

Årsredovisning för

# ESS Group Fastighetsutveckling AB

559235-4574

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ESS Group Fastighetsutveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen inklusive revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-19. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2025-05-19

  
Jonas Stenberg  
Styrelseordförande

Årsredovisning för  
**ESS Group Fastighetsutveckling AB**  
559235-4574

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	6

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för ESS Group Fastighetsutveckling AB, 559235-4574, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	-	-	1	676 138
Balansomslutning	141 849	138 575	179 543	1 228 765
Avkastning på sysselsatt kapital %	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital %	neg	neg	neg	neg
Soliditet %	38,1	47,6	38,7	5,3

Definitioner: se not 7

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har flera faktorer haft en betydande inverkan på den globala och nationella ekonomin, där räntor, inflation och politiska beslut varit i fokus. Fallande räntor, sjunkande inflation och politiska valresultat skapar både utmaningar och möjligheter. Utdragna säkerhetspolitiska oroligheter och en svagare svensk valuta påverkar hur människor reser och semesterar. Bolaget fortsätter anpassa sin verksamhet för att kunna dra nytta av de positiva effekterna och hantera eventuella utmaningar.

Utöver ovanstående så har inga väsentliga händelser skett under året.

### Eget kapital

	Aktiekapital,	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	16 020
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		-12 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>4 020</b>

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 1 120 000 kr (1 120 000 kr).

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 4 020, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	4 020
<b>Summa</b>	<b>4 020</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-10 254	-24 968
Personalkostnader	2	-	-1 503
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 254</b>	<b>-26 471</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 278	945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 024	-5 577
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 000</b>	<b>-31 103</b>
Bokslutsdispositioner		-	28 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 000</b>	<b>-3 103</b>
Skatt på årets resultat		-	-313
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 000</b>	<b>-3 416</b>

2025060514781

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Aktuell skattefordran		-	119 070
Övriga fordringar		140 758	16 660
		<u>140 758</u>	<u>135 730</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		1 091	2 845
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>141 849</u>	<u>138 575</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>141 849</u>	<u>138 575</u>

2025060514782

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		16 020	19 436
Årets resultat		-12 000	-3 416
		<u>4 020</u>	<u>16 020</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>54 020</u>	<u>66 020</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	3	82 829	65 055
		<u>82 829</u>	<u>65 055</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 000	7 500
		<u>5 000</u>	<u>7 500</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>141 849</u>	<u>138 575</u>

2025060514783

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bolaget är ett s.k. litet bolag och tillämpar frivillig K3.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
<b>Totalt</b>	-	-	-	-

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	-	1 503

1) Av företagets pensionskostnader avser 0 tkr (0 tkr) företagets VD och styrelse.

### Not 3 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>		
Skulder till moderföretag	82 829	65 055

### Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsatt osäkerhet kring säkerhetspolitiska läget i omvärlden, tillsammans med den ekonomiska utvecklingen, gör att det även föreligger viss osäkerhet för bolaget och dess verksamhet. Bolagets ledning följer noggrant utvecklingen och vidtar kontinuerligt åtgärder för att begränsa eventuella negativa effekter på företaget.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 5 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till ESS Hotel Group Fastigheter Portfölj 1 AB, org.nr. 559395-9967 med säte i Göteborg.

## Not 6 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Finansiella intäkter:*

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

*Sysselsatt kapital:*

Totala tillgångar - räntefria skulder.

*Räntefria skulder:*

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

*Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Göteborg den dag som framgår enligt elektronisk underskrift

Jonas Stenberg  
Styrelseordförande

Carl Lundgren

Claes Tallhage

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ESS Group Fastighetsutveckling AB, org. nr 559235-4574

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ESS Group Fastighetsutveckling AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ESS Group Fastighetsutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till ESS Group Fastighetsutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ESS Group Fastighetsutveckling AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till ESS Group Fastighetsutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg det datum som framgår av min elektroniska signatur

Fredrik Waern

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."

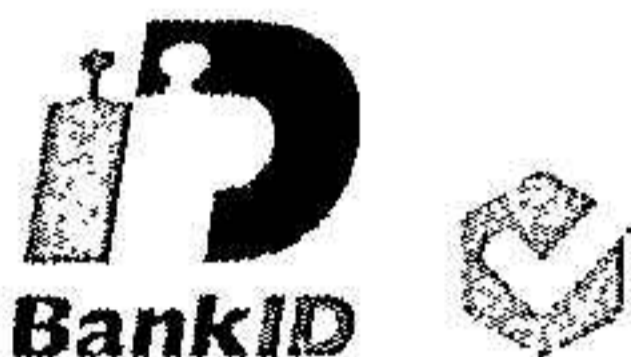
## CLAES TALLHAGE

Underskrivare 1

Serienummer: 61c81c8be58d37[...]d64453be8cb1e

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-14 09:30:07 UTC



## CARL LUNDGREN

Underskrivare 1

Serienummer: f70a048f010940[...]0de45e7cf3152

IP: 85.30.xxx.xxx

2025-05-16 12:04:51 UTC



## JONAS STENBERG

Underskrivare 1

Serienummer: 90877a02a983f3[...]e577ad6bd3f28

IP: 78.73.xxx.xxx

2025-05-19 06:50:44 UTC



## Carl Fredrik Johan Gustav Waern

Underskrivare 2

Serienummer: dbdf33780deceb[...]4c5d6406b5163

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-05-19 15:08:46 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.