

Årsredovisning

Fastighetsaktiebolaget Åre Properties

Org.nr 556210-1351

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 maj 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Helsingfors den 26 juni 2023



Jukka Taskinen

Årsredovisning

Fastighetsaktiebolaget Åre Properties

Org.nr 556210-1351

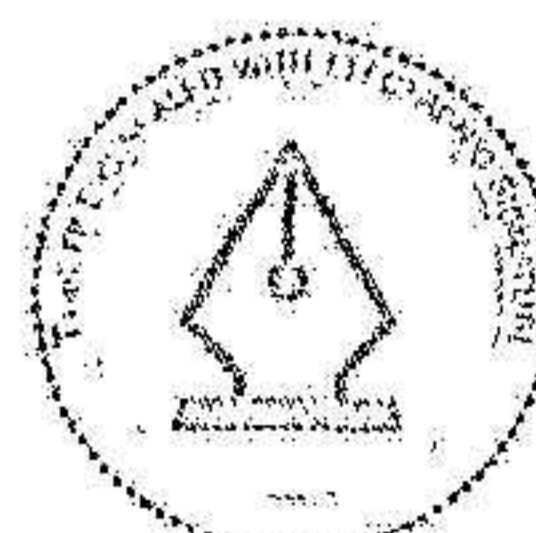
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Åre Properties avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8F9CB55AF0684A0BAA554061C5AF24E7

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fast egendom samt idkar därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Företaget är ett dotterföretag till Åre Properties Holding Oy (2182081-7) med säte i Helsingfors, Finland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2022 påverkats kraftigt av hög inflation, snabbt stigande räntor, höga energikostnader och en konjunkturinbromsning. Detta har påverkat bolagets resultatutveckling under året i form av högre driftkostnader. Det osäkra marknadsläget skapar både möjligheter och utmaningar för 2023.

Covid-19 har bidragit till osäkerhet kring konjunktur- och marknadsläge. Bolagets hyresgäst har liksom den övriga hotellbranschen drabbats av Covid-19.

Betydande risker

På grund av branschens karaktär finns det risker i bolagets verksamhet. De mest betydande riskerna härrör från marknadshyror och likviditet på fastighetsmarknaderna. Den allmänna ekonomiska utvecklingen kan påverka hyresgästrelaterade risker inklusive risker i hyresintäkter bolaget erhåller. Den kan även påverka investeringarnas marknadsvärde.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	41 373	40 457	45 312	41 439
Resultat efter finansiella poster (tkr)	23 494	20 807	24 128	23 531
Balansomslutning (tkr)	344 099	333 676	328 620	322 750
Soliditet (%)	37	34	31	28

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	45 000 000	20 000	58 096 287	10 956 039
Omföring av föregående års resultat			10 956 039	-10 956 039
Årets resultat				14 410 098
Belopp vid årets utgång	45 000 000	20 000	69 052 326	14 410 098

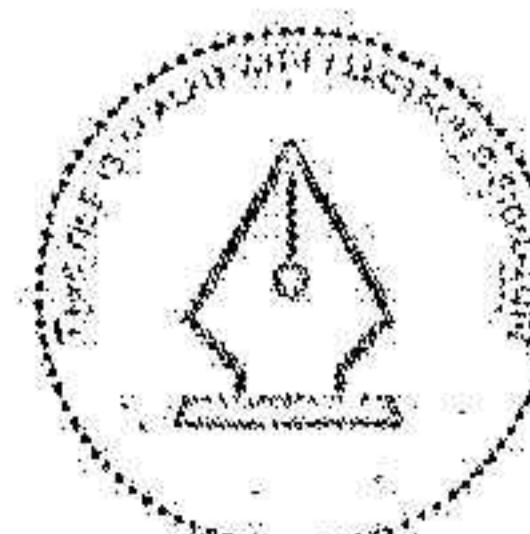
Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	69 052 326
Årets vinst	14 410 098
	83 462 424

