

Årsredovisning

för

Ekebyhov Hotell AB

559049-1378

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ekebyhov Hotell AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-06-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-20


Jacob Annehed

Årsredovisning

för

Ekebyhov Hotell AB

559049-1378

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning och rapporter över totalresultat	4
Rapport över finansiell ställning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ekebyhov Hotell AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 828	4 984	3 675	0	0
Bruttovinst	5 120	4 246	2 751	-434	-11
Resultat efter finansiella poster	213	1 897	-1 042	-6 325	-29
Årets resultat	213	1 897	-1 042	-6 325	-29
Marknadsvärde fastigheter	91 900	92 500	89 200	50 789	0
Uthyrningsgrad (%)	100	100	100	0	0
Soliditet (%)	28	27	2	4	1

Verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållanden

Ekebyhov Hotell AB 559049-1378, med säte i Stockholm ägs till 100% av Long Stay Properties Holding AB, 559177-6785 med säte i Stockholm, Sverige. Moderbolag i den största koncernen som Ekebyhov Hotell AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Alma Property Partners II AB 559154-4563, med säte i Stockholm.

Risker

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker, som beskrivs nedan. Bolagets övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat. Företaget arbetar löpande med att identifiera och förebygga de identifierade riskernas påverkan på verksamheten. Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika risker.

Fastigheternas värde

Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar. Värdering av företagets förvaltningsfastigheter sker årligen och påverkas av ett antal olika faktorer. Faktorer som påverkar marknadsvärdet är vakansgrad, hyresavtalsändringar, omvärldsfaktorer samt ränteläget. Företaget använder sig utav kvartalsvis externa värderingar för att tillgodose en så korrekt värdering som möjligt. Sjunkande marknadsvärden kan påverka bolagets resultat.

Hyresintäkter

Intäktsrisken påverkas av den allmänna efterfrågan på de typer av fastigheter som företaget äger och den allmänna utvecklingen av marknadshyrorna. Företaget arbetar aktivt med förlängning av hyresavtal samt längre avtalslängder för att minska risken.

Kreditrisk

Utgörs av risk att företaget påverkas av förluster på grund av att hyresgäster ej fullgör sina betalningsåtaganden. Företaget hanterar risken genom noggrann analys av nya hyresgäster inklusive sedvanlig kreditprövning.

Ränterisk

Utgörs av risken för ökning av räntenivåer vilket påverkar bolagets räntekostnader negativt. Risken

hanteras genom kontroll över belåningsgrad samt användandet av ränteswappar i vissa fall för en optimal fördelning av korta och långa räntebindningsvillkor.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att säkerställa att bolaget alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en viss minsta likviditet alltid finnas tillgänglig. Bolaget har interna policys som reglerar maximal finansiering per investering för att begränsa risken. Hanteringen av finansiella risker genomförs i samband med förvärv och affärsplanering. Bolaget hanterar ränterisker och refinansieringsrisker i enlighet med de riktlinjer som fastlagts av styrelsen inför varje förvärv.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Bolaget finansieras antingen med eget kapital, extern lånefinansiering eller vinstandelslån. De främsta riskerna avser därför risken att inte erhålla ytterligare tillskott och investeringar från ägare samt nya lån från externa finansiärer. Bolaget arbetar aktivt med översyn av sin finansiering för att hantera dessa risker.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att ej kunna fullgöra sina betalningsåtaganden eller andra åtaganden som kräver likvida medel. Risker hanteras genom att bolaget alltid ska inneha en viss minsta likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter, exempelvis ökad inflation på energi- och byggmaterial, samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på bolaget. Bolaget har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder eller påverkats av den rådande situationen i någon väsentlig omfattning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 302 961
årets vinst	214 261
	16 517 222
disponeras så att i ny räkning överföres	16 517 222

Ekebyhov Hotell AB
Org.nr 559049-1378

4 (19)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	4	5 828	4 984
Fastighetskostnader	5	-708	-738
Driftöverskott		5 120	4 246
Administrationskostnader	6, 7	-546	-776
Avskrivningar	8	-1 492	-1 472
Finansiella kostnader	9	-2 868	-101
Förvaltningsresultat		214	1 897
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		214	1 897
Skatt	10	0	0
Årets resultat		214	1 897
Årets totalresultat		214	1 897

