

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 02/06-2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Möln dal den 02/06-2023

  
Eva Landén  
Styrelseledamot

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

**Åby Arena Hotell AB**  
**559105-2237**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9



Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

## ÅRSREDOVISNING FÖR ÅBY ARENA HOTELL AB

Styrelsen för Åby Arena Hotell AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	28 859	24 394	28 073	18 959
Resultat e. finansiella poster	427	-510	1 367	6 015
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	325 530	324 550	348 246	443 786

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.



Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	2 254 488
årets vinst	3 544 298
	<u>5 798 785</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att  
i ny räkning balanseras

5 798 785

5 798 785

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Hyresintäkter	4, 5	28 859	24 394
Fastighetskostnader	6	-21 103	-18 740
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 756</b>	<b>5 654</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	426	276
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 755	-6 440
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 329</b>	<b>-6 164</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>427</b>	<b>-510</b>
Bokslutsdispositioner	9	-	1 629
<b>Resultat före skatt</b>		<b>427</b>	<b>1 119</b>
Skatt på årets resultat	10, 11	3 117	-5 826
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 544</b>	<b>-4 707</b>

<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Belopp i tkr			
Årets resultat		3 544	-4 707
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>3 544</b>	<b>-4 707</b>



Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

**BALANSRÄKNING**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Belopp i tkr

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	12	215 326	217 545
Pågående arbeten	13	-	-
Inventarier	14	70 287	80 440
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>285 613</b>	<b>297 985</b>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Uppskjutna skattefordringar	15, 16	7 553	2 526
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 553</b>	<b>2 526</b>

**Summa anläggningstillgångar**

293 166

300 511

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	17	233	-
Fordringar hos koncernföretag		30	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 254	1 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	12 232	13 341
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 749</b>	<b>15 011</b>

**Kassa och bank**

18 615

9 028

**Summa omsättningstillgångar**

32 364

24 039

**SUMMA TILLGÅNGAR**

325 530

324 550



Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

**BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		2 254	6 962
Årets resultat		3 544	-4 707
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 798</b>	<b>2 255</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 848</b>	<b>2 305</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15, 16	10 689	8 763
<b>Summa avsättningar</b>		<b>10 689</b>	<b>8 763</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	19	49 071	49 071
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 071</b>	<b>49 071</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		249 567	253 700
Leverantörsskulder		494	486
Skulder till koncernföretag		2 890	4 209
Övriga kortfristiga skulder		1 559	1 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	5 412	4 134
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>259 922</b>	<b>264 411</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>325 530</b>	<b>324 550</b>



Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>6 962</b>	<b>7 012</b>
Årets resultat			-4 707	-4 707
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>2 255</b>	<b>2 305</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>2 255</b>	<b>2 305</b>
Årets resultat			3 544	3 544
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>5 798</b>	<b>5 848</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100,00 kr per aktie.

#### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		7 756	5 654
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		12 371	12 325
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>20 127</b>	<b>17 979</b>
Erhållen ränta		426	276
Erlagd ränta		-7 210	-6 857
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>13 343</b>	<b>11 398</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-367	5 144
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-885	4 264
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 091</b>	<b>20 806</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i pågående arbeten		-	-1 342
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 342</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	21		
Erhållna koncernbidrag		1 629	-
Amortering av skuld		-4 133	-15 650
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		-	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 504</b>	<b>-25 650</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>9 587</b>	<b>-6 186</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>9 028</b>	<b>15 214</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>18 615</b>	<b>9 028</b>



Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Åby Arena Hotell AB, org nr 559105-2237, med säte i Mölndal är ett helägt dotterbolag till Åby Arena AB, org nr 559105-2203, med säte i Mölndal, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som Åby Arena Hotell AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Åby Arena Hotell AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Corem Kelly AB, org nr 556482-5833, med säte i Stockholm.

Åby Arena Hotell AB:s kontor är beläget i Nyköping.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är att hänföra till bolaget har fakturerats till Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.



**Åby Arena Hotell AB**

559105-2237

**Intäkter**

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

**Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens ekonomiska nytta förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

**Åby Arena Hotell AB**  
559105-2237

2023062234560

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	25 år
Inventarier	5-10 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

### Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för förväntade kreditförluster som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av förväntade kreditförluster redovisas i rörelsens intäkter.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### Skulder

Skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde varmed utbetalning beräknas ske.

Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

2023062234561

### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument förutom derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.



Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

#### Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2022	2021
Kontor	4 040	3 171
Utbildning/Vård/Övrigt	24 819	21 223
<b>Summa</b>	<b>28 859</b>	<b>24 394</b>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2022	2021
Väst	28 859	24 394
<b>Summa</b>	<b>28 859</b>	<b>24 394</b>

#### Not 5 Operationell leasing

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde och avser enbart ej uppsägningsbara kontrakt.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år	27 627	26 856
<b>Summa</b>	<b>27 627</b>	<b>26 856</b>

Summan av variabla avgifter som ingår i årets resultat uppgår till 0 tkr (0).

#### Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-5 503	-3 609
Tomträttsavgäld	-1 048	-1 000
Fastighetsskatt	-1 804	-1 630
Förvaltningsarvode	-377	-175
Avskrivningar	-12 371	-12 326
<b>Summa</b>	<b>-21 103</b>	<b>-18 740</b>
Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	-2 197	-2 188
Markanläggningar	-22	-22
Inventarier	-10 152	-10 115
<b>Summa</b>	<b>-12 371</b>	<b>-12 326</b>

#### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	76	8
Ränteintäkter, koncernföretag	350	268
<b>Summa</b>	<b>426</b>	<b>276</b>

Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader	-6 309	-4 747
Räntekostnader, koncernföretag	-1 338	-1 417
Övriga finansiella kostnader	-108	-276
<b>Summa</b>	<b>-7 755</b>	<b>-6 440</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	-	1 629
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 629</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	16	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-1 926	-5 826
- avseende aktiverade underskottsavdrag	5 027	-
<b>Summa</b>	<b>3 117</b>	<b>-5 826</b>

**Not 11 Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		427		1 119
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-88	20,6%	-231
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	62,3%	-266	0,0%	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	-	5,2%	-58
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	0,0%	-	-0,1%	1
Skatteeffekt underskottsavdrag	-809,1%	3 455	494,9%	-5 538
Skatt hänförlig till tidigare år	-3,7%	16	0,0%	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-730,0%</b>	<b>3 117</b>	<b>520,6%</b>	<b>-5 826</b>

Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

### Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	222 170	221 235
Överfört från pågående nyanläggningar	-	935
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>222 170</b>	<b>222 170</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 625	-2 415
Årets avskrivningar enligt plan	-2 219	-2 210
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 844</b>	<b>-4 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>215 326</b>	<b>217 545</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 383 000 tkr (428 000). Bolaget värderar fastigheterna varje kvartal. Fastigheterna externvärderas minst en gång per rullande tolv månadersperiod och internvärderas de övriga kvartalen. Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortsprismetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelse från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

### Not 13 Pågående arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	0
Investeringar	-	1 342
Omföring till förvaltningsfastigheter	-	-935
Omföring till inventarier	-	-407
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 14 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	101 525	101 118
Omföring från pågående projekt	-	407
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 525</b>	<b>101 525</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-21 085	-10 970
Årets avskrivningar enligt plan	-10 153	-10 115
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-31 238</b>	<b>-21 085</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 287</b>	<b>80 440</b>



Åby Arena Hotell AB  
559105-2237

**Not 15 Uppskjuten skatt**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2022-12-31</b>			
Fastigheter	-	-10 688	-10 688
Underskottsavdrag	7 552	-	7 552
<b>Netto uppskjuten skattefordran</b>	<b>7 552</b>	<b>-10 688</b>	<b>-3 136</b>
<b>2021-12-31</b>			
Fastigheter	-	-8 763	-8 763
Underskottsavdrag	2 526	-	2 526
<b>Netto uppskjuten skattefordran</b>	<b>2 526</b>	<b>-8 763</b>	<b>-6 237</b>

**Not 16 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-8 763	-1 926	-10 688
Underskottsavdrag	2 526	5 027	7 552
<b>Summa</b>	<b>-6 237</b>	<b>3 101</b>	<b>-3 136</b>

**Not 17 Kundfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	233	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>233</b>	<b>0</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Ej förfallna kundfordringar	233	-
<b>Summa ej nedskrivna kundfordringar</b>	<b>233</b>	<b>0</b>
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>233</b>	<b>0</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresrabatter	11 822	12 673
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	250	-
Upplupna ränteintäkter	-	107
Övriga poster	160	561
<b>Summa</b>	<b>12 232</b>	<b>13 341</b>

**Åby Arena Hotell AB**  
559105-2237

**Not 19 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	49 071	49 071
<b>Summa</b>	<b>49 071</b>	<b>49 071</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förskott från hyresgäster	4 266	3 576
Upplupna räntekostnader	938	393
Övriga poster	208	165
<b>Summa</b>	<b>5 412</b>	<b>4 134</b>

**Not 21 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående redovisat värde	49 071	59 071
Kassaflödespåverkande förändringar	-	-10 000
<b>Utgående redovisat värde långfristiga skulder</b>	<b>49 071</b>	<b>49 071</b>
<b>Kortfristiga lån</b>		
Ingående redovisat värde	253 700	4 133
Kassaflödespåverkande förändringar	-4 133	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Övriga ej kassaflödespåverkande förändringar	-	249 567
<b>Utgående redovisat värde kortfristiga lån</b>	<b>249 567</b>	<b>253 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>298 638</b>	<b>302 771</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	275 550	275 550
<b>Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</b>	<b>275 550</b>	<b>275 550</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>275 550</b>	<b>275 550</b>

**Åby Arena Hotell AB**  
559105-2237

### **Not 23 Finansiella instrument**

---

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

### **Not 24 Transaktioner med närstående**

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 30,5 % (19) av inköpen och 16,3 % (34,6) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

### **Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Möln dal den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Essehorn

Peter Bronsman

Lars Järpedal

Peeter Kinnunen

Eva Landén

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491732281

## Dokument

4193 Åby Arena Hotell AB  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2023-04-27 16:01:18 CEST (+0200) av Päivi  
Alakiuttu Wennberg (PAW)  
Färdigställt 2023-04-28 14:27:38 CEST (+0200)

## Initierare

Päivi Alakiuttu Wennberg (PAW)  
Corem Property Group AB  
paivi.wennberg@corem.se  
+46705683334

## Signerande parter

Lars Järpedal (LJ)  
Personnummer 650408-2014  
lars@lilleskogsbygg.se  
+46730935280



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS JÄRPEDAL"  
Signerade 2023-04-27 21:50:43 CEST (+0200)

Eva Landén (EL)  
Personnummer 650420-6944  
eva.landen@corem.se  
+46706588186



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Margareta Landén"  
Signerade 2023-04-27 17:02:45 CEST (+0200)

Patrik Essehorn (PE)  
Personnummer 670613 1239  
patrik.essehorn@walthon.se  
+46708820375



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK ESSEHORN"

Katrine Söderberg (KS)  
1  
Personnummer 811123-7528  
katrine.soderberg@se.ey.com  
+46703189812



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



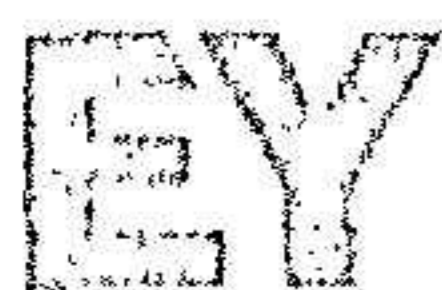
# Verifikat

Transaktion 09222115557491732281

<i>Signerade 2023-04-27 16:14:57 CEST (+0200)</i>	<i>"KATRINE SÖDERBERG"</i> <i>Signerade 2023-04-28 14:27:38 CEST (+0200)</i>
<b>Peter Bronsman (PB)</b> <i>Personnummer 630711-5011</i> pgb@kopparbergs.se +46705679657 <i>Signerade 2023-04-27 16:28:34 CEST (+0200)</i>	<b>Peeter Kinnunen (PK)</b> <i>Personnummer 731016-0358</i> peeter.kinnunen@corem.se +46768556703 <i>Signerade 2023-04-27 16:03:45 CEST (+0200)</i>

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

2023062234570

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Åby Arena Hotell AB, org.nr 559105-2237

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Åby Arena Hotell AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Åby Arena Hotell ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Åby Arena Hotell AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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. 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

2023062234571

## 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 Åby Arena Hotell 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Åby Arena Hotell 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 signatur

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor

2023062234572

# 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."

## KATRINE SÖDERBERG

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 19811123xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-28 13:06:48 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: 5IP26-47VFB-TLITY-2QUU8-ICJ7D-AJGPV