

Årsredovisning

för

Norgani Kalmar Hammaren 4 AB

556660-6538

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Norgani Kalmar Hammaren 4 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 Kalmar Hammaren 4 AB

556660-6538

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Norgani Kalmar Hammaren 4 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

Bolaget äger och förvaltar den egna hotellfastigheten Hammaren 4 i Kalmar. Hotellverksamheten i fastigheten drivs av en extern hotelloperatör under namnet Scandic Kalmar Väst. Bolaget förvärvade fastigheten under 2005.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Norgani Hotelleiendom i Sverige AB, org nr 556674-0170, som i sin tur ägs av 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 Pandox AB, org nr 556030-7885.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

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
Hyresintäkter	12 131	12 058	10 792	8 294	6 487
Rörelseresultat	9 513	9 462	8 688	5 309	3 798
Resultat efter finansiella poster	8 607	8 996	8 342	4 986	3 464
Balansomslutning	131 187	41 444	32 867	33 316	30 832

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	7 138	1 187	8 425
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 187	-1 187	0
Årets resultat			-607	-607
Belopp vid årets utgång	100	8 325	-607	7 818

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 324 981
årets förlust	-607 472
	7 717 509
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 717 509
	7 717 509

Koncernbidrag har, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnats med 9 117 tkr.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget är försvarligt med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		12 131	12 059
Övriga rörelseintäkter		36	7
		12 167	12 066
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-858	-584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2, 3	-1 194	-1 114
Övriga externa kostnader		-602	-906
		-2 654	-2 604
Rörelseresultat		9 513	9 462
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 200	184
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 106	-650
		-906	-466
Resultat efter finansiella poster		8 607	8 996
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		-1	-690
Lämnade koncernbidrag		-9 117	-6 754
Resultat före skatt		-511	1 552
Skatt på årets resultat	6	-96	-365
Årets resultat		-607	1 187



Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

8 325

7 138

Årets resultat

-607

1 187

7 718

8 325

Summa eget kapital

7 818

8 425

Obeskattade reserver

Överavskrivningar

11 886

11 885

Summa obeskattade reserver

11 886

11 885

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

770

631

Summa avsättningar

770

631

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

98 750

0

Skulder till koncernföretag

9

0

12 000

Summa långfristiga skulder

98 750

12 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 000

0

Leverantörsskulder

58

91

Skulder till koncernföretag

9 117

6 754

Aktuella skatteskulder

231

384

Övriga skulder

478

399

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 080

876

Summa kortfristiga skulder

11 963

8 504

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

131 187

41 444



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.

Intäktsredovisning

Försäljningen består av hyresintäkter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Från och med år 2023 redovisas vidarefakturerade kostnader som övriga intäkter. 2022 års vidarefakturerade kostnader har flyttats från fastighetskostnader till övriga intäkter för att uppnå jämförbarhet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpade reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas på hotellfastigheten:

Stommar	150 år
Yttertak	50 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt	20 år
Installationer	25 år
Badrum	25 år
Specialanpassningar	50 år
Markanläggningar	27 år

Nedskrivningsbedömning fastigheter

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom bedömning av marknadsvärdet.

Marknadsvärdet för fastigheterna bedöms med stöd av en kassaflödesmodell med en kalkylperiod om 10 år. Varje enskild hotellfastighets värde utgörs av nuvärdet av det framtida kassaflödet samt restvärdet år 10 diskonterat med marknadens avkastningskrav. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse för värderingen är den framtida intjäningsförmågan genom hyresutveckling, värdeförändringen i form av förädlingsmöjligheter, fastighetens läge, underhållsskick samt marknadens avkastningskrav.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 efterskänkts. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

Avsättningar

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

Lånekostnader

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

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 netto redovisas 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 lagstads. 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 direkt i eget kapital.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Uppllysningar om revisorns arvode

Arvode för revisionsuppdrag, granskning av årsredovisningen och bokföring samt styrelsens förvaltning debiteras Padox AB.

Not 2 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	23 226	21 527
Inköp	1 514	0
Omklassificering från pågående arbete	352	1 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 091	23 226
Ingående avskrivningar	-5 669	-5 200
Årets avskrivningar	-537	-469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 206	-5 669
Utgående redovisat värde	18 885	17 557

Not 3 Byggnadsinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	17 137	16 985
Omklassificering från pågående arbete	350	152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 487	17 137
Ingående avskrivningar	-3 945	-3 300
Årets avskrivningar	-657	-645
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 602	-3 945
Utgående redovisat värde	12 885	13 192

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	1 195	182
Övriga ränteintäkter	5	2
	1 200	184

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-473	-650
Övriga räntekostnader	-1 633	0
	-2 106	-650

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-139	19
Justering avseende tidigare år	43	0
Aktuell skatt	0	-384
Totalt redovisad skatt	-96	-365

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-511		1 552
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	105	20,60	-320
Ej avdragsgilla kostnader		-188		-96
Ej skattepliktiga intäkter		1		0
Skatt hänförlig till tidigare år		43		0
Förändring temporär skillnad tidigare år		-58		51
Redovisad effektiv skatt	-18,88	-96	23,53	-365

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	702	267
Inköp	0	2 286
Omklassificering	-702	-1 851
	0	702

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Not 9 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	0	12 000
	0	12 000

Not 10 Koncernförhållanden

Moderföretaget i den största koncern där Norgani Kalmar Hammaren 4 AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Pandox AB, org nr 556030-7885 med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern där Norgani Kalmar Hammaren 4 AB är dotterföretag till är Norgani Hotelleiendom i Sverige AB, org nr 556674-0170.

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Solidarisk borgen för Norganikoncernens lån	2 831 456	5 327 506
	2 831 456	5 327 506

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	100 000	24 500
	100 000	24 500

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anneli Lindblom
Styrelseordförande

Eva Sundin
Styrelseledamot

Joakim Andersson
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Linda Andersson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545967474

Dokument

131 Norgani Kalmar Hammaren 4 AB 240101-241231

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2025-05-06 10:08:37 CEST (+0200) av Anna Sandahl (AS)

Färdigställt 2025-05-07 19:36:40 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 07:21:56 CEST (+0200)

Anneli Lindblom (AL)

Personnummer 6711281169

anneli.lindblom@padox.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anneli Elisabet Lindblom"

Signerade 2025-05-07 15:29:21 CEST (+0200)

Joakim Andersson (JA)

Personnummer 7904107872

joakim.andersson@padox.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Andersson"

Signerade 2025-05-07 14:02:46 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 19:36:40 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545967474

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>

ANR=20250630;202507023081



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norgani Kalmar Hammaren 4 AB, org.nr 556660-6538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norgani Kalmar Hammaren 4 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 Kalmar Hammaren 4 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 Kalmar Hammaren 4 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 Kalmar Hammaren 4 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 Kalmar Hammaren 4 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 Kalmar Hammaren 4 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-07 17:36:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA ANDERSSON

Linda Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250630.2025070230884