

Årsredovisning

för

Norgani Hotelleiendom i Sverige AB

556674-0170

Räkenskapsåret

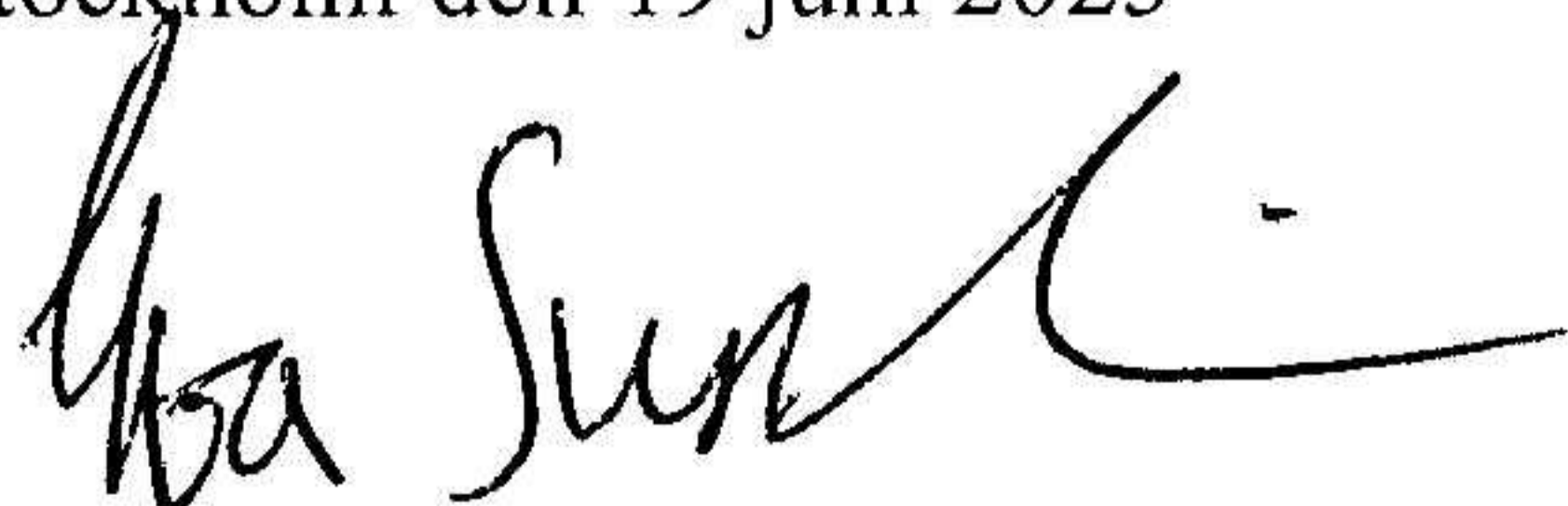
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Norgani Hotelleiendom i Sverige 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 Hotelleiendom i Sverige AB

556674-0170

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Norgani Hotelleiendom i Sverige AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Norgani Hotelleiendom i Sverige AB är moderbolag i en koncern med 19 dotterbolag. Dotterbolagen äger och förvaltar varsin hotellfastighet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till 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 Padox AB, org nr 556030-7885.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har mottagit aktieägartillskott i form av aktier i åtta nya dotterbolag.

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
Rörelseresultat	-185	0	-2	-120	-109
Resultat efter finansiella poster	14 527	1 392	-7 539	-9 574	-4 279
Balansomslutning	5 478 805	1 297 191	1 313 458	1 338 345	1 427 043

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 100	224 000	354 014	1 392	580 506
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 392	-1 392	0
Erhållna aktieägartillskott			3 764 833		3 764 833
Årets resultat				14 712	14 712
Belopp vid årets utgång	1 100	224 000	4 120 239	14 712	4 360 051



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 120 238 938
årets vinst	14 712 415
	4 134 951 353

disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 134 951 353
	4 134 951 353

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

ank=20250630:2025070217957



Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-185	0
Rörelseresultat		-185	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	60 308	46 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-45 596	-45 169
		14 712	1 392
Resultat efter finansiella poster		14 527	1 392
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		185	0
Resultat före skatt		14 712	1 392
Skatt på årets resultat	4	0	0
Årets resultat		14 712	1 392

ank=20250630:2025070217958



Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5, 6	3 969 964	205 130
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	7	1 508 840	513 000
		5 478 804	718 130
Summa anläggningstillgångar		5 478 804	718 130

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		0	578 861
Övriga kortfristiga fordringar		1	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	197
		1	579 061

Summa omsättningstillgångar		1	579 061
------------------------------------	--	----------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		5 478 805	1 297 191
-------------------------	--	------------------	------------------

ank=20250630-2025070217959



Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 100

1 100

Reservfond

224 000

224 000

225 100

225 100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

4 120 239

354 014

Årets resultat

14 712

1 392

4 134 951

355 406

Summa eget kapital

4 360 051

580 506

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

697 059

Summa långfristiga skulder

0

697 059

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

18 041

Skulder till koncernföretag

1 118 571

0

Övriga skulder

183

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

1 585

Summa kortfristiga skulder

1 118 754

19 626

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 478 805

1 297 191

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.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Fordringar och skulder

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Långfristiga fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs.

Låneskulder (skulder till kreditinstitut)

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänts. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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 diakt 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	60 308	46 539
Övriga ränteintäkter	0	22
	60 308	46 561

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-12 309	0
Övriga räntekostnader	-32 731	-43 258
Övriga finansiella kostnader	-556	-1 911
	-45 596	-45 169

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Norgani Hotelleiendom i Sverige AB
Org.nr 556674-0170

8 (10)

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		14 712		1 392
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 031	20,60	-287
Ej skattepliktig intäkt		3 031		287
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 130	205 130
Inköp	3 764 833	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 969 964	205 130
Utgående redovisat värde	3 969 964	205 130

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Norgani Hotelleiendom i Göteborg	100%	100%	2 000	25 353
Norgani Hotelleiendom i Helsingborg	100%	100%	2 000	21 434
Norgani Hotelleiendom i Jönköping	100%	100%	2 000	22 149
Norgani Hotelleiendom i Luleå	100%	100%	2 000	11 585
Norgani Hotelleiendom i Malmö	100%	100%	2 000	18 194
Norgani Hotelleiendom i Sundsvall	100%	100%	2 000	16 701
Norgani Hotelleiendom i Södertälje	100%	100%	2 000	10 976
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Blyet	100%	100%	2 000	16 484
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Osten	100%	100%	2 000	13 702
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Radien	100%	100%	2 000	35 343
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Vindmotorn	100%	100%	2 000	13 210
Norgani Stockholm Herrgården 2 AB	100%	100%	1 000	48 067
Norgani Luleå Tjädern 19 AB	100%	100%	1 000	65 221
Norgani Kalmar Hammaren 4 AB	100%	100%	1 000	60 038
Norgani Linköping Ekoxen 9&11 AB	100%	100%	1 000	60 706
Norgani Gbg Backa 149:1 och 866:397 AB	100%	100%	1 000	59 216
Norgani Stockholm Gråberget 29 AB	100%	100%	1 000	222 027
Fastighets AB Prince Philip	100%	100%	2 000	3 115 398
Norgani Alvik Hasselbacken AB	100%	100%	1 000	134 160
				3 969 964



	Org.nr	Säte
Norgani Hotelleiendom i Göteborg	556674-0709	Stockholm
Norgani Hotelleiendom i Helsingborg	556674-0063	Stockholm
Norgani Hotelleiendom i Jönköping	556674-0212	Stockholm
Norgani Hotelleiendom i Luleå	556674-0485	Stockholm
Norgani Hotelleiendom i Malmö	556674-0436	Stockholm
Norgani Hotelleiendom i Sundsvall	556674-0071	Stockholm
Norgani Hotelleiendom i Södertälje	556673-9768	Stockholm
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Blyet	556673-9685	Stockholm
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Osten	556674-0469	Stockholm
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Radien	556674-0196	Stockholm
Norgani Hotellfastighetsaktiebolaget Vindmotorn	556673-9818	Stockholm
Norgani Stockholm Herrgården 2 AB	556660-4285	Stockholm
Norgani Luleå Tjädern 19 AB	556660-4426	Stockholm
Norgani Kalmar Hammaren 4 AB	556660-6538	Stockholm
Norgani Linköping Ekoxen 9&11 AB	556658-7407	Stockholm
Norgani Gbg Backa 149:1 och 866:397 AB	556658-7480	Stockholm
Norgani Stockholm Gråberget 29 AB	556688-7450	Stockholm
Fastighets AB Prince Philip	556488-0028	Stockholm
Norgani Alvik Hasselbacken AB	556735-4872	Stockholm

Not 7 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	513 000	513 000
Tillkommande fordringar	1 508 840	0
Avgående fordringar	-513 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 508 840	513 000
Utgående redovisat värde	1 508 840	513 000

Not 8 Koncernförhållanden

Moderföretaget i den största koncern där Norgani Hotelleiendom i Sverige AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Pandox AB, org nr 556030-7885 med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern där Norgani Hotelleiendom i Sverige är dotterföretag till är Norgani Sweden Holding AB, org nr 556660-3238.

Koncernredovisning för den svenska koncernen görs inte med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Andelar i dotterbolag	3 969 964	205 130
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 508 840	513 000
	5 478 804	718 130

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anneli Lindblom
Styrelseordförande

Eva Sundin
Styrelseledamot

Joakim Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Linda Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545968082

Dokument

150 Norgani Hotelleiendom i Sverige AB 240101-241231
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2025-05-06 10:12:19 CEST (+0200) av Anna Sandahl (AS)
Färdigställt 2025-05-07 19:35:58 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 07:35:54 CEST (+0200)

Anneli Lindblom (AL)
Personnummer 196711281169
anneli.lindblom@padox.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anneli Elisabet Lindblom"
Signerade 2025-05-07 17:40:00 CEST (+0200)

Joakim Andersson (JA)
Personnummer 7904107872
joakim.andersson@padox.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Andersson"
Signerade 2025-05-07 14:49:46 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 19:35:58 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545968082

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>

anrk=20250630;2025070217967



Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-07 17:34:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA ANDERSSON

Linda Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250630:2025070217971

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norgani Hotelleiendom i Sverige AB, org.nr 556674-0170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norgani Hotelleiendom i Sverige 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 Hotelleiendom i Sverige 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 Hotelleiendom i Sverige AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norgani Hotelleiendom i Sverige 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 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 revisions sed 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 Hotelleiendom i Sverige 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 Hotelleiendom i Sverige 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