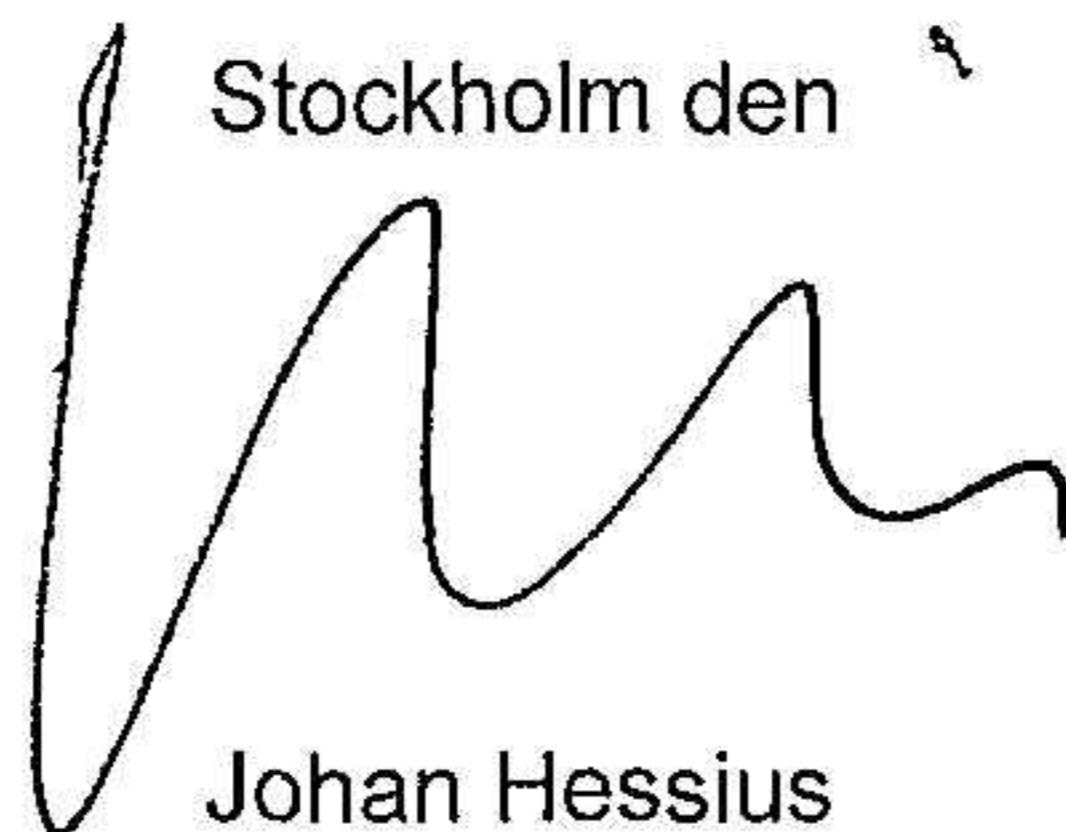


2024071708523

Årsredovisning
för
Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
556252-6276
Räkenskapsåret
2023

Undertecknad styrelseledamot i Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 31 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 17/6 2024



Johan Hessius

2024071708524

Årsredovisning
för
Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
556252-6276
Räkenskapsåret
2023

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

2 (10)

2024071708525

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2023.

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB äger hotellfastigheten Bageriet 2 i Örebro. Verksamheten i fastigheten bedrivs av en franchisetagare under namnet First Hotell Örebro.

Bolaget ägs av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm, vilket i sin tur ägs av Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm.

Västerkulla Hotell Holding AB ägs av Landsorganisationen i Sverige, Östersjöstiftelsen, Gålöstiftelsen, Synskadades stiftelse samt Clas Hjorth AB.

Bolaget har ej haft några anställda under året eller utbetalat löner eller andra ersättningar till styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För hotellbranschen i Sverige var 2023 ett år med god efterfrågan och högre intäkter. Inflationstaktsutvecklingen dämpades och lägre energikostnader var en av flera faktorer som bidrog till detta. Räntorna fortsatte emellertid att stiga och räntenivån i slutet av 2023 var den högsta på 15 år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 794	5 273	5 091	4 720	4 942
Resultat efter finansiella poster	985	1 246	1 681	1 409	1 454
Balansomslutning	72 808	72 598	73 312	73 040	71 966
Eget kapital	27 825	28 141	27 799	27 847	27 156

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 535 973
årets vinst	669 027
	27 205 000
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 111,5 kr per aktie, totalt	669 027
i ny räkning överföres	26 535 973
	27 205 000

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar, ABL 17 kap 3 § 2-3 stycket (försiktighetsregeln).

Bolagets redovisade resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, jämte till dessa hörande noter. Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

3 (10)

Resultaträkning

Tkr

Not

1

2023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Hyresintäkter

5 794

5 273

Övriga rörelseintäkter

2

0

Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-651

-577

Underhållskostnader

-184

-248

Fastighetsskatt

-372

-372

Summa fastighetskostnader
-1 207
-1 197

Driftsöverskott

4 589
4 076

Avskrivningar enligt plan

-1 311

-1 239

Resultat fastighetsverksamheten

3 278
2 837

Administrationskostnader

-525

-505

Rörelseresultat

2 753
2 332

Resultat från finansiella poster

2

Ränteintäkter

256

84

Räntekostnader

-2 024

-1 170

Resultat efter finansiella poster
985
1 246

Resultat före skatt

985
1 246

Skatt på årets resultat

3

-316

-260

Årets resultat

669
985

2024071708526

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

4 (10)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2023-12-31

2022-12-31

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

Byggnader och mark

4

66 304

67 543

Inventarier, verktyg och installationer

5

1 836

0

Pågående nyanläggningar

6

1 445

245

Summa materiella anläggningstillgångar**69 585****67 788****Summa anläggningstillgångar****69 585****67 788****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

0

2

Fordringar hos koncernföretag

3 158

4 753

Övriga fordringar

17

5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48

50

Summa kortfristiga fordringar**3 223****4 810****Summa omsättningstillgångar****3 223****4 810****SUMMA TILLGÅNGAR****72 808****72 598**

2024071708527

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

5 (10)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

600

600

Reservfond

20

20

Summa bundet eget kapital**620****620*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

26 536

26 536

Årets resultat

669

985

Summa fritt eget kapital