

ÅRSREDOVISNING

för

Host Realty i Stockholm AB

Org.nr. 556548-0901

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-05.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av
Lydia Pedersen, Styrelseledamot
2024-06-27

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, TSEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolagets affärsidé är att äga, köpa, utveckla och förvalta hotellfastigheter. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Marsyas 11, Stockholm.

Företagets säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har investerat i hotellfastigheter och är därmed beroende av utvecklingen på turistmarknaden. Det har varit en stark allmän hotellmarknad under år 2023 med betydande tillväxt i RevPAR (genomsnittlig logiintäkt per disponibelt rum). Bolaget och hotellet har haft en stark utveckling under år 2023.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	37 801	36 190	17 420	20 841
Resultat efter finansiella poster	3 438	-12 277	-13 527	-33 596
Soliditet (%)	3,68	3,48	4,95	6,68

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	500	20	-29 917	48 157	18 760
Balanseras i ny räkning			48 157	-48 157	0
Erhållna aktieägartillskott			15 483		15 483
Årets resultat				-16 891	-16 891
Belopp vid årets utgång	500	20	33 723	-16 891	17 352

Resultatdisposition (kronor)

Medel att disponera:

Balanserat resultat 18 240 472

Årets resultat -16 891 076

16 832 396

Förslag till disposition:

Host Realty i Stockholm AB	
Balanseras i ny räkning	16 832 396
Org.nr. 556548-0901	<hr/>
	16 832 396

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		37 801	36 190
Övriga rörelseintäkter		4	3
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>37 805</u>	<u>36 193</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-5 595	-11 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 688	-4 734
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	2	12 916	0
Övriga rörelsekostnader		<u>0</u>	<u>-5</u>
Summa rörelsekostnader		<u>2 633</u>	<u>-16 483</u>
Rörelseresultat		40 438	19 710
Finansiella poster			
Ränteintäkter	3	22 709	22 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-59 709</u>	<u>-54 258</u>
Summa finansiella poster		<u>-37 000</u>	<u>-31 987</u>
Resultat efter finansiella poster		3 438	-12 277
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-15 483	-14 500
Förändring av överavskrivningar		<u>-4 846</u>	<u>74 954</u>
Summa bokslutsdispositioner		<u>-20 329</u>	<u>60 454</u>
Resultat före skatt		-16 891	48 177
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-20
Årets resultat		<u>-16 891</u>	<u>48 157</u>

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	243 297	246 519
Inventarier, verktyg och installationer	6	11 333	12 800
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	<u>83 884</u>	<u>82 653</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		338 514	341 972
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	8	<u>273 055</u>	<u>255 841</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		273 055	255 841
Summa anläggningstillgångar		611 569	597 813
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		66 416	84 299
Övriga fordringar		1 230	479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>17 798</u>	<u>3 577</u>
Summa kortfristiga fordringar		85 444	88 355
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>17 955</u>	<u>12</u>
Summa kassa och bank		17 955	12
Summa omsättningstillgångar		103 399	88 367
SUMMA TILLGÅNGAR		714 968	686 180

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		<u>520</u>	<u>520</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		33 723	-29 917
Årets resultat		-16 891	48 157
Summa fritt eget kapital		<u>16 832</u>	<u>18 240</u>
Summa eget kapital		17 352	18 760
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		11 333	6 487
Summa obeskattade reserver		<u>11 333</u>	<u>6 487</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder		530 000	657 363
Summa långfristiga skulder		<u>530 000</u>	<u>657 363</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 894	385
Skulder till koncernföretag		137 544	0
Övriga skulder		5 372	3 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 473	48
Summa kortfristiga skulder		<u>156 283</u>	<u>3 570</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		714 968	686 180

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5-15

Noter till resultaträkningen

Not 2	Exceptionella kostnader	2023	2022
	Exceptionella kostnader ingår med följande belopp; Reversering av tidigare års reservering kundförlust		
		12 916	0
		<u>12 916</u>	<u>0</u>
Not 3	Ränteintäkter	2023	2022
	Ränteintäkter som avser fordringar på koncernföretag	22 336	22 267
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-8 385	0

Noter till balansräkningen

Not		2023-12-31	2022-12-31
Not 5	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärden	327 400	327 400
	Utgående anskaffningsvärden	<u>327 400</u>	<u>327 400</u>
	Ingående avskrivningar	-80 882	-77 615
	Årets avskrivningar	<u>-3 221</u>	<u>-3 267</u>
	Redovisat värde	<u>243 297</u>	<u>246 518</u>
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	18 667	18 667
	Utgående anskaffningsvärden	<u>18 667</u>	<u>18 667</u>
	Ingående avskrivningar	-5 867	-4 400
	Årets avskrivningar	<u>-1 466</u>	<u>-1 467</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-7 333</u>	<u>-5 867</u>
	Redovisat värde	<u>11 334</u>	<u>12 800</u>
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
	Ingående anskaffningsvärden	82 653	89 552
	Inköp	1 231	435
	Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>-7 334</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>83 884</u>	<u>82 653</u>
	Redovisat värde	<u>83 884</u>	<u>82 653</u>
Not 8	Fordringar hos koncernföretag		
	Ingående anskaffningsvärden	255 841	239 712
	Tillkommande fordringar	<u>17 214</u>	<u>16 129</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>273 055</u>	<u>255 841</u>
	Redovisat värde	<u>273 055</u>	<u>255 841</u>
Not 9	Långfristiga skulder		
	Förfaller mellan 2 och 5 år	530 000	657 363
		<u>530 000</u>	<u>657 363</u>

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	600 000	600 000
	Företagsinteckningar	24 396	24 396
	Belånade fordringar	201 927	340 140
	Pantsatta bankkonton	17 954	13
	Summa ställda säkerheter	<u>844 277</u>	<u>964 549</u>

Bolaget har pantsatt hyresavtalet med sin hyresgäst samt bolagets försäkring.

Not 11 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Den starka utvecklingen på hotellmarknaden har fortsatt under år 2024. De höjda räntorna och den generellt höga inflationen förväntas dock dämpa utvecklingen på hotellmarknaden någon gång efter år 2024.

Not 12 **Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Host AB, org nr 556455-6271, med säte i Stockholm. Host AB ingår i en koncern där Host Hoteleiendom AS, bolagsnr 939 266 089, med säte i Norge, upprättar koncernredovisning.

Host Realty i Stockholm AB

Org.nr. 556548-0901

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Anders Moe

Anders Moe

Lydia Pedersen

Lydia Pedersen

Verkställande direktör

2024-04-25

2024-04-25

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift. 25 april 2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson

Anders Linusson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Host Realty i Stockholm AB, org.nr 556548-0901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Host Realty i Stockholm AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Host Realty i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Host Realty i Stockholm 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 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 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 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 innehåll 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.



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 Host Realty i Stockholm AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Host Realty i Stockholm 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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.

Göteborg den 25 april 2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson

Anders Linusson
Auktoriserad revisor