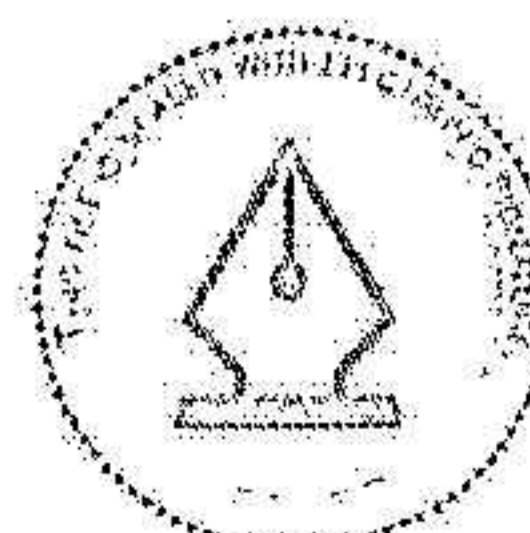
disponeras så att

I ny räkning överföres	83 462 424
	83 462 424



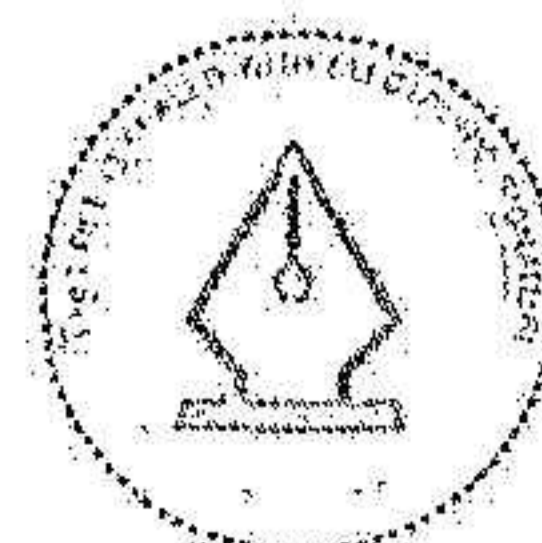
Resultaträkning

	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		41 372 637	40 456 880
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		41 372 637	40 456 880
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-2 483 847	-4 225 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 998 706	-6 001 271
Summa rörelsekostnader		-8 482 553	-10 227 167
Rörelseresultat		32 890 084	30 229 713
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	15 137	1 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-9 411 549	-9 424 019
Summa finansiella poster		-9 396 413	-9 423 010
Resultat efter finansiella poster		23 493 672	20 806 704
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-8 000 000	-8 000 000
Summa bokslutsdispositioner		-8 000 000	-8 000 000
Resultat före skatt		15 493 672	12 806 704
Skatt på årets resultat		-1 083 574	-1 850 665
Årets resultat		14 410 098	10 956 039



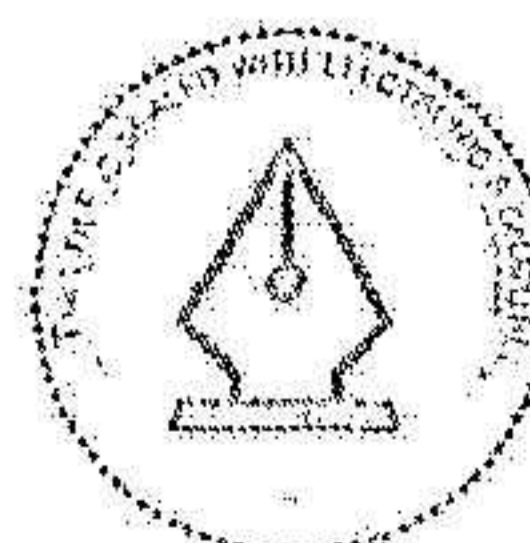
Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	246 791 446	252 782 455
Inventarier, verktyg och installationer	7	23 090	30 787
Summa anläggningstillgångar		246 814 536	252 813 241
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 374	0
Kundfordringar		7 537 032	10 654 111
Övriga fordringar		2 672 075	3 015 448
		10 219 481	13 669 559
<i>Kassa och bank</i>		87 064 566	67 193 300
Summa omsättningstillgångar		97 284 046	80 862 859
SUMMA TILLGÅNGAR		344 098 582	333 676 101



Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (450 000 aktier)		45 000 000	45 000 000
Reservfond		20 000	20 000
		45 020 000	45 020 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		69 052 326	58 096 287
Årets resultat		14 410 098	10 956 039
		83 462 424	69 052 326
Summa eget kapital		128 482 424	114 072 326
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	8	204 515 739	204 515 739
Summa långfristiga skulder		204 515 739	204 515 739
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		0	119 375
Skulder till koncernföretag		8 000 000	8 000 000
Övriga skulder		2 915 958	3 371 678
Skatteskuld		0	3 565 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 461	31 000
Summa kortfristiga skulder		11 100 419	15 088 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		344 098 582	333 676 101



Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	60 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Markanläggningar	33 år

Styrelsen

Könsfördelning bland styrelsemedlemmar är: andel kvinnor i styrelsen 33% och andel män 67%. Styrelsemedlemmar får inga arvoden.

Personal

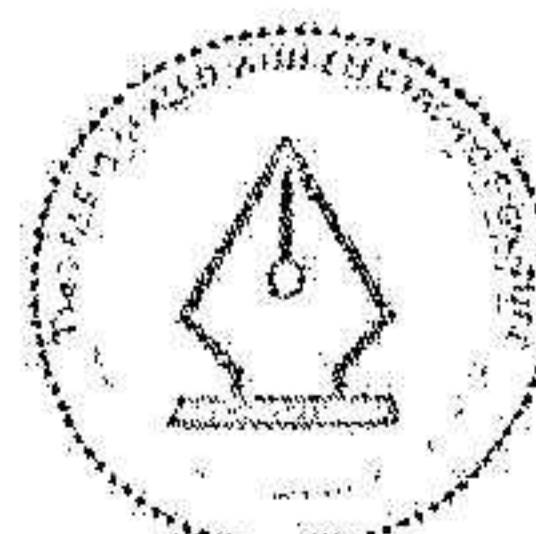
Företaget har ingen personal.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Not 2. Koncernförhållanden

Närmaste överordnade moderföretag är Åre Properties Holding Oy, org.nr 2182081-7, med säte i Helsingfors. Närmaste och yttersta överordnade moderföretag som upprättar koncernårsredovisning i vilken företaget ingår är CapMan Hotels RE Ky, org.nr. 2172240-8, med säte i Helsingfors, Finland. Årsredovisningen av CapMan Hotels RE Ky kan hämtas från Finlands Handelsregistret.



Not 3. Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	11 %	7 %
Inga internvinster. Vidarefakturering från moderföretaget med 0% täckning.		

Not 4. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	14 151	0
Kursdifferenser	986	1 010
	15 137	1 010

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

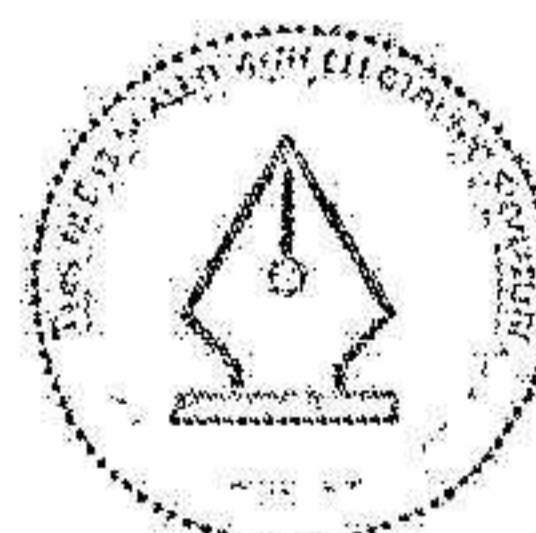
	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-9 331 031	-9 331 031
Övriga räntekostnader	-65 437	-85 748
Kursdifferenser	-15 082	-7 241
	-9 411 549	-9 424 019

Not 6. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349 954 998	349 954 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 954 998	349 954 998
Ingående avskrivningar	-97 172 543	-91 181 534
Årets avskrivningar	-5 991 009	-5 991 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 163 552	-97 172 543
Utgående redovisat värde	246 791 446	252 782 455

