

**FIRST**  
HOTELS AB

**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ**  
1 JANUARI – 30 DECEMBER 2023



## Kommentar av Thomas Gillespie, verkställande direktör



*“Vår fokusering på tillväxt, innovation och strategisk utveckling har varit kärnan i våra aktiviteter under året, och det är med nöje jag delar några av höjdpunkterna under 2023 med er.”*

Våra resultat för 2023 visar på vår styrka att leverera även i en utmanande marknadsmiljö. Vi har ökat nettoomsättningen med 27,1 MSEK från föregående år, vilket är ett resultat av vår förmåga att anpassa oss och driva effektivt trots årets utmaningar och förändringar i resebeteenden. Förvärvet av Hotell Planetstaden med 196 rum har också bidragit till vårt framgångsrika år. Vi avslutar med 6 636 rum under First Franchise vid periodens slut, en ökning med 38,7% jämfört med föregående år. Detta representerar en blandad prestation av både organisk och förvärvad tillväxt.

*“Förvärvet av First Hotel Planetstaden och vår framgångsrika säkring av 286 MSEK i finansiering representerar viktiga milstolpar i vår strategiska tillväxtplan.”*

Förvärvet av First Hotel Planetstaden och vår framgångsrika säkring av 286 MSEK i finansiering representerar viktiga milstolpar i vår strategiska tillväxtplan. Dessa initiativ stärker inte bara vår position som ledande franchiseföretag, utan bekräftar också vår strategiska satsning på fastighetsinvesteringar såväl som driftansvar för både egna och andras hotell.

Under 2023 upplevde Hotell Planetstaden en ökning av RevPAR på 26,8 %, främst på grund av en förbättrad belägningsgrad på 21 % och en ökning av ADR (genomsnittlig daglig rumpris) med 4,9 %. Även om vi upplevde vissa systemtekniska utmaningar i samband med att vi tog över det operativa ansvaret för hotellet i juli och oktober, såg vi ändå en uppmontrande ökning från 0,63 till 0,70 i RGI från 2022 till 2023.

För den andra halvan av 2023, efter att vi övertog driften, registrerade vi en ökning av RevPAR på 17,3 %, drivet av en ökning i beläggingsgraden på 12,9 % och en ökning av ADR med 3,9 % jämfört med perioden innan övertag.

Vissa utmaningar uppstod gällande drift och systemförändringar under juli och oktober, men vi tog oss igenom dem på ett säkert sätt och vi upplevde en mycket positiv utveckling från december 2023 till februari 2024. Under denna period presterade hotellet i linje med marknadsgenomsnittet (RGI= 1,0). Denna utveckling ger oss ökat förtroende för att vårt mål att nå en "fair share" och RGI på 1,0 för hela året 2025 är inom räckhåll.

Lanseringen av programmet First Partner Collection (FPC) har mottagits mycket väl på marknaden och bidragit till en solid ökning av antalet hotell och rum kopplade till First Hotels. FPC är en grundläggande koppling till kedjan med en skalbar fmodell som är baserad på vilka tjänster som önskas. Till och med 2023 var totalt 30 hotell med totalt 1 656 rum kopplade till kedjans plattform. Programmet och tjänsterna kommer att fortsätta att utvecklas vidare under 2024 för att i ännu högre grad utnyttja denna plattforms potential.

Genom First Member-programmet har vi upplevt tillväxt i medlemsbasen, vilket vittnar om våra attraktiva erbjudanden samt ökande efterfrågan på våra tjänster både inom affärs- och fritidssegmentet.

Vi har ökat våra investeringar i resurser för försäljning, distribution och digitalisering för att skapa ännu bättre resultat för våra franchisetagare. Under 2024 planerar vi att noggrant granska och förbättra våra digitala plattformar. Målet är att säkerställa att både vi och våra franchisetagare använder de mest effektiva och lönsamma plattformarna för profilering, försäljning, distribution och bokning.

Trots fortsatta utmaningar relaterade till den globala turistindustrin och viss ekonomisk osäkerhet på våra primära marknader har vår strategi och affärsmodell gjort oss kapabla att navigera genom dessa utmaningar med tillfredsställande resultat.

*“First Hotels AB kommer fortsätta att öka takten för tillväxt, och vår strategi för tillväxt genom franchisemodellen samt fastighetsinvesteringar och drift av egna och andras hotell kommer ytterligare att manifesteras under 2024”*

Vi förväntar oss under 2024, liksom tidigare år, att se viss omsättning i vår befintliga franchise portfölj och antalet rum, men genom vår satsning på fastighetsinvesteringar och drift av egna och andras hotell ser vi ändå positivt på att uppnå nettotillväxt i antalet rum kopplad till vår franchisemodell.

First Hotels AB kommer fortsätta att öka takten, och vår strategi för tillväxt genom franchisemodellen samt fastighetsinvesteringar och drift av egna och andras hotell kommer ytterligare att tydliggöras under 2024. Ett stort tack till våra anställda och gäster för deras bidrag till vår framgång. Vi ser fram emot ett spännande och framgångsrikt 2024 med ökande takten för tillväxt och stärkande av vår position på marknaden.

– *Thomas Gillespie, VD*

# En sammanfattning av året 2023

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

## Andra halvåret 2023 i sammandrag för koncernen

- Nettoomsättning 38 065 (15 648) TSEK
- Rörelseresultat EBIT 46 483 (-4 455) TSEK
- Resultat före skatt 35 793 (-7 107) TSEK
- Resultat efter skatt 36 648 (-7 107) TSEK
- Kassaflöde från löpande verksamhet -6 586 (-1 386) TSEK
- Resultat per aktie före utspädning 0,57/-0,17
- Resultat per aktie efter utspädning 0,57/0,13

## Helåret 2023 i sammandrag för koncernen

- Nettoomsättning 55 113 (27 955) TSEK
- Rörelseresultat EBIT 41 892 (-19 161) TSEK
- Resultat före skatt 29 996 (-22 875) TSEK
- Resultat efter skatt 30 852 (-23 128) TSEK
- Kassaflöde från löpande verksamhet -14 067 (-2 606) TSEK
- Resultat per aktie före utspädning 0,50/-0,40
- Resultat per aktie efter utspädning 0,50/0,39

## Händelser under perioden

- Reato Group ingick den 12 juni ett villkorat avtal om förvärv av två anslutna fastigheter, Lund Saturnus 27 och Lund Saturnus 30, samt driftbolaget Hotel Planetstaden AB, från Planetstaden Holding AB.
- Årsstämman beslutade den 21 juni om omval av styrelseledamöterna Terje Nesbakken, Bruce Grant, Håkan Gustafsson, Jan Lorensen och Anders Smedsrud samt nyval av Jonatan Raknes, medan Sebastian Nordvang avgick som styrelseledamot. Terje Nesbakken omvaldes som styrelseordförande.
- Reato Group säkerställde finansiering om MSEK 286 för bland annat genomförandet av förvärv av hotellfastigheter och driftbolag i centrala Lund.

## Händelser efter perioden

- Den 29 februari 2024 beslutade stämman enhetligt att ändra bolagets företagsnamn från "Reato Group AB (publ)" till "First Hotels AB (publ)".

## Finansiella nyckeltal för koncernen

TSEK	2023	2022	Δ%	2023	2022	Δ%
	jul-dec	jul-dec		jan-dec	jan-dec	
Nettoomsättning	38 065	15 648	143%	55 113	27 955	97%
Rörelseresultat EBIT	46 483	-4 455		41 892	-19 161	
Periodens resultat	36 648	-7 107		30 852	-23 128	
Kassaflöde från löpande verksamhet	-6 586	-1 386		-14 067	-2 606	
Resultat per aktie (före utspädning), SEK	0,57	-0,17		0,50	-0,40	
EBITDA	49 651	-3 276		45 985	-16 958	

# Den skandinaviska hotellmarknaden

På den unika skandinaviska hotellmarknaden ser vi First Hotels som en ledande aktör bland flertalet andra starka regionala operatörer. Här dominerar mellanklassesegmentet med balanserade priser och serviceerbjudanden, medan de stora hotelljättarna är underrepresenterade jämfört med andra länder och regioner. Bland de främsta konkurrenterna återfinns Scandic Hotels, Rezidor Radisson Blu och andra etablerade aktörer.

## Under helåret

Under helåret 2023 har marknaden uppvisat en positiv utveckling, vilket speglas i en ökning av beläggningen med 6,7%, vilket resulterar i en genomsnittlig beläggning på 63,4% för året. Även det genomsnittliga rumspriset (ADR) har följt en uppåtgående trend och stigit med 4,7%, för att uppnå ett genomsnitt på 1 283 SEK. Dessa positiva förändringar bidrar till en markant förbättring av RevPAR (intäkter per tillgängligt rum), som ökat med 11,7% jämfört med föregående år, och nu står på 813 SEK. Denna trend understryker en stark tillväxt och en hälsosam utveckling på marknaden under 2023.

## Under andra halvåret

Under andra halvåret 2023 upplevde marknaden en stadig tillväxt. Beläggningsgraden ökade till 66,5%, vilket är en ökning med 1,7 procentenheter jämfört med samma period föregående år. Även det genomsnittliga rumspriset (ADR) steg till 1 302 SEK, en förbättring med 1,8%. Denna period såg också en RevPAR-ökning på 3,6%, vilket resulterade i 865 SEK. Även om detta är en mer måttlig tillväxt jämfört med helårsresultaten, indikerar det fortfarande en positiv trend på marknaden.

## Marknadstrender som formar branschen

Hotellmarknaden utvecklas mot flera viktiga trender som formar branschen. Genom att anpassa oss till dessa trender och fortsätta erbjuda högkvalitativa tjänster och unika upplevelser, positionerar vi First Hotels väl för framtida tillväxt och konkurrenskraft på den skandinaviska hotellmarknaden.

- **DIGITALISERING OCH AUTOMATISERING:** Hotell implementerar helt automatiserade processer för in- och utcheckning samt använder teknik för att effektivisera drift och förbättra gästupplevelsen. Framgångsrika hotell anpassar sig snabbt till marknads behov genom smidighet, flexibilitet och tillgång till teknik och datainsikter. Tekniska innovationer som kontaktlösa betalningar och beställningar förbättrar gästupplevelsen och effektiviserar verksamheten.
- **GRÖNA INITIATIV:** Hållbarhet blir en prioritering med miljövänliga åtgärder och energieffektiva lösningar, från förpackningar till energibesparingar. Ökad efterfrågan på veganska och växtbaserade alternativ leder till bredare menyutbud och minskade varukostnader för restauranger.
- **PERSONIFIERING:** Individanpassad service blir nyckeln till långsiktiga kundrelationer, med användning av data och analyser för att förstå gästernas behov och önskemål. AI integreras för att förbättra kundservice, automatisera processer och skapa mer personliga upplevelser för gästerna.
- **LOKALA UPPELVELSER:** Konsumenter söker efter lokal karaktär och charm, vilket ökar efterfrågan på lokala produkter och upplevelser.
- **HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE:** Hotell och restauranger fokuserar på hälsoorienterade produkter och tjänster för att möta kundernas växande intresse för välbefinnande.

## Vår verksamhet

### Vår idè "Your Local Hotel"

Det är över 30 år sedan First Hotels grundades och vi är stolta över att fortsätta utvecklingen av ett mycket erkänt nordiskt varumärke. First Hotels fokuserar på medelstora hotell med stark lokal förankring. Våra hotell sträcker sig från Malmö till Kiruna i Sverige, vi finns också på strategiskt viktiga platser i Norge och Danmark. Oavsett om hotellet är urbant, historiskt, affärsmässigt eller budgetmässigt är alla unika och vi är stolta över vår mångfald. Det som förenar oss är vår ständiga strävan mot **KVALITET, PRISVÄRDHET OCH FÖRSTKLASSIG SERVICE**. Varumärket First Hotels® är positionerat i ett mellanklassegment på den nordiska marknaden och riktar sig mot följande kategorier:

- **LOKALA PROFILHOTELL:** Medelklasshotell med 50–100 rum, stark lokal identitet och belägna främst i landsortsstäder.
- **VARUMÄRKESANKNUTNA STADSHOTELL:** Medelklasshotell med 100–150 rum i större städer, som erbjuder konkurrenskraftiga priser och service för att möta marknadens behov.
- **OBEROENDE HOTELL MED FÖRBÄTTRINGSPOTENTIAL:** Medelklasshotell med 100–150 rum utan varumärkesanslutning som vill förbli oberoende. Här erbjuder First Hotels tjänster som distribution, digital plattform och systemdrift för att optimera verksamheten.

### Våra verksamhetsområden

First Hotels har under året flyttat sitt huvudkontor till Stockholm. Organisationen är effektiv och skalbar med en flexibilitet i bemanning vilket har bevisats under det senaste året. Totalt har First Hotels 20 anställda. Organisationen fokuserar i första hand på det som är affärsdrivande, det vill säga säljaktiviteter, marknadsföring och anslutning av nya franchisetagare.

First Hotels är uppdelat i tre starka affärsområden: **Franchise, Operations och Property**. Dessa tre områden är pelare för vår framgång och stabilitet i den konkurrensutsatta hotellbranschen. Varje affärsområde är utformade för att fungera både självständigt och i samverkan för att ge en unik flexibilitet för våra investerare och aktieägare. Vi strävar efter hög effektivitet och skalbarhet inom alla våra affärsområden för att säkerställa en lönsam verksamhet där den nöjda hotellgästen alltid står i centrum. Genom vår diversifierade portfölj skapar vi minnesvärda upplevelser och långsiktiga partnerskap med hotellägare.



## First Hotel Franchise: Starkt Varumärke och Kostnadseffektiva Lösningar

### Ett flexibelt erbjudande

Vi erbjuder både ett komplett franchisekoncept och enklare affärsmodeller för fristående hotell. Operatörerna betalar en mix av rörliga och fasta avgifter baserat på samarbetsform och den distributionskanal som bokningar görs.

**FIRST HOTELS** är vårt huvudkoncept som ger hotelloperatörer tillgång till alla våra resurser, kanaler och infrastruktur såsom branding, företagsavtal, bokningssystem, distributionstjänster, point-of-sale lösningar ("POS"), hemsida, sociala medier, koncept för mat och dryck etc. Med ett starkt hotellvarumärke och ett attraktivt koncept erbjuder vi hotellägare en unik plattform för att växa sin verksamhet.

**FIRST PARTNER COLLECTION** erbjuder en enklare affärsmodell för fristående hotell som vill nyttja våra tjänster utan att ansluta sig till First Hotels varumärke. Samarbetet innefattar ett begränsat utbud av tjänster jämfört med fullständig franchisetillhörighet. Vi ansluter vår distributionsplattform till operatörens befintliga system. Operatören betalar sedan endast för de intäkter som vi bidrar med. Det fristående hotellet har möjlighet att dra nytta av våra skalfördelar, men kan samtidigt behålla sin lokala identitet och unika kundupplevelse.

**FIRST DISTRIBUTION SERVICE** tillhandahåller bokningslösningar till små och medelstora, helt oberoende hotell vid sidan av vår ordinarie hotellportfölj. Hotellen erbjuds innovativa verktyg och system för att hjälpa hotell att hantera sin verksamhet mer effektivt och maximera intäkterna.

### Några av fördelarna för våra kunder

- **EFFEKTIV DRIFT OCH TEKNIKANVÄNDNING** Genom en mindre organisation och fokus på teknisk innovation kan vi erbjuda högkvalitativa lösningar till våra franchisepartners till ett attraktivt pris.
- **FLEXIBILITET & LOKAL ANKNYTNING** Vår slogan "Your Local Hotel" genomsyrar vår strategi, där vi utnyttjar varje hotells unika styrkor och skräddarsyr marknadsföring och partnerskap utifrån lokala förutsättningar.
- **STARK DISTRIBUTION** Våra franchiseägare kan förvänta sig en bred distribution i globala system, strategiska avtal, centrala företagsavtal, innovativ marknadsföring samt ett starkt lojalitetsprogram i First Member.



## First Hotell Franchise växer

First Hotels har under 2023 haft en väldigt positiv utveckling med en nettoökning på 30 hotell i portföljen och har nu totalt 56 hotell i inom First Hotels. Vi har lyckats att attrahera nya hotell i alla skandinaviska länder och har nu en bra mix i Sverige, Danmark, Norge. Totalresultat från First Franchise uppgår till en EBITDA för helåret om 3 515 TSEK (-554) och andra halvåret 1 839 TSEK (-645).

## Vår hotellportfölj

Land	2022		2023	
	Antal hotell	Antal rum	Antal hotell	Antal rum
Sverige	24	2 260	32	3 013
Norge	2	203	5	384
Danmark	1	137	16	1 055
<b>Totalt</b>	<b>27</b>	<b>2 600</b>	<b>56</b>	<b>4 452</b>
Totalt First Hotels	27	2 600	27	2 796
Totalt First Partner Collection	0	0	30	1 656

Vid sidan av vår ordinarie hotellportfölj erbjuder vi även fristående distributionstjänster till helt oberoende hotell. För 45 hotell i Sverige, Norge och Schweiz hanterar vi distribution av totalt 2184 rum. Totalt distribuerade vi 6 636 hotellrum vid slutet av 2023.

## En framåtblick

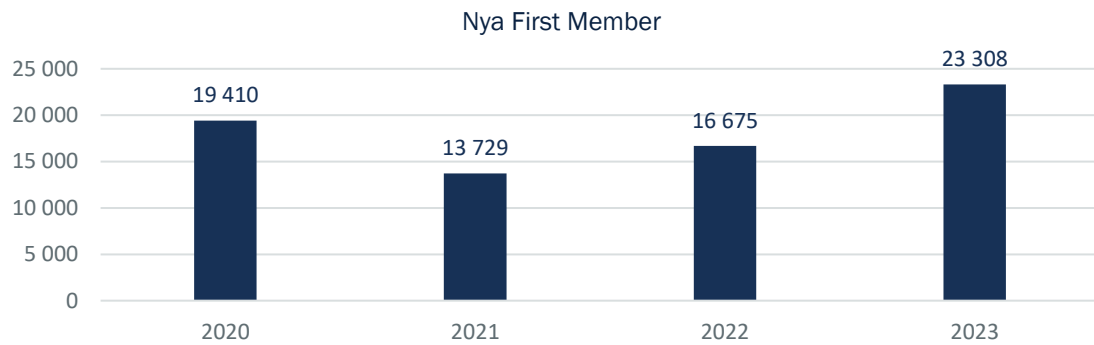
Företagets målsättning för 2024 är fortsatt utveckling och att expandera med både fler nya hotell och förvärv. Med rätt objekt och prissättning har vi finansiella möjligheter att ta positioner där vi anser det vara rätt. Vi arbetar med flera spännande potentiella projekt, som kan bidra till att utöka vår hotellportfölj i Norden. Vi vill investera i hotell med god lokal förankring, där karaktär är viktigare än det generiska. Som franchiseaktör är det viktigt att finnas på så många destinationer som möjligt och söker därför kontinuerligt efter hotell som har bra standard, hög servicenivå och ligger på destinationer som är eftertraktade av våra målgrupper.



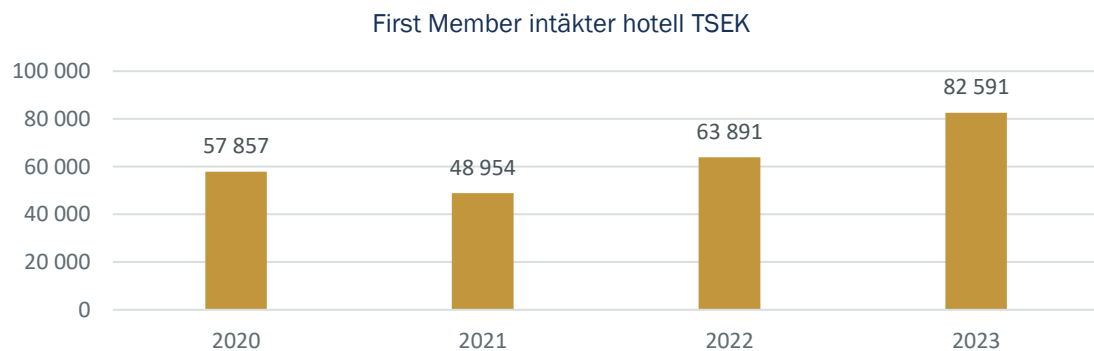


## Antal nya First Member ökar 40%

First Hotels kundbas består av både privatkunder samt företagskunder från ett brett spektrum av branscher. Distribution sker via centrala företagsavtal, resebyråer, online marknadsföring och globala bokningssajter (OTAs) och inte minste via egna kanaler varav en stor del via lojalitetsprogrammet First Member, vilket bedöms ge en större stabilitet i kassaflöden för First Hotels.



Antal medlemmar har under 2023 har ökat med 23 308 nya medlemmar, vilket är en ökning i nya medlemmar med hela 40 % från 2022.



För helåret 2023 redovisar First Hotel-kedjan en omsättning på hotellen via First Member på 82 591 TSEK i 2023, jämfört med 63 891 TSEK 2022, vilket motsvarar en omsättningsökning på 29%. Hela 68 % av omsättningen i egna kanaler utgörs av bokningar från våra medlemmar. Ca 22% av bokningarna direkt på hotellen är via First Member.



## First Operations

Inom First Operations har vi god erfarenhet av att driva lönsamma hotell och restauranger. Vårt unika erbjudande till hotellägare bygger på hög effektivitet och en beprövad metodik för att maximera lönsamheten.

### Erfarenhet och effektivitet

Vårt erbjudande riktar sig till hotellägare som vill outsourca driften av sina hotell till en erfaren partner, antingen helt eller delvis.

- Med vår långa erfarenhet kan vi säkerställa att hotell och restauranger drivs med hög effektivitet förstklassig service och kundnöjdhet.
- Inom First Operations hanterar vi driften av hotell och tillhörande restaurangverksamheter på ett kostnadseffektivt sätt

### First Hotel Planetstaden - ett framgångsrikt exempel

Hotellet erbjuder moderna faciliteter såsom spa med pool och jacuzzi, modernt gym, konferens- och mötesrum. Beläget bara en kort promenad från Lunds centrum, en stad med cirka 100 000 invånare, 25 minuter från Malmö och 35 minuter från Kastrups flygplats, är hotellet attraktivt för både affärsresenärer och turister. Lunds rykte som universitetsstad med en stark teknik- och innovationssektor förväntas öka efterfrågan på bostäder och verksamhetslokaler, vilket gör First Hotel Planetstaden till en lovande investering.

### Helårsöversikt 2023

Under helåret 2023 upplevde Hotell Planetstaden en ökning av RevPAR på 26,8 %, främst på grund av en förbättrad beläggningsgrad på 21 % och en ökning av ADR (genomsnittlig daglig rumpris) med 4,9 %. Trots att vi upplevde vissa systemtekniska utmaningar i samband med övertagandet av driftsansvaret för hotellet i juli och oktober, så observerade vi ändå en uppmuntrande ökning från 0,63 till 0,70 i RGI från 2022 till 2023.

### Andra halvåret

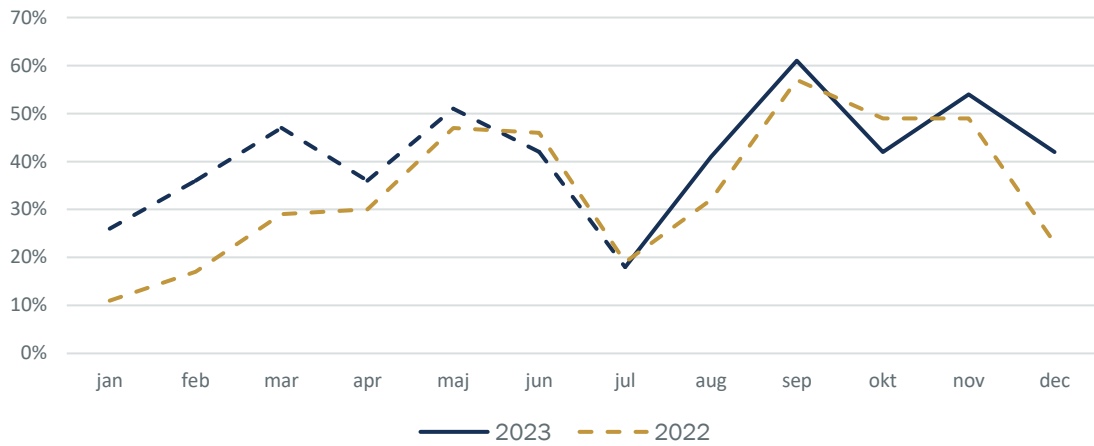
För andra halvan av 2023, perioden efter att vi tog över driften med fem månader kvar av året, registrerade vi en RevPAR-ökning på 17,3%, jämfört med samma period under 2022. Den drevs av en ökning i beläggning på 12,9% och en ökning av ADR med 3,9%. Juli, månaden före övertagandet, underpresterade dock signifikant, med ett RGI på endast 0,24, vilket framförallt berodde på en beläggning som var 55,4 procentenheter lägre än konkurrenternas. Denna signifikanta avvikelse bidrog till en svagare total tillväxt under andra halvan av året som helhet.

Under oktober månad omprofilerade vi hotellet till First Hotels. Systembyten resulterade i begränsad distribution och svagare tillväxt under andra halvåret 2023. Marknadsandelarna under denna period ökade till 0,67, vilket är en förbättring med 5,3% jämfört med motsvarande period föregående år. Dock var tillväxttempot något dämpat på grund av de nämnda faktorerna under juli och oktober.

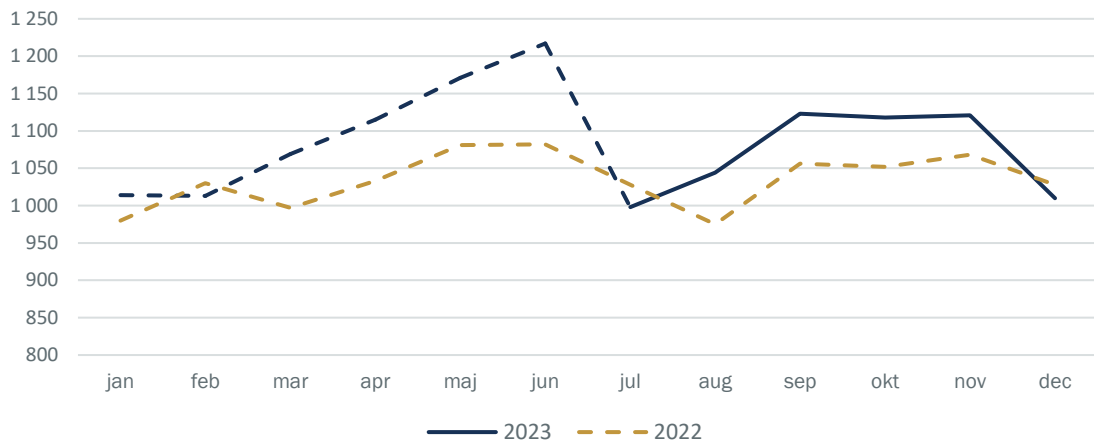
Trots dessa utmaningar har vi observerat en mycket positiv trend från december 2023 till februari 2024, där hotellet har presterat i linje med marknadsgenomsnittet (RGI på 1,0). Detta ger oss förtroende för att målet att uppnå 'fair share' under 2025 är inom räckhåll. Förbättringen i RGI kan främst tillskrivas genomförandet av omfattande åtgärder för att optimera distributionskanaler, en omarbetning av kundmixen, förstärkta e-handelsaktiviteter och implementeringen av avancerade revenue management-strategier. De åtgärder vi har genomfört för att optimera gästsegmentmixen förväntas leda till att beläggningen för juli 2024 ligger i linje med marknadsstandarderna.

First Operation redovisar en EBITDA för helåret 1 693 TSEK (496) och andra halvåret -3 138 TSEK (788).

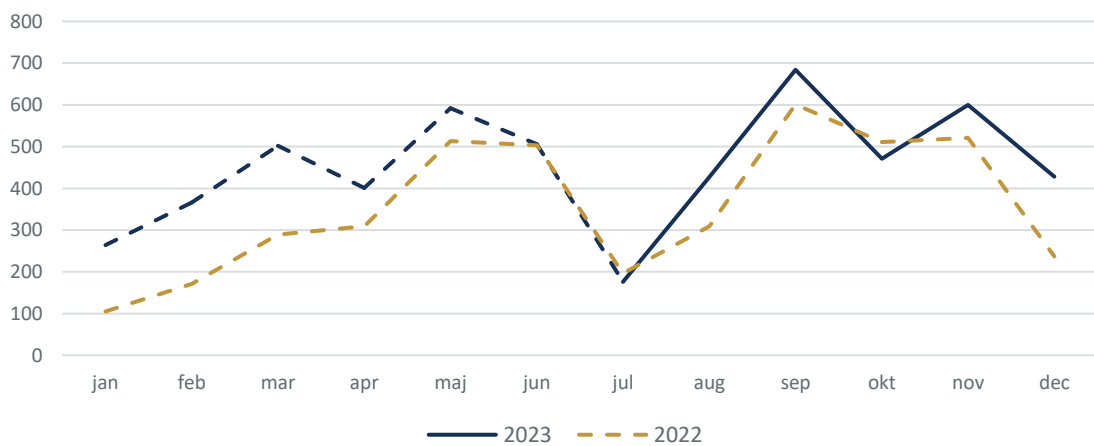
Beläggning First Operations



ADR First Operations SEK



RevPAR First Operations SEK



Streckade linjer visar utvecklingen före First Hotels övertag.

## First Property: Diversifiering och Solid Tillgång

First Property är en central komponent i vår diversifieringsstrategi och skiljer First Hotels från många utav konkurrenterna. Med fokus på robusta fastighetsinvesteringar skapar vi nya affärsmöjligheter för First Hotels och bygger en stabil plattform för hållbar tillväxt. Genom att integrera First Property i vår portfölj skapar vi en diversifierad och attraktiv investeringsmöjlighet som lockar till sig kapital och ökar vår konkurrenskraft på marknaden. Detta ger oss en stabil grund att bygga vår framgång på och möjliggör fortsatt expansion och lönsam tillväxt.

### Ger skalfördelar och Synergier

First Property är en viktig del av vår strategi för diversifiering och tillväxt. Att investera i attraktiva hotellfastigheter med låg risk har flera fördelar. Fastighetsinnehaven gör vår verksamhet mer robust med fasta solida tillgångar, vilket skiljer oss från många andra franschiseaktörer och förbättrar vår verksamhets stabilitet.

- Genom att äga och utveckla hotellfastigheter skapar vi skalfördelar och affärsmöjligheter för övriga affärsområden inom First Hotels.
- Synergierna är stora när det gäller kostnadsbesparingar och effektivitet, vilket förbättrar lönsamheten och stabiliteten i vår verksamhet.
- First Property gör vårt affärserbjudande till hotellägare mer komplett.

### En attraktiv möjlighet för investerare

- För investerare innebär det en attraktiv möjlighet att vara delaktig i en komplett och stabil verksamhet med god tillväxtpotential.
- Skapar en trygghet att investera i First Hotels, då vi har en stark och diversifierad portfölj med både hotellverksamhet och fastigheter.

### Vår fastighet i Lund – förvärvad i 2023

Balansomslutning (MSEK)	322
Antal rum	196
Totalt antal förvaltade m2	12 800



## Övriga upplysningar

### Väsentliga händelser under helåret 2023

Reato Group ingick den 12 juni ett villkorat avtal om förvärv av två anslutna fastigheter, Lund Saturnus 27 och Lund Saturnus 30 (indirekt via köp av 100 % av aktierna i fastighetsbolaget Företagsplanering i Malmö AB), samt driftbolaget Hotel Planetstaden AB, från Planetstaden Holding AB.

Fastigheterna omfattade 150 rum och 46 long stay-lägenheter med en total uthyrningsbar area om ca. 12 800 kvadratmeter. Köpeskillingen på MSEK 250 motsvarade ett pris på ca. SEK 19 500 per kvadratmeter och förväntades vid drift i linje med jämförbara enheter bidra med ett årligt EBITDA-resultat om cirka 28 miljoner.

- Årsstämman beslutade den 21 juni om omval av styrelseledamöterna Terje Nesbakken, Bruce Grant, Håkan Gustafsson, Jan Lorensen och Anders Smedsrud samt nyval av Jonatan Raknes, medan Sebastian Nordvang avgick som styrelseledamot. Terje Nesbakken omvaldes som styrelseordförande.
- Reato Group säkerställde finansiering om MSEK 286 för bland annat genomförandet av förvärv av hotellfastigheter och driftbolag i centrala Lund.

Finansieringen skedde genom en riktad nyemission (MSEK 15,5), övertagande av befintliga lån (MSEK 221), upptagande av lån med konverteringsrätt (MSEK 26,1) och utgivning av obligationslån (MNOK 23). Beslutet om nyemission fattades av styrelsen den 19 juli. Mot bakgrund av detta fattade styrelsen beslut om att genomföra förvärvet av hotellfastigheter och driftbolag i centrala Lund.

- Bruce Grant avgick som styrelseledamot den 29 augusti. Styrelsen bestod då av ordförande Terje Nesbakken och styrelseledamöterna Anders Smedsrud, Håkan Gustafsson, Jan Lorensen och Jonatan Raknes. Styrelsen planerade per då inte att ersätta Bruce Grant.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

- Reato Group AB (publ) höll extra bolagsstämma den 29 februari 2024. Stämman beslutade enhetligt, i enlighet med styrelsens förslag, att godta föreslagen ändring av §1 i bolagsordningen varigenom bolagets företagsnamn ändrades från "Reato Group AB (publ)" till "First Hotels AB (publ)."



# Koncernens finansiella utveckling

## Januari-december 2023

Nettoomsättningen exklusive förvärv ökade med 29 procent till 36 MSEK (28), Nettoomsättning från förvärv uppgår till 19 MSEK för de 5 månader som ingår i koncernens redovisade nettoomsättning. Koncern redovisar en totalt nettoomsättning om 55 MSEK för perioden.

Övriga rörelseintäkter ökade avsevärt under perioden till 50,2 MSEK (4,4), varav ökning om 45,7 MSEK är hänförlig till övervärde på tillgångar och ses som en skillnad mellan det verkliga värdet på förvärvad fastighet och dess redovisade bokförda värde vid förvärvstillfället. i övrig redovisar koncernen provisionsintäkter och vidarefakturerade kostnader om 4,5 MSEK (4,4).

Under helåret 2023 upplevde Hotell Planetstaden en ökning av RevPAR på 26,8 %, främst på grund av en förbättrad beläggningsgrad på 21 % och en ökning av ADR (genomsnittlig daglig rumpris) med 4,9 %. Trots att vi upplevde vissa systemtekniska utmaningar i samband med övertagandet av driftansvaret för hotellet i juli och oktober, så observerade vi ändå en uppmantrande ökning från 0,63 till 0,70 i RGI från 2022 till 2023.

## Rapporterat resultat

Rörelseresultatet uppgick till 42 MSEK (-19). Avskrivningarna uppgick till -4 MSEK (2,2). Ökningen av avskrivningar påverkas av förvärv. Koncernens finansnetto uppgick till -11,9 MSEK (-3,7) och har belastats med räntekostnader till finansiellt institut i samband med övertag av fastighetslån under perioden.

Resultat före skatt uppgick till 30 MSEK (-22,9). Redovisad skatt uppgick till 0,8 MSEK (-0,2) och har påverkats av årets uppskjutna skatt som uppgick till 1,2 MSEK (0). Kostnaderna för centrala funktioner ökade och uppgick till -59 MSEK (-49), bland annat till följd av en hög aktivitetsnivå inom digital utveckling, högre marknadsföringskostnader och en förstärkt organisation inom distribution, e-Commerce och drift. Resultatet per aktie efter utspädning uppgick till 0,50 SEK per aktie (-0,39).

## Juli-december 2023

Nettoomsättningen exklusive förvärv ökade med 21,8 procent till 19 MSEK (15), Nettoomsättning från förvärv uppgår till 19 MSEK för de 5 månader som ingår i koncernens redovisade nettoomsättning. Koncern redovisar en total nettoomsättning om 38 MSEK för perioden. Restaurang- och konferensintäkterna ökade med 6 procent. Ökningen är en följd av hög efterfrågan på möten och konferenser. Andelen av nettoomsättningen uppgick till 2 procent (2).

Övriga rörelseintäkter ökade avsevärt under perioden till 45,8 MSEK (3), varav ökning om 45,7 MSEK är hänförlig till övervärde på tillgångar och ses som en skillnad mellan det verkliga värdet på förvärvad fastighet och dess redovisade bokförda värde vid förvärvstillfället. i övrig redovisar koncernen provisionsintäkter, vidarefakturerade kostnader och övrig intäktskorrigerering om 0,1 MSEK (3).

För andra halvan av 2023, perioden efter att vi tog över driften med fem månader kvar av året, registrerade vi en RevPAR-ökning på 17,3%, jämfört med samma period under 2022. Den drevs av en ökning i beläggning på 12,9% och en ökning av ADR med 3,9% för återstående period under ny ledning.

## Rapporterat resultat

Rörelseresultatet uppgick till 46,5 MSEK (-4,5). Avskrivningarna uppgick till -3,2 MSEK (-1,2). Ökningen av avskrivningar är hänförlig till fastighetsbolaget med 2 MSEK för period efter förvärv. Koncernens finansnetto uppgick till -10,7 MSEK (-2,7) varav ökningen är hänförlig till övertagen fastighetslån. Resultat före skatt uppgick till 35,8 MSEK (-7,1). Redovisad skatt uppgick till 0,8 MSEK (0) och har påverkats av årets uppskjutna skatt som uppgick till 1,2 MSEK (0). Nettoresultatet uppgick till 36,6 MSEK (-7,1). Kostnaderna för centrala funktioner ökade och uppgick till -34,2 MSEK (-22), bland annat till följd av en hög aktivitetsnivå inom digital utveckling, högre marknadsföringskostnader och en förstärkt organisation inom distribution, e-Commerce och drift. Resultatet per aktie efter utspädning uppgick till 0,57 SEK per aktie (-0,13). Beräkningen av resultat per aktie inkluderar full utspädningseffekt.

## Säsongvariationer

First Hotels verkar i en bransch med säsongvariationer. Första kvartalet och perioder med lågt affärsresande såsom sommarmånaderna, påsk och jul/nyår är generellt sett de svagaste. Påsk infaller antingen under första eller andra kvartalet vilket behöver beaktas vid en jämförelse mellan åren. Under 2022 och 2023 inföll påsken under det andra kvartalet. Under 2024 kommer påsken i huvudsak att inträffa under det första kvartalet.

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

TSEK	Not	2023 jul-dec	2022 jul-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning		38 065	15 648	55 113	27 955
Övriga rörelseintäkter	2	45 828	3 063	50 206	4 439
<b>Summa intäkter</b>		<b>83 893</b>	<b>18 711</b>	<b>105 319</b>	<b>32 394</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader		-23 197	-13 015	-36 059	-34 328
Personalkostnader		-11 045	-8 972	-23 275	-15 023
Avskrivningar		-3 168	-1 179	-4 093	-2 203
<b>Rörelseresultat</b>		<b>46 483</b>	<b>-4 455</b>	<b>41 892</b>	<b>-19 161</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Övriga finansiella intäkter		756	7	756	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 446	-2 659	-12 652	-3 721
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>35 793</b>	<b>-7 107</b>	<b>29 996</b>	<b>-22 875</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>35 793</b>	<b>-7 107</b>	<b>29 996</b>	<b>-22 875</b>
Skatt		856	0	856	-253
<b>Periodens resultat</b>		<b>36 648</b>	<b>-7 107</b>	<b>30 852</b>	<b>-23 128</b>

## Koncernens resultat per aktie

TSEK	2023 jul-dec	2022 jul-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Periodens resultat (TSEK)	36 648	-7 107	30 852	-23 128
Resultat per aktie före utspädning (SEK)	0,57	-0,17	0,50	-0,40
Resultat per aktie efter utspädning (SEK)	0,57	-0,13	0,50	-0,39
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 590 220	40 901 441	61 745 328	58 446 815
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 590 220	55 920 271	61 745 328	59 315 816



## Koncernens balansräkning i sammandrag

TSEK	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar		3 683	3 943
Materiella anläggningstillgångar	2	313 726	502
Finansiella anläggningstillgångar		1 544	182
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>318 953</b>	<b>4 627</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar och förutbetalda kostnader		9 632	11 295
Kassa och bank		10 014	2 976
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 646</b>	<b>14 271</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>338 600</b>	<b>18 898</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	4	4 655	4 091
Annat eget kapital		19 236	2 399
Balanserad vinst eller förlust		-43 313	-9 969
Periodens resultat		30 852	-23 128
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 430</b>	<b>-26 607</b>
<b>Avsättningar</b>		<b>1 998</b>	<b>3 573</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder	2	297 049	13 406
Kortfristiga skulder		28 122	28 526
<b>Summa skulder</b>		<b>325 171</b>	<b>41 932</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>338 600</b>	<b>18 898</b>

## Koncernens förändring i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Annat eget kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>337</b>	<b>0</b>	<b>-20 813</b>	<b>-20 477</b>
Periodens resultat			-23 128	-23 128
Omräkningsdifferenser			2 518	2 518
Emissioner	29	2 399	6 063	8 492
Effekt av omvänt förvärv	3 726		2 263	5 989
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>4 091</b>	<b>2 399</b>	<b>-33 097</b>	<b>-26 607</b>
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>4 091</b>	<b>2 399</b>	<b>-33 097</b>	<b>-26 607</b>
Periodens resultat			30 852	30 852
Omräkningsdifferenser		-120	2 675	2 556
Emissioner	564	16 957	-12 891	4 629
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>4 655</b>	<b>19 236</b>	<b>-12 461</b>	<b>11 430</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

TSEK	Not	2023 jul-dec	2022 jul-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster		46 483	-4 455	41 892	-19 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-42 534	3 683	-41 609	12 391
Erlagd ränta		-11 446	-2 659	-14 033	-562
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-7 497</b>	<b>-3 431</b>	<b>-13 750</b>	<b>-7 332</b>
<b>Förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>911</b>	<b>2 045</b>	<b>-316</b>	<b>4 726</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-6 586</b>	<b>-1 386</b>	<b>-14 067</b>	<b>-2 606</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	2	<b>-267 001</b>	<b>-1 598</b>	<b>-267 343</b>	<b>455</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	2	<b>281 749</b>	<b>2 540</b>	<b>287 828</b>	<b>3 855</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>8 162</b>	<b>-444</b>	<b>6 419</b>	<b>1 704</b>
Likvida medel vid periodens början		1 324	3 181	2 976	1 032
Kursdifferens i likvida medel		528	239	620	240
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>10 014</b>	<b>2 976</b>	<b>10 014</b>	<b>2 976</b>

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TSEK	Not	2023 jul-dec	2022 jul-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Övriga rörelseintäkter		1 013	0	1 013	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 013</b>	<b>0</b>	<b>1 013</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Övriga externa kostnader		-4 650	-2 436	-7 758	-6 381
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 637</b>	<b>-2 436</b>	<b>-6 745</b>	<b>-6 381</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0	-4 167	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 804	-543	-2 216	-721
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 719</b>	<b>-2 980</b>	<b>-13 128</b>	<b>-7 102</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 719</b>	<b>-2 980</b>	<b>-13 128</b>	<b>-7 102</b>
Skatt		0	0	0	0
<b>Periodens resultat</b>		<b>-3 719</b>	<b>-2 980</b>	<b>-13 128</b>	<b>-7 102</b>

## Moderbolagets resultat per aktie

TSEK	2023 jul-dec	2022 jul-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Periodens resultat (TSEK)	-3 719	-2 980	-13 128	-7 102
Resultat per aktie före utspädning (SEK)	-0,06	-0,07	-0,21	-0,12
Resultat per aktie efter utspädning (SEK)	-0,06	-0,05	-0,21	-0,12
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 590 220	40 901 441	61 745 328	58 446 815
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 590 220	55 920 271	61 745 328	59 315 816

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TSEK	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar		143	0
Finansiella anläggningstillgångar		99 693	96 368
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 836</b>	<b>96 368</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fordringar och förutbetalda kostnader		2465	286
Kassa och bank		1015	4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 480</b>	<b>290</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 317</b>	<b>96 658</b>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	4	4 655	4 091
		<b>4 655</b>	<b>4 091</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Annat eget kapital		520 901	503 944
Balanserad vinst eller förlust		-438 349	-418 356
Årets resultat		-13 128	-7 102
		<b>69 423</b>	<b>78 486</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>74 079</b>	<b>82 577</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder		26 100	0
Kortfristiga skulder		3 138	14 081
<b>Summa skulder</b>		<b>29 238</b>	<b>14 081</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 317</b>	<b>96 658</b>

## Moderbolagets förändring i eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Reserv- fond	Annat eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>569</b>	<b>24 018</b>	<b>406 162</b>	<b>-437 023</b>	<b>-3 006</b>	<b>-9 280</b>
Disp. av frg års resultat enl. årsstämma				-1 754	1 754	0
Anspråktagande av reservfonden		-24 018		24 018		0
Rättelse av fel				-1 252	1 252	0
Nyemission	3522		97 782			101 304
Emissionskostnad				-2 345		-2 345
Periodens resultat					-7 102	-7 102
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>4 091</b>	<b>0</b>	<b>503 944</b>	<b>-418 356</b>	<b>-7 102</b>	<b>82 577</b>
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>4 091</b>	<b>0</b>	<b>503 944</b>	<b>-418 356</b>	<b>-7 102</b>	<b>82 577</b>
Nyemission	564	0	16 957			17 521
Disp. av frg års resultat enl. årsstämma				-7 102	7 102	0
Emissionskostnad				-12 891		-12 891
Periodens resultat					-13 128	-13 128
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>4 655</b>	<b>0</b>	<b>520 901</b>	<b>-438 349</b>	<b>-13 128</b>	<b>74 079</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

TSEK	Not	2023 jul-dec	2022 jul-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat före finansiella poster		-3 637	-2 436	-6 745	-6 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 630	182	4 128	3
Erlagd ränta		-1 928	-35	-2 360	-35
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-935</b>	<b>-2 289</b>	<b>-4 977</b>	<b>-6 413</b>
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-11 534</b>	<b>799</b>	<b>-13 123</b>	<b>4 001</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-12 470</b>	<b>-1 490</b>	<b>-18 100</b>	<b>-2 412</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 469</b>	<b>-2 000</b>	<b>-3 468</b>	<b>-2 000</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>16 953</b>	<b>2 355</b>	<b>22 579</b>	<b>3 855</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>1 015</b>	<b>-1 135</b>	<b>1 011</b>	<b>-557</b>
Likvida medel vid periodens början		0	1 139	4	561
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>1 015</b>	<b>4</b>	<b>1 015</b>	<b>4</b>

# Noter

---

## Not 1

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Allmänna upplysningar

Bokslutskommunikén är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bokslutskommunikén har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift. Detta förutsätter att bolaget kommer att ha tillräckliga medel för att finansiera verksamheten. Om nödvändig finansiering inte kan uppbringas kan detta väsentligt påverka värdet av bolagets redovisade tillgångar, det kan även påverka bolagets möjlighet att fortsätta driften/verksamheten.

Koncernen tillämpar redovisning och värderingsprinciper enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Alternativa nyckeltal såsom beläggning (OCC), genomsnittligt dagligt rumspris (ADR) och intäkter per tillgängligt rum (RevPAR) har en direkt relation till driftorganisationens omsättning. För franchiseverksamheten är däremot påverkan mer indirekt, eftersom dessa mått reflekterar hotellens prestanda och intäkter. Den indirekta effekten beror på att franchiseverksamheten tar ut en franchiseavgift baserad på en del av deras omsättning.

Hotellrörelsen First Operation Lund redovisar intäkter från rums- och konferensbokningar samt försäljning avseende mat och dryck.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

#### Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Nedan beskrivs de mest väsentliga riskerna som First Hotels verksamhet är utsatt för. Detta är inte de enda risker verksamheten exponeras för och det kan finnas andra risker som idag betraktas som icke-materiella som kan påverka koncernens affär, finansiella resultat eller ställning negativt. Ordningen som riskerna presenteras i ska inte ses som en indikation avseende riskernas sannolikhet för att inträffa eller allvar avseende konsekvens.

### Strategiska risker

Strategiska risker är dels externa faktorer som kan påverka First Hotels verksamhet och långsiktiga konkurrenskraft, dels interna faktorer som kan försvåra möjligheterna att nå de strategiska målen för verksamheten. Operativa risker är risker som First Hotels själv kan kontrollera och som i stort handlar om processer, tillgångar och människor.

### Risker relaterade till bortfall av och rekrytering av nya franchisetagare

First Hotels konkurrerar om nya hotell genom att ingå franchiseavtal primärt genom varumärkeskännedom och renommé, de logiintäkter som kan inbringas genom First Hotels nätverk, First Hotels lojalitetsprogram First Member, avgifter och övriga avtalsvillkor. Övriga konkurrensfaktorer för franchiseavtal innefattar bland annat marknadsföringsstöd samt kapacitet och effektivitet i bokningssystem. Villkoren i First Hotels franchiseavtal påverkas också av vilka avtalsvillkor First Hotels konkurrenter erbjuder. Till följd härav kanske inte villkoren i First Hotels nya franchiseavtal blir lika gynnsamma som i befintliga avtal. Oförmåga att konkurrera om nya franchiseavtal kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Marknadsrisker

Hotellbranschen är kraftigt påverkad av säsongsmässiga variationer. Perioder med hög efterfrågan under semestertider eller evenemang kan följas av lågsäsonger där beläggningen sjunker avsevärt.

Ändringar i den ekonomiska aktiviteten, såsom lågkonjunkturer eller recessioner, kan minska efterfrågan på hotellrum och andra tjänster.

Ökad konkurrens från nya hotell, Airbnb och andra bokningsplattformar kan påverka en hotellverksamhets marknadsandel och prissättning.

Skatter och regleringar: Ändringar i skattelagstiftningen eller andra regleringsfaktorer kan påverka hotellens kostnader och lönsamhet.

Förändringar i digital teknik och onlinebokningsplattformar kan påverka hur hotell når ut till potentiella gäster och påverka prissättning och marknadsföring.

Ändrade kundpreferenser: Förändrade trender i resande och gästförväntningar kan kräva anpassningar i tjänster och faciliteter.

### Finansiella risker

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella tillgångar och skulder kan fluktuera när värdet på utländska valutor förändras kallas valutarisk. First Hotels verksamhet bedrivs till största del i Sverige men även i Norge och Danmark. Det förekommer således att inköp samt försäljning av tjänster sker till länder utanför Sverige. Valutakursförändringar kan påverka prisbildningen på tjänster och verkliga värden och kassaflöden kan fluktuera när värdet på den danska kronan (DKK) och norska kronan (NOK) förändras. Vid omräkning av DKK och NOK till SEK uppstår även en omräkningseffekt. Förändringar i valutakurser mot den svenska kronan och ökande räntor kan påverka lönsamheten och/eller First Hotels konkurrenskraft vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

## Not 2

### FÖRVÄRVSANALYS OCH EFFEKTER AV FÖRVÄRV AV FIRST PROPERTY LUND

Under året förvärvades företaget First Property Lund med tillhörande fastigheter Lund Saturnus 27 och Lund Saturnus 30.

Styrelsen i First Hotels (tidigare Reato Group) godkände den 19 juli villkorat avtal om förvärv av fastigheterna (indirekt via köp av 100% av aktierna i fastighetsbolaget Företagsplanering i Malmö AB), samt driftbolaget Hotel Planetstaden AB, från Planetstaden Holding AB. Finansieringen skedde genom en riktad nyemission (MSEK 15,5), övertagande av befintliga lån (MSEK 221), upptagande av lån med konverteringsrätt (MSEK 26,1) och utgivning av obligationslån (MNOK 23).

#### Preliminär förvärvsanalys 2023-07-26

#### Värdet av förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen i SEK

Konsoliderat EK	-21 280 496
Avgår bokfört värde fastighet och inventarier	-217 380 852
Värdering fastighet	334 000 000
Uppskjuten skatt	-18 983 886
Justerat förvärvat EK	76 354 766
Övervärde	-64 685 617
Köpeskilling	11 669 149
Eliminerad tilläggsköpeskilling	- 3 000 000
Kontant betalning för förvärvet	-9 310 557
Förvärvade likvida medel	1 077 205
Påverkan på koncernens likviditet	-1 718 613



---

## Not 3

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Till Terje Nesbakken har, i egenskap av styrelseordförande, utbetalts 279 TSEK inklusive sociala avgifter.

Till Håkan Gustafsson har, i egenskap av styrelseledamot utbetalats 271 TSEK, inklusive sociala avgifter.

Till Sebastian Nordvang, i egenskap av styrelseledamot, utbetalats 151 TSEK inklusive sociala avgifter.

Till Anders Smedsrud, i egenskap av styrelseledamot, utbetalats 225 TSEK inklusive sociala avgifter.

Till Jan Lorensen, i egenskap av styrelseledamot, utbetalats 405 TSEK inklusive sociala avgifter.

Till Bruce Grant, i egenskap av styrelseledamot, utbetalats 108 TSEK inklusive sociala avgifter.

Till Jonatan Raknes, i egenskap av styrelseledamot, har utbetalats 48 TSEK inklusive sociala avgifter.

Bolaget har till Petter Hagland, betalat ut upplupen skuld om 394 TSEK inklusive sociala avgifter, i egenskap av styrelseledamot.

Eie Utvikling AS har en fordran på moderbolaget om 297 TSEK.

Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

---

## Not 4

### ANTAL AKTIER

Antal aktier vid utgången av december 2023: 66 502 894st.

---

### Finansiell kalender

2024-05-31	Årsredovisning 2023
2024-06-24	Årsstämma 2024
2024-07-31	Tyst period 2024-07-31 - 2024-08-29
2024-08-30	Halvårsrapport januari - juni 2024
2025-03-01	Tyst period 2025-03-01 - 2025-03-30
2025-03-31	Halvårsrapport juli - december 2024

Alla rapporter kommer att finnas tillgängliga på företagets hemsida eller genom kontakt med företagets kontor.

### Certified Advisor

Mangold Fondkommission AB

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att rapporten ger en rättvis och sann presentation av bolagets verksamhet, position och resultat samt beskriver de huvudsakliga riskerna och osäkerheter som bolaget står inför.

Stockholm den 27 mars 2024

---

**Terje Nesbakken**  
Ordförande

---

**Anders Smedsrud**

---

**Jan Lorensen**

---

**Håkan Gustafsson**

---

**Jonatan Raknes**

---

**Thomas Gillespie**  
Verkställande direktör

### **Revisorsgranskning**

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.