2023062956774



Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

8

51 751

53 243

Summa materiella anläggningstillgångar

51 751

53 243

Summa anläggningstillgångar

51 751

53 243

Omsättningstillgångar

Hyses- och kundfordringar

11

2 566

2 422

Fordringar koncernföretag

11

9

0

Aktuella skattefordringar

445

207

Övriga fordringar

11

31

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11, 12

2 712

3 120

Likvida medel

11

2 554

1 243

Summa omsättningstillgångar

8 317

6 993

SUMMA TILLGÅNGAR

60 068

60 236

2023062956775



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 303	14 406
Årets resultat		214	1 897
Summa fritt eget kapital		16 517	16 303
Summa eget kapital		16 567	16 353
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	40 000
Summa långfristiga skulder		0	40 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	40 000	0
Leverantörsskulder	11	0	9
Övriga skulder	11	3 494	3 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11, 14	7	554
Summa kortfristiga skulder		43 501	3 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 068	60 236



Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	934	984
Erhållna aktieägartillskott		13 472	13 472
Årets resultat		1 897	1 897
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	16 303	16 353
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	16 303	16 353
Årets resultat		214	214
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	16 517	16 567

Antal stamaktier: 500



Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		214	1 897
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	1 492	1 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 706	3 369
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-4	-2 591
Förändring av rörelseskulder		-382	307
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 320	1 085
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	8	0	-3 060
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-3 060
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		0	13 472
Nettoförändring långfristiga skulder		0	40 000
Nettoförändring koncernmellanhavanden		-9	-52 972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9	500
Årets kassaflöde		1 311	-1 475
Likvida medel vid årets början		1 243	2 718
Likvida medel vid årets slut		2 554	1 243

2023062956778



Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Denna årsredovisning omfattar Ekebyhov Hotell AB, organisationsnummer 559049-1378. Bolagets huvudsakliga verksamhet är att direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Ingmar Bergmans Gata 4, 114 34 Stockholm. Bolaget ingår i koncernredovisning upprättad av Alma Property Partners II AB (559154-4563).

Tillämpade regelverk

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i bolagets finansiella rapporter.

Förändringar i regelverk

Omarbetningar av befintliga regelverk samt godkända nya standarder bedöms inte få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella ställning.

Valuta

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (tkr).

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas brutto i resultaträkningen.

Intäkter

Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts för var och en av koncernens verksamheter. Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i bolagets löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt, returer och rabatter.

Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen och för avyttrade fastigheter till och med tillträdesdagen.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgästpassning) vilket redovisas över den period begränsningen föreligger. Bolaget har under räkenskapsåret och med anledning av covid-19 givit hyresgäster rabatter samt sökt/erhållit statligt stöd. De rabatter som givits har, i enlighet med undantagsregeln i RFR 2, kostnadsförts i sin helhet. Det statliga stödet har redovisats mot Hyresintäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömningen av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatteskuld redovisas på temporära skillnader mellan tillgångens bokförda värde och skattemässiga värde. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas till bruttobelopp i balansräkningen respektive resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

Bolagets fastighet klassificeras som en förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att de innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheternas förvärvstidpunkt är tillträdesdagen om inte innebörd av ingångna avtal rörande det ekonomiska tillträdet medger annat. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset samt utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den framtida ekonomiska nytta som är förknippad med åtgärden tillfaller företaget. Alla övriga utgifter för reparationer och underhåll redovisas i resultaträkningen den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Bolaget skriver av anläggningstillgångar enligt bedömd nyttjandeperiod inom nedan intervall:

Byggnader - 33 år

Byggnadsinventarier - 3-10 år

Hyresgästpassning - enligt hyresgästkontraktets avtalstid

Markanläggningar - 20 år

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

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier med bedömd nyttjandeperiod om maximalt 3 år samt till ett värde om ett halvt prisbasbelopp, kostnadsförs direkt.