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 408 784	56 408 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 408 784	56 408 784
Ingående avskrivningar	-56 377 998	-56 367 736
Årets avskrivningar	-7 697	-10 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 385 694	-56 377 998
Utgående redovisat värde	23 090	30 787



Not 8. Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	0	0
	0	0

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Skulder till koncernföretag	204 515 739	204 515 739
	204 515 739	204 515 739

Not 9. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Hyresbankkontot Skandinaviska Enskilda Banken 5201-1079039	84 590 016	65 908 429
Fastighetsinteckningar	344 600 000	344 600 000
	429 190 016	410 508 429
Summa ställda säkerheter	429 190 016	410 508 429

Not 10. Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

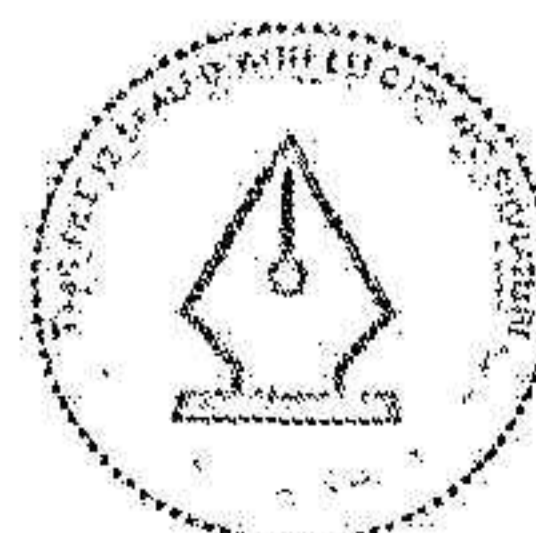
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Not 11. Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser.



Fastighetsaktiebolaget Åre Properties
556210-1351

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Noora Kuvaja-Karjalainen
Ordförande

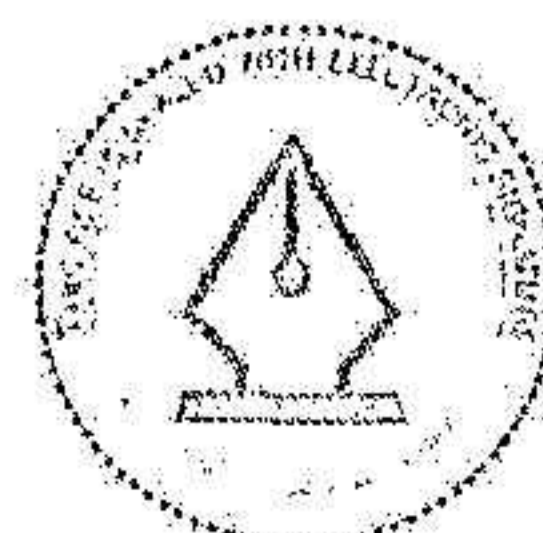
Juha Salokoski
Ordinarie ledamot

Jukka Taskinen
Ordinarie ledamot
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad Revisor

2023070444588




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
8F9CB55AF0684A0BAA554061C5AF24E7

List of Signatures

Page 1/1

 **Årsredovisning 2022 FAB Åre Properties.pdf**

Name	Method	Signed at
CAMILLA NORELL	BANKID	2023-03-31 10:04 GMT+02
NOORA HENRIKKA KUVAJA-KARJALAINEN	FTN (Nordea)	2023-03-30 10:57 GMT+02
Juha Matti Salokoski	Mobiilivarmenne	2023-03-30 10:55 GMT+02
Jukka Henrik Taskinen	FTN (Danske Bank)	2023-03-30 08:44 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 8F9CB55AF0684A0BAA554061C5AF24E7

2023070444579



Building a better
working world

2023070444589

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Åre Properties, org.nr 556210-1351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Åre Properties för räkenskapsåret 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 Fastighetsaktiebolaget Åre Properties 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Åre Properties enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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. Risker 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 maskopier, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Åre Properties för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Åre Properties enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot

bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
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."

CAMILLA NORELL

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19720608xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-03-31 08:04:53 UTC



2025070444591

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 tidsstäplat 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: NDSFX-NODNE-UL4L5-VGSJS-UQ014-DXPD8