | -5 232 815 | -4 982 845 |
| Rörelseresultat | | 4 102 112 | 3 438 214 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 933 | 12 |
| Ränteintäkter från koncernföretag | | 178 419 | 31 001 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -1 298 949 | -612 506 |
| Räntekostnader till koncernföretag | | -508 000 | -508 000 |
| Summa resultat från finansiell poster | | -1 623 597 | -1 089 493 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 478 515 | 2 348 721 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -2 672 203 | -1 811 288 |
| Resultat före skatt | | -193 688 | 537 433 |
| Skatt på årets resultat | 6 | -74 059 | -118 368 |
| Årets resultat | | -267 747 | 419 064 |

2024052313173



BALANSRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7,8 | 47 376 735 | 48 377 046 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 9 | 1 472 758 | 1 672 898 |
| Pågående nyanläggningar | 7,8,9,10 | 7 681 423 | 5 132 535 |
| | | 56 530 916 | 55 182 479 |
| Summa anläggningstillgångar | | 56 530 916 | 55 182 479 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar koncernkonto moderbolag | | 5 313 232 | 7 669 589 |
| Övriga fordringar | | 127 050 | 122 298 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 247 664 | 217 451 |
| | | 5 687 946 | 8 009 338 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 687 946 | 8 009 338 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 62 218 862 | 63 191 817 |

2024052313174



BALANSRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 11 | 100 000 | 100 000 |
| Reservfond | | 20 000 | 20 000 |
| | | 120 000 | 120 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 10 076 906 | 9 657 842 |
| Årets resultat | | -267 747 | 419 064 |
| | | 9 809 159 | 10 076 906 |
| Summa eget kapital | | | |
| | | 9 929 159 | 10 196 906 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 12 | 462 333 | 388 274 |
| | | 462 333 | 388 274 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 21 760 750 | - |
| Skulder till koncernföretag | 14 | 25 400 000 | 25 400 000 |
| | | 47 160 750 | 25 400 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 689 000 | 23 138 750 |
| Leverantörsskulder | | 200 521 | 1 040 034 |
| Skulder till koncernföretag | | 2 672 203 | 1 995 641 |
| Övriga skulder | | 260 221 | 220 342 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 844 675 | 811 870 |
| | | 4 666 620 | 27 206 637 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| | | 62 218 862 | 63 191 817 |

2024052313175



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänt om verksamheten

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

Moderföretag i den största koncernen som Eden Hotel AB är dotterföretag till och som upprättar koncern- redovisning är T Ljungberg BV, org nr 82671826, med säte i Amsterdam. Moderföretag i den minsta koncernen som Eden Hotel 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 byggnader och mark. Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att värdet på byggnader och mark är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

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

Byggnader

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

Övriga

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

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

Nedskrivningar

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

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

Leasingavtal

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter inklusive uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäktsredovisning

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

Verksamhetskostnader

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

Personal

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

| | 2023 | 2022 |
|-------------|------|-------|
| Försäljning | 100% | 99,9% |
| Inköp | 15% | 17% |

Not 3 Hyres- och leasingavtal

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 9 334 069 kr (8 412 164). Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfallotidpunkt: | | |
| Inom ett år | 9 928 066 | 9 322 471 |
| Senare än ett år men inom fem år | 9 928 066 | 18 644 942 |
| | <u>19 856 132</u> | <u>27 967 413</u> |

Hyreskontraktet avseende intäktshyror löper till med 2025-12-31, därefter förlängs hyreskontraktet löpande med 3 år i taget så länge ingen part säger upp hyreskontraktet. Några andra leasingavtal finns ej.

Not 4 Ersättning till revisorer

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Ernst & Young AB</i> | | |
| Revisionsuppdrag | 34 666 | 31 950 |
| | <u>34 666</u> | <u>31 950</u> |

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

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | -1 298 949 | -612 732 |
| Övriga räntekostnader | - | 226 |
| | <u>-1 298 949</u> | <u>-612 506</u> |

Not 6 Skatt på årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|-----------------|
| Redovisat resultat före skatt | -193 689 | 537 431 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6% | 39 900 | -110 711 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 1 015 | 2 |
| Effekt av ej avdragsgill ränta | -114 974 | -7 987 |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | - | 328 |
| Redovisad skattekostnad | -74 059 | -118 368 |
| Effektiv skatt (%) | -38 | 22 |
| Följande komponenter ingår i skattekostnaden | | |
| Uppskjuten skatt | -74 059 | -118 368 |
| Redovisad skattekostnad | -74 059 | -118 368 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 81 347 667 | 81 347 667 |
| Omklassificeringar från pågående nyanläggningar | 937 656 | - |
| Försäljning/utrangering | -193 200 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 82 092 123 | 81 347 667 |
| Ingående avskrivningar | -32 970 621 | -31 259 475 |
| Årets avskrivningar | -1 802 727 | -1 711 146 |
| Försäljning/utrangering | 57 960 | - |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -34 715 388 | -32 970 621 |
| Utgående redovisat värde | 47 376 735 | 48 377 046 |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 40 452 388 | 41 452 699 |
| Bokfört värde mark | 6 924 347 | 6 924 347 |
| | 47 376 735 | 48 377 046 |

Not 8 Förvaltningsfastigheter - Jämförelse redovisat värde mot verkligt värde

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------|-------------------|
| Förvaltningsfastigheter redovisat värde | | |
| Redovisat värde byggnader och mark | 47 376 735 | 48 377 046 |
| Redovisat värde pågående nyanläggning | 7 681 423 | 5 132 535 |
| | <u>55 058 158</u> | <u>53 509 581</u> |
| Förvaltningsfastigheter verkligt värde | <u>100 000 000</u> | <u>95 000 000</u> |
| | 100 000 000 | 95 000 000 |

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

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

Kalkylräntan och direktavkastningskravet har baserats på information om relevanta transaktioner genomförda i marknaden samt på bedömningar utgående från den aktuella fastighetens uthyrningssituation samt generella marknadsrörelser. Kalkylräntan har satts till 8,78 % (6,25) och direktavkastningskravet vid kalkylslut till 6,65% (6,82).

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 080 143 | 3 150 852 |
| Omklassificering från pågående nyanläggningar | - | 929 291 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>4 080 143</u> | <u>4 080 143</u> |
| Ingående avskrivningar | -2 407 245 | -2 241 290 |
| Årets avskrivning | -200 140 | -165 955 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-2 607 385</u> | <u>-2 407 245</u> |
| Utgående redovisat värde | <u>1 472 758</u> | <u>1 672 898</u> |

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

Not 10 Pågående nyanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 5 132 535 | 4 567 130 |
| Investeringar under året | 3 486 544 | 1 601 160 |
| Omklassificering till byggnad och mark | -937 656 | - |
| Omklassificering till Inventarier | - | -929 291 |
| Utrangering | - | -106 464 |
| Utgående redovisat värde | <u>7 681 423</u> | <u>5 132 535</u> |

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

Not 11 Eget kapital

Antal aktier uppgår till 1 000 st med kvotvärde 100.

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

Not 12 Uppskjuten skatteskuld

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Temporära skillnader på anläggningstillgångar | 462 333 | 388 274 |
| | <u>462 333</u> | <u>388 274</u> |

Not 13 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Amortering inom 2 till 5 år | 47 160 750 | 25 400 000 |
| Amortering efter 5 år | - | - |
| | <u>47 160 750</u> | <u>25 400 000</u> |

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 44 200 000 | 44 200 000 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyresintäkter koncern | 827 339 | 776 872 |
| Övriga upplupna kostnader | 17 336 | 34 998 |
| | <u>844 675</u> | <u>811 870</u> |

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Johan Ljungberg
Ordförande

Olov Stadig
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517607466

Dokument

203 Eden ÅR 2023 för signering
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-05-16 09:00:35 CEST (+0200) av Marie
Modig (MM)
Färdigställt 2024-05-16 15:29:35 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Tage Ljungberg"
Signerade 2024-05-16 13:21:57 CEST (+0200)

Olov Stadig (OS)
Personnummer 660520-0259
olle.stadig@tagehus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Olov Lennart Stadig"
Signerade 2024-05-16 13:21:29 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)
Personnummer 831101-0261
ida.brandt@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida
Brandt"
Signerade 2024-05-16 15:29:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517607466

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

2024052313186

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eden Hotel AB, org.nr 556298-2602

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eden Hotel AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Eden Hotel AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

2024052313187

Penneo dokumentnyckel: 4MC82-XK3KI-AKFO5-QA0DG-EE4VP-6T20B

PENNEO

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

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

Ida Brandt

Auktoriserad revisor

Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab

IP: 82.100.xxx.xxx

2024-05-16 13:26:30 UTC



2024052313188

Penneo dokumentnyckel: 4MC82-XK3KI-AKFO5-QA0DG-EE4VP-6T20B

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>