Finansiella instrument

Generella principer

Bolaget har valt att ej tillämpa IFRS 9 i sin helhet utan följer de delar som är i enlighet med RFR 2 samt IFRS 7.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen. Affärsdagen utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Effekter av vinster och förluster på finansiella instrument redovisas i resultatet. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Bolaget innehar finansiella instrument i följande kategorier och indelade efter klassificeringskategori:

Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde

Hyses- och kundfordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Nedskrivningar av fordringar redovisas i resultaträkningen.

Fordringar och skulder hos koncernföretag/dotterföretag

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som långfristiga fordringar under rubriken *Finansiella anläggningstillgångar*. Om förväntad regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som kortfristiga fordringar under rubriken *Omsättningstillgångar*.

Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som andra långfristiga fordringar. Om förväntad regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som Övriga fordringar.

Likvida medel

Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdagen. Likvida medel består normalt av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Leverantörsskulder

Redovisas till nominellt belopp. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Skulder till kreditinstitut

Upptagna lånebelopp redovisas till erhållet belopp efter avdrag för eventuella transaktionskostnader. Redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år samt kortfristiga skulder har en förväntad löptid understigande ett år. Om låneavtal eller andra avtal avseende låneskulder förfaller inom ett år klassificeras de som kortfristiga skulder.

Övriga skulder

Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura eller annan form av betalningsunderlag ännu inte mottagits. Redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar föremål för nedskrivningsprövning enligt IFRS 9

Nedskrivning av omsättningstillgångar samt finansiella anläggningstillgångar (exkluderat de som anges under rubrik nedan) prövas enligt principen i IFRS 9 om nedskrivningsprövning samt förlustriskreservering. Då den koncern som bolaget ingår i tillämpar principen så kommer eventuell förlustriskreserv som identifierats i koncernen avseende bolagets tillgångar att redovisas i bolagets redovisning. Eventuell nedskrivning redovisas i bolagets resultat.

Koncerninterna fordringar

Bolaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Bolagets fordringar på dess koncernföretag är efterställda externa långgivares fordringar för vilka koncernföretags fastigheter är ställda som säkerhet. Bolaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Bolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar koncernföretagens genomsnittliga belåningsgrad (Loan to Value) samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på bolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Övriga finansiella tillgångar

Nedskrivning av övriga finansiella tillgångar (exkluderat de som anges under rubrik ovan samt Aktier i dotterföretag och Derivatinstrument, beskrivna nedan) prövas vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Nedskrivningen redovisas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Nedskrivningen redovisas i bolagets resultat. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades återförs den tidigare redovisade nedskrivningen i bolagets resultat. Till de kriterier som bolaget använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för nedskrivningsbehov hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion. Skall tilläggas att om sådana finansiella tillgångar omfattas av koncernens (i vilket bolag ingår) nedskrivningsprövning och att det där identifierats ett nedskrivningsbehov så kommer detta beaktas i bolagets redovisning.

Utdelningar

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i bolagets finansiella rapporter i den period då utdelningen fastslagits av årsstämman.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget tillämpar alternativregeln dvs samtliga erhållna samt mottagna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas som ökning av Andelar i dotterföretag i givande företag samt som ökning av Eget kapital i mottagande bolag.

Leasingavtal

Bolaget kostnadsför leasingutgifter linjärt över leasingperioden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Bedömningar och uppskattningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar men upplysning om verkligt värde lämnas. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna i ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår i not.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 3 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt

Förfallostruktur kontrakterad hyra	Årshyra	% av total
2023	0	0
2024	0	0
2025	0	0
2026	0	0
2027 och senare	6 040	100
	6 040	100

Not 5 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader	-159	-28
Fastighetsskatt	-459	-394
Övriga fastighetskostnader	-90	-316
	-708	-738

Not 6 Leasingavtal

Per bokslutsdagen fanns inga operationella leasingavtal där bolaget är leasingtagare.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden fastighet	55 999	52 939
Anskaffning	0	3 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 999	55 999
Ingående avskrivningar	-2 756	-1 284
Årets avskrivningar	-1 492	-1 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 248	-2 756
Utgående redovisat värde	51 751	53 243
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	91 900	92 500

Verkligt värde

Verkliga värdet för bolagets fastighet, hänförligt till kategori 3 i verkligt värdehierarkin, baseras på värdering av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga fastigheter kvartalsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts- och underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar.

Not 9 Finansiella kostnader

	2022	2021
Räntekostnader, externa	-2 731	-96
Övriga finansiella kostnader	-137	-5
	-2 868	-101

Not 10 Skatt

	2022	2021
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		214		1 897
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-44	20,60	-391
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		44		391
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Bolaget har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Not 11 Finansiella instrument- verkligt värde

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänför sig till nivå 2 i värdehierarkin. Bolaget har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Räntederivat

Verkligt värde för ränteswapar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Ränteswapar hänför sig till nivå 2 i värdehierarkin.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Bolagets kontraktensliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Belopp i utländsk valuta har omräknats till SEK med balansdagens kurs. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Ekebyhov Hotell AB
Org.nr 559049-1378

17 (19)

Förfallostruktur räntebärande skulder 2022-12-31
Skulder till kreditinstitut

Banklån

2023
40 000
40 000

Räntebindningstid

Rörligt

%
40 000 7,887
40 000

Känslighetsanalys

Rörlig 3 mån Stibor +/- 1 procentenhet ger +/- 400 tkr i resultateffekt.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda räntekostnader	57	195
Upplupna intäkter	2 629	2 847
Övriga förutbetalda kostnader	26	79
	2 712	3 121

Not 13 Vinstdisposition

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	16 303
årets vinst	214
	16 517

disponeras så att
i ny räkning överföres

16 517

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	0	93
Förutbetalda hyresintäkter	0	454
Övriga upplupna kostnader	7	7
	7	554



Not 15 Upplysningar till kassaflödet
Justeringsposter som ej ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	1 492	1 472
	<u>1 492</u>	<u>1 472</u>

Not 16 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Bolaget har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster om 430 TSEK till Alma II Group Holding AB. Per 2022-12-31 föreligger ingen skuld.

Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrningsbar yta

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000	40 000
	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>

Ekebyhov Hotell AB
Org.nr 559049-1378

19 (19)

2023062956789

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jacob Annehed
Ordförande

Sloan Wobbeking

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557494907575

Dokument

423 559049-1378 Ekebyhov Hotell AB 220101-221231
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2023-06-16 10:14:37 CEST (+0200) av Viktoria
Stenström Ståläng (VSS)
Färdigställt 2023-06-19 09:18:45 CEST (+0200)

Initierare

Viktoria Stenström Ståläng (VSS)
Alma Property Partners AB
Org. nr 556983-7585
viktor.stenstrom@almaproperty.se
+46733802303

Signerande parter

Gabriel Novella (GN)
EY
Personnummer 19820904-0057
gabriel.novella@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL NOVELLA"
Signerade 2023-06-19 09:18:45 CEST (+0200)

Jacob Annehed (JA)
Alma Property Partners AB
Personnummer 790110-4153
jacob.annehed@almaproperty.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JACOB BERTIL H:SON ANNEHED"
Signerade 2023-06-16 14:57:53 CEST (+0200)

Sloan Wobbeking (SW)
Alma Property Partners AB
Personnummer 751101-0535
sloan.wobbeking@almaproperty.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



Verifikat

Transaktion 09222115557494907575

"WILLIAM SLOAN WOBBEKING"
Signerade 2023-06-16 11:29:53 CEST (+0200)

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>





Bridging a better
world with world

2023062956792

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ekebyhov Hotell AB, org.nr 559049-1378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ekebyhov Hotell AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ekebyhov Hotell ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Ekebyhov Hotell AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

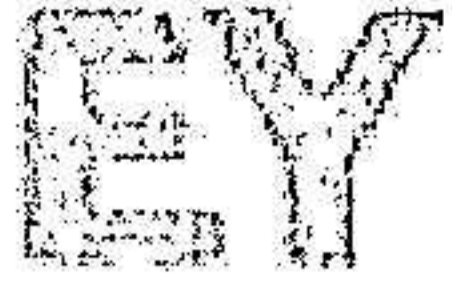
Revisorns ansvar

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

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

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

2023062956793

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 Ekebyhov Hotell AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten 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 Ekebyhov Hotell AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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 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

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-06-19 07:39:51 UTC



2023062956794

Penneo dokumentnyckel: BA6SZ-HALLA-207B6-DLD75-XC6EY-T3TJT

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>