

# ÅRSREDOVISNING

för

## Eden Hotel AB

556298-2602


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

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 11/15 2023. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 11/15 2023



Olov Stadig

# ÅRSREDOVISNING

för

## Eden Hotel AB

556298-2602

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

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.

Bolaget har en kortfristig skuld till kreditinstitut om 23 138 750 kr som förfaller i september 2023. Lånet kommer att omförhandlas med banken i samband med förfall och vår bedömning är att förutsättningarna för refinansiering är mycket goda. Om likviditetsproblem trots allt skulle uppstå finns möjlighet till finansiering internt i koncernen via aktieägartillskott alternativt lån.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hysesrabatt har beviljats med 0 kr (5 618 214) och statliga hyresstöd har erhållits med 0 kr (2 809 107). Vissa underhållsåtgärder och investeringar har senarelagts.

### Investeringar

Investeringar på förvaltningsfastighet har skett med 0 kr (3 959 407). Investeringarna avser både upprustning av byggnader utvändigt, byggnader invändigt och uppdatering av fastighetsinstallationer.

### Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	8 412 164	2 507 547	6 237 529	7 985 408	8 392 285
Rörelseresultat	3 438 214	512 284	1 692 628	2 077 371	2 879 999
Balansomslutning	63 191 818	62 534 108	59 249 716	57 481 831	56 240 430
Soliditet, %	16,1	15,6	2,6	2,4	2,7

Inga nya hyesrabatter under 2022. Hysesintäkterna har under 2021 påverkats av lämnade hyesrabatter med 5 618 218 kr. Hysesintäkterna 2020 påverkades av lämnade hyesrabatter med 1 867 573 kr. De ökade hyesrabatterna förklarar den lägre hyesintäkten 2021 samt 2020 jämfört med tidigare år.

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	9 413 205	244 637	9 777 842
Resultatdisposition enligt beslut på årsstämman			244 637	-244 637	
Årets resultat				419 064	419 064
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>9 657 842</b>	<b>419 064</b>	<b>10 196 906</b>

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

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står:  
balanserat resultat  
årets resultat

9 657 842
<u>419 064</u>
<b>10 076 906</b>

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

**10 076 906**

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



## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	2,4	8 412 164	2 507 547
Övriga rörelseintäkter	3	8 895	2 876 451
<b>Summa nettoomsättning och övriga rörelseintäkter</b>		<b>8 421 059</b>	<b>5 383 998</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Verksamhetskostnader		-2 478 528	-2 193 605
Övriga externa kostnader	2,5	-627 216	-629 375
Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 877 101	-1 847 100
Övriga rörelsekostnader		-	-201 634
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 982 845</b>	<b>-4 871 714</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 438 214</b>	<b>512 284</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	-
Ränteintäkter från koncernföretag		31 001	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-612 506	-552 184
Räntekostnader till koncernföretag		-508 000	-508 000
<b>Summa resultat från finansiell poster</b>		<b>-1 089 493</b>	<b>-1 060 184</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 348 721</b>	<b>-547 900</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Mottagna koncernbidrag		-	864 803
Lämnade koncernbidrag		-1 811 288	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>537 433</b>	<b>316 903</b>
Skatt på årets resultat	7	-118 368	-72 267
<b>Årets resultat</b>		<b>419 064</b>	<b>244 637</b>

2023051609189

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8,9	48 377 046	50 088 192
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	1 672 898	909 562
Pågående nyanläggningar	9,11	5 132 535	4 567 130
		<b>55 182 479</b>	<b>55 564 884</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 182 479</b>	<b>55 564 884</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar koncernkonto moderbolag		7 669 589	3 989 342
Fordringar hos koncernföretag		-	2 601 521
Övriga fordringar		122 298	245 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		217 451	132 367
		<b>8 009 338</b>	<b>6 969 223</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 009 338</b>	<b>6 969 223</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 191 817</b>	<b>62 534 107</b>

2023051609190



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	12	100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 657 842	9 413 205
Årets resultat		419 064	244 637
		<b>10 076 906</b>	<b>9 657 842</b>
<b>Summa eget kapital</b>			
		<b>10 196 906</b>	<b>9 777 842</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	388 274	269 906
		<b>388 274</b>	<b>269 906</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	14	25 400 000	25 400 000
		<b>25 400 000</b>	<b>25 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	23 138 750	23 827 750
Leverantörsskulder		1 040 034	797 845
Skulder till koncernföretag		1 995 641	14 359
Övriga skulder		220 342	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	811 870	2 446 405
		<b>27 206 637</b>	<b>27 086 359</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
		<b>63 191 817</b>	<b>62 534 107</b>

2023051609191

## 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	20-40 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 s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

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

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

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

### **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.

2023051609194



**Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen**

	2022	2021
Försäljning	99,9%	48%
Inköp	17%	11%

**Not 3 Offentliga bidrag**

	2022	2021
Statliga hyresstöd	-	2 809 107
	-	<b>2 809 107</b>

De offentliga bidrag som redovisats ovan är bidrag där beslut erhållits under räkenskapsåret. Statliga hyresstöd ovan avser perioden januari-september 2021.

**Not 4 Hyres- och leasingavtal**

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 8 412 164 kr (2 507 547). Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2022	2021
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	9 322 471	8 336 249
Senare än ett år men inom fem år	18 644 942	25 008 747
	<b>27 967 413</b>	<b>33 344 996</b>

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 5 Ersättning till revisorer**

	2022	2021
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	31 950	30 000
	<b>31 950</b>	<b>30 000</b>

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 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	-612 732	-551 976
Övriga räntekostnader	-226	-208
	<b>-612 958</b>	<b>-552 184</b>

## Not 7 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	537 431	316 903
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-110 711	-65 282
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	-
Effekt av ej avdragsgill ränta	-7 987	-6 681
Justering av uppskjuten skatt hänförliga		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	328	-304
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-118 368</b>	<b>-72 267</b>
Effektiv skatt (%)	22	23
Följande komponenter ingår i skattekostnaden		
Uppskjuten skatt	-118 368	-72 267
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-118 368</b>	<b>-72 267</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	81 347 667	81 207 581
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	-	414 150
Försäljning/utrangering	-	-274 064
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 347 667</b>	<b>81 347 667</b>
Ingående avskrivningar	-31 259 475	-29 612 411
Årets avskrivningar	-1 711 146	-1 647 064
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 970 621</b>	<b>-31 259 475</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 377 046</b>	<b>50 088 192</b>
Bokfört värde byggnader	41 452 699	43 163 845
Bokfört värde mark	6 924 347	6 924 347
	<b>48 377 046</b>	<b>50 088 192</b>

## Not 9 Förvaltningsfastigheter - Jämförelse redovisat värde mot verkligt värde

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter redovisat värde</b>		
Redovisat värde byggnader och mark	48 377 046	50 088 192
Redovisat värde pågående nyanläggning	5 132 535	4 567 130
	<u>53 509 581</u>	<u>54 655 322</u>
<b>Förvaltningsfastigheter verkligt värde</b>	<u>95 000 000</u>	<u>89 000 000</u>
	95 000 000	89 000 000

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 6,25 % (8,38) och direktavkastningskravet vid kalkylslut till 6,82% (6,25).

## Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 150 852	3 150 852
Omklassificering från pågående nyanläggningar	929 291	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>4 080 143</u>	<u>3 150 852</u>
Ingående avskrivningar	-2 241 290	-2 113 684
Årets avskrivning	-165 955	-127 606
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-2 407 245</u>	<u>-2 241 290</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>1 672 898</u>	<u>909 562</u>

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

## Not 11 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 567 130	1 351 907
Investeringar under året	1 601 160	3 629 373
Omklassificering till byggnad och mark	-	-414 150
Omklassificering till Inventarier	-929 291	-
Utrangering	-106 464	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>5 132 535</u>	<u>4 567 130</u>

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

## Not 12 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 13 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Temporära skillnader på anläggningstillgångar	388 274	269 906
	<u>388 274</u>	<u>269 906</u>

## Not 14 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	25 400 000	25 400 000
Amortering efter 5 år	-	-
	<u>25 400 000</u>	<u>25 400 000</u>

## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	44 200 000	44 200 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

Företaget har ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut. Pantbrevet som har varit utnyttjat på 1 100 000 kr både i 2021 samt 2020, under 2022 har pantbrevet dödats och är inte längre gällande.

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter koncern	776 872	2 431 405
Övriga upplupna kostnader	34 998	15 000
	<u>811 870</u>	<u>2 446 405</u>

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Händelserna i Ukraina har inte någon direkt påverkan på verksamheten i Eden Hotel AB.

Bolaget har en kortfristig skuld till kreditinstitut om 23 138 750 kr som förfaller i september 2023. Lånet kommer att omförhandlas med banken i samband med förfall och vår bedömning är att förutsättningarna för refinansiering är mycket goda. Om likviditetsproblem trots allt skulle uppstå finns möjlighet till finansiering internt i koncernen via aktieägartillskott alternativt lån.

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 09222115557492269292

## Dokument

Årsredovisning Eden 2022-12-31 för signering  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2023-05-06 18:08:42 CEST (+0200) av Marie  
Modig (MM)  
Färdigställt 2023-05-10 12:28:41 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Tage Ljungberg"  
Signerade 2023-05-08 09:50:38 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Olov Lennart Stadig"  
Signerade 2023-05-08 12:52:02 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida  
Brandt"  
Signerade 2023-05-10 12:28:41 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557492269292

1076091C05707

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

2023051609202

## 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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

2023051609203

## 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 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Penneo dokumentnyckel: N66YX-VX0II-KDVNE-2U85P-856SL-IAIFB

# PENNEO

Signaturena 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."

2023051609204

## Ida Brandt

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19831101xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-10 10:28:13 UTC



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>

Penneo dokumentnyckel: N66YX-VX0II-KDVNE-2U85P-856SL-IAIFB