

Årsredovisning

för

Norgani Linköping Ekoxen 9 och 11 AB

556658-7407

Räkenskapsåret

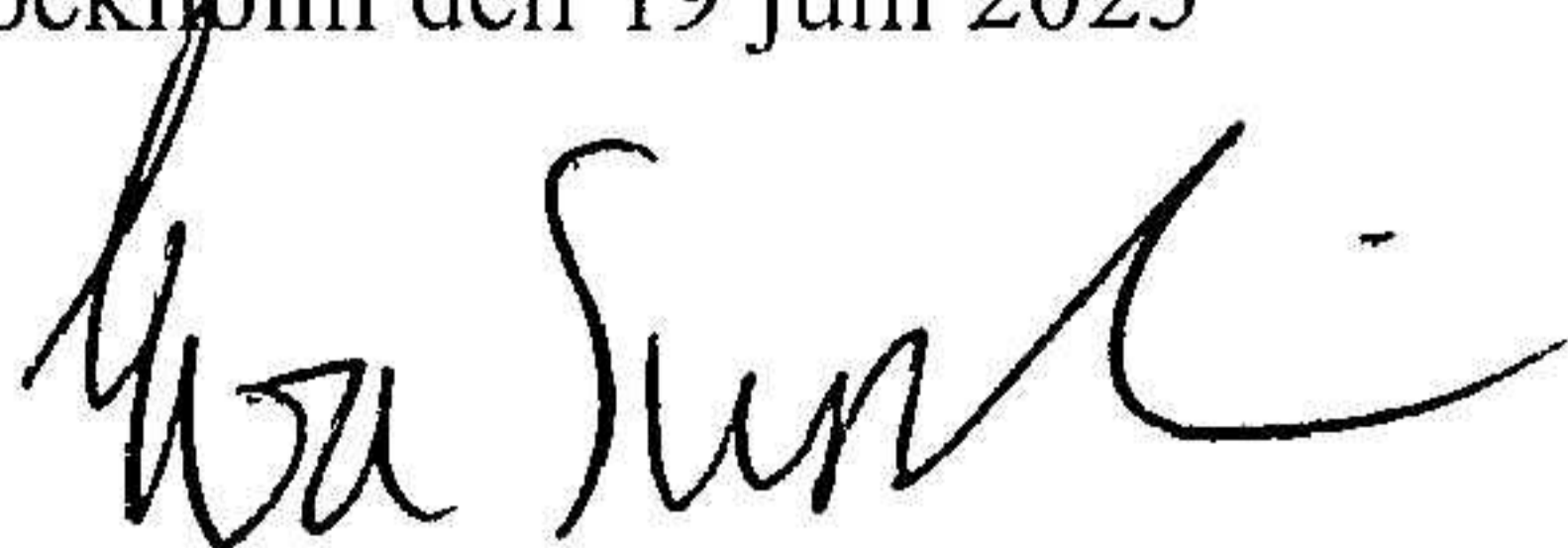
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Norgani Linköping Ekoxen 9 och 11 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 19 juni 2025



Eva Sundin

Årsredovisning
för
Norgani Linköping Ekoxen 9 och 11 AB
556658-7407
Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Norgani Linköping Ekoxen 9 och 11 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret , 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar de egna hotellfastigheterna Ekoxen 9 och Ekoxen 11 i Linköping. Hotellverksamheten drivs av en extern hotelloperatör under namnet Quality Hotel Ekoxen. Bolaget förvärvade fastigheterna under 2005.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Norgani Hotelleiendom i Sverige AB, org nr 556674-0170, som i sin tur ägs av Norgani Sweden Holding AB, org nr 556660-3238, vilket ingår i Norgani Hotels AS, Norge, org nr 988 016 683, som i sin tur ägs av SECH Holding AB, org nr 556819-2214, som i sin tur ägs av Pandox AB, org nr 556030-7885.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2024 som påverkar bolagets lämnade finansiella rapporter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	19 819	17 337	17 162	12 779	12 430
Rörelseresultat	14 232	12 168	11 986	7 306	6 880
Resultat efter finansiella poster	10 676	8 638	10 228	6 014	5 351
Balansomslutning	96 564	94 633	97 679	93 246	100 683

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	9 915	-2 106	7 909
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 106	2 106	0
Årets resultat			-2 521	-2 521
Belopp vid årets utgång	100	7 809	-2 521	5 388

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 809 325
årets förlust	-2 520 769
	5 288 556
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 288 556
	5 288 556

Koncernbidrag har, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnats med 12 112 tkr.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget är försvarligt med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

ank=20250630:2025070217903



Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		19 819	17 337
Övriga rörelseintäkter		4	47
		19 823	17 384
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-3 068	-2 689
Övriga externa kostnader		-789	-890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2, 3	-1 734	-1 637
		-5 591	-5 216
Rörelseresultat		14 232	12 168
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	228	217
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 784	-3 747
		-3 556	-3 530
Resultat efter finansiella poster		10 676	8 638
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		-844	-664
Lämnat koncernbidrag		-12 112	-9 704
Resultat före skatt		-2 280	-1 730
Skatt på årets resultat	6	-241	-376
Årets resultat		-2 521	-2 106

ank=20250630-2025070217904



Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	79 850	80 025
Byggnadsinventarier	3	14 493	12 702
Pågående nyanläggningar	7	828	999
		95 171	93 726

Summa anläggningstillgångar 95 171 93 726

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		350	66
Övriga fordringar		143	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		899	839
		1 392	907

Summa omsättningstillgångar 1 392 907

SUMMA TILLGÅNGAR 96 564 94 633

ank=20250630:2025070217905



Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 100
100 100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

7 809 9 915

Årets resultat

-2 521 -2 106

5 289 7 809

Summa eget kapital

5 389 7 909

Obeskattade reserver

Överavskrivningar

10 861 10 017

Summa obeskattade reserver

10 861 10 017

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

3 770 3 408

Summa avsättningar

3 770 3 408

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

8 0 70 000

Summa långfristiga skulder

0 70 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

272 90

Skulder till koncernföretag

73 357 580

Aktuella skatteskulder

37 232

Övriga skulder

840 672

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 037 1 725

Summa kortfristiga skulder

76 544 3 299

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 564 94 633

ank=20250630;20250702;17906



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

Försäljningen består av hyresintäkter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Från och med år 2023 redovisas vidarefakturerade kostnader som övriga intäkter. 2022 års vidarefakturerade kostnader har flyttats från fastighetskostnader till övriga intäkter för att uppnå jämförbarhet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas på hotellfastigheterna:

Stommar	150 år
Yttertak	50 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt	20 år
Installationer	25 år
Badrum	25 år
Specialanpassningar	50 år
Markanläggningar	27 år

Nedskrivningsbedömning fastigheter

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom bedömning av marknadsvärdet.

Marknadsvärdet för fastigheterna bedöms med stöd av en kassaflödesmodell med en kalkylperiod om 10 år. Varje enskild hotellfastighets värde utgörs av nuvärdet av det framtida kassaflödet samt restvärdet år 10 diskonterat med marknadens avkastningskrav. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse för värderingen är den framtida intjäningsförmågan genom hyresutveckling, värdeförändringen i form av förädlingsmöjligheter, fastighetens läge, underhållsskick samt marknadens avkastningskrav.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

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 netto redovisas 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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt. Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Personal

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

Upplysningar om revisorns arvode

Arvode för revisionsuppdrag, granskning av årsredovisningen och bokföring samt styrelsens förvaltning debiteras Padox AB.

Not 2 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	101 662	101 038
Inköp	220	0
Omklassificering från pågående arbete	626	624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 509	101 662
Ingående avskrivningar	-21 637	-20 640
Årets avskrivningar	-1 021	-997
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 658	-21 637
Utgående redovisat värde	79 850	80 025

Not 3 Byggnadsinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	16 350	16 151
Omklassificering från pågående arbete	2 504	199
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 854	16 350
Ingående avskrivningar	-3 648	-3 008
Årets avskrivningar	-713	-640
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 361	-3 648
Utgående redovisat värde	14 493	12 702

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	225	215
Övriga ränteintäkter	2	2
	228	217

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-3 445	-3 747
Övriga räntekostnader	-338	0
	-3 784	-3 747

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-362	-178
Justering avseende tidigare år	122	13
Aktuell skatt	0	-211
Totalt redovisad skatt	-241	-376

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 280		-1 730
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	470	20,60	356
Ej avdragsgilla kostnader		-733		-727
Skatt avseende tidigare år		122		13
Förändring temporär skillnad tidigare år		-99		-18
Redovisad effektiv skatt	-10,57	-241	-21,70	-376

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	999	723
Inköp	2 959	1 099
Omklassificering	-3 130	-823
	828	999

Not 8 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernföretag	0	70 000
	0	70 000

Not 9 Koncernförhållanden

Moderföretaget i den största koncern där Norgani Linköping Ekoxen 9 och 11 AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Pandox AB, org nr 556030-7885 med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern där Norgani Linköping Ekoxen 9 och 11 AB är dotterföretag till är Norgani Hotelleiendom i Sverige AB, org nr 556674-0170.

Not 10 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Solidarisk borgen för Norganikoncernens lån	2 831 456	5 327 506
	2 831 456	5 327 506

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	121 000	110 000
	121 000	110 000

Ställd säkerhet är för annat koncernbolags lån till kreditinstitut

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anneli Lindblom
Styrelseordförande

Eva Sundin
Styrelseledamot

Joakim Andersson
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545967700

Dokument

137 Norgani Linköping Ekoxen 9 och 11 AB 240101-241231

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2025-05-06 10:10:00 CEST (+0200) av Anna Sandahl (AS)

Färdigställt 2025-05-07 15:52:06 CEST (+0200)

Initierare

Anna Sandahl (AS)

Padox AB

anna.sandahl@padox.se

Signerare

Eva Sundin (ES)

Personnummer 196401066946

eva.sundin@padox.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA SUNDIN"

Signerade 2025-05-07 07:24:12 CEST (+0200)

Anneli Lindblom (AL)

Personnummer 6711281169

anneli.lindblom@padox.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anneli Elisabet Lindblom"

Signerade 2025-05-07 15:31:49 CEST (+0200)

Joakim Andersson (JA)

Personnummer 7904107872

joakim.andersson@padox.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Andersson"

Signerade 2025-05-07 14:05:01 CEST (+0200)

Linda Andersson (LA)

Personnummer 7601156925

linda.e.andersson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA ANDERSSON"

Signerade 2025-05-07 15:52:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545967700

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norgani Linköping Ekoxen 9 & 11 AB, org.nr 556658-7407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norgani Linköping Ekoxen 9 & 11 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norgani Linköping Ekoxen 9 & 11 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Norgani Linköping Ekoxen 9 & 11 AB.

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 Norgani Linköping Ekoxen 9 & 11 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. De 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Norgani Linköping Ekoxen 9 & 11 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norgani Linköping Ekoxen 9 & 11 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-07 13:51:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA ANDERSSON

Linda Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250630:2025070217917