

# Årsredovisning

för

## Nordic Property Management AB

556841-7454

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

### Elektroniskt underskriven av:

Carl Daniel Johannes Stenbäck, Styrelseledamot  
2024-07-08

Styrelsen och verkställande direktören för Nordic Property Management AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Nordic Property Management AB är ett helägt dotterbolag till Nordic Property Management AS i Norge. Moderföretag i den största koncernen som Nordic Property Management AB ingår i är Strawberry Holding AS, Norge. Nordic Property Management följer upp alla hotellprojekter inom koncernen, både nybyggnationer och pre-openingsfasen för nya hoteller.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Choice Hotels & Resort AB. Choice Hotels & Resort AB är ett helägt dotterbolag till Choice Hotels & Resort AS. Moderföretag i den största koncern som Choice Hotels & Resort AB ingår i är Strawberry Holding AS, Norge.

### Säte

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Till följd av de geopolitiska förändringarna i Europa har delar av kostnadsbasen som energi och priset på olika råvaror varit högre jämfört med tidigare räkenskapsår när bolaget varit i normal drift.

Under räkenskapsåret har bolaget erhållit 5 tkr i övriga intäkter.  
Övriga intäkter avser offentliga stöd och bidrag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 217	21 881	8 993	15 331
Resultat efter avskrivningar	-22 224	-3 634	-3 025	-10 498
Resultat efter finansiella poster	-22 496	-3 862	-3 268	-11 637
Balansomslutning	42 139	33 160	42 367	33 036
Soliditet (%)	23,2	32,3	26,1	0,2
Antal anställda	10	9	9	17

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	11 023	-375	<b>10 698</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-375	375	<b>0</b>
Årets resultat			-917	<b>-917</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>10 648</b>	<b>-917</b>	<b>9 781</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 648 130
årets förlust	-917 093
	<b>9 731 037</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 731 037
	<b>9 731 037</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		5 217	21 881
Övriga rörelseintäkter		5	-1
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>5 222</b>	<b>21 880</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-9 376	-8 049
Personalkostnader	2	-17 921	-17 393
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-149	-73
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-27 446</b>	<b>-25 515</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-22 224</b>	<b>-3 635</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter till koncernföretag		288	277
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	1
Räntekostnader till koncernföretag		-545	-425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26	-81
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-271</b>	<b>-228</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 495</b>	<b>-3 863</b>
Bokslutsdispositioner	3	21 483	3 444
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 012</b>	<b>-419</b>
Skatt på årets resultat		95	44
<b>Årets resultat</b>		<b>-917</b>	<b>-375</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förbättringsutgift på annans fastighet

4

302

336

Inventarier, verktyg och installationer

5

393

508

**695**

**844**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

139

44

**139**

**44**

**Summa anläggningstillgångar**

**834**

**888**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

3 904

41

Fordringar hos koncernföretag

30 718

23 804

Övriga kortfristiga fordringar

1 470

1 186

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 212

7 240

**Summa kortfristiga fordringar**

**41 304**

**32 271**

**Summa omsättningstillgångar**

**41 304**

**32 271**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**42 138**

**33 159**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

10 648

11 023

Årets resultat

-917

-375

**9 731**

**10 648**

**Summa eget kapital**

**9 781**

**10 698**

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder

7 711

9 574

**Summa långfristiga skulder**

**7 711**

**9 574**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

769

719

Skulder till koncernföretag

12 626

4 824

Övriga kortfristiga skulder

6 642

5 663

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 609

1 681

**Summa kortfristiga skulder**

**24 646**

**12 887**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**42 138**

**33 159**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i huvudsak av intäkter från logi, restaurang- och konferensverksamhet. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer, provisioner och liknande avdrag. Intäktsreduktioner redovisas netto som en reduktion av nettoomsättningen.

#### Andelar i koncernföretag

Andelar i 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.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

## Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	10	9

## Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	21 483	3 444
	<b>21 483</b>	<b>3 444</b>

## Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	342	0
Inköp	0	342
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>342</b>	<b>342</b>
Ingående avskrivningar	-6	0
Årets avskrivningar	-34	-6
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40</b>	<b>-6</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>302</b>	<b>336</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575	0
Inköp	0	575
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>575</b>	<b>575</b>
Ingående avskrivningar	-67	0
Årets avskrivningar	-115	-67
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-182</b>	<b>-67</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>393</b>	<b>508</b>

## Not 6 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncernen som bolaget ingår i och där koncernredovisning är upprättad är Strawberry Holding AS, 985 430 764. Årsredovisningen finns på bokföringsregistret i Brønnösund, Norge. Moderföretag i den minsta koncernen som bolaget är dotterföretag till är Nordic Property Management AS, Norge.

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser utöver den normala dagliga verksamheten.

Stockholm, enligt efterföljande digital signatur

*Daniel Stenbäck*  
Daniel Stenbäck  
Styrelseordförande  
2024-06-12

*Bjørn Arild Wisth*  
Bjørn Arild Wisth  
Styrelseledamot  
2024-06-12

*Anders Fredric Landell*  
Anders Fredric Landell  
Verkställande direktör  
2024-06-11

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-20

Deloitte AB

*Leo Doherty*  
Leo Doherty  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Nordic Property Management AB

Org.nr 556841-7454

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nordic Property Management AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nordic Property Management 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nordic Property Management AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordic Property Management AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nordic Property Management AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens och verkställande direktörens ansvar***

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

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Stockholm, enligt efterföljande digital signatur 2024-06-20

Deloitte AB

*Leo Doherty*  
Leo Doherty  
Auktoriserad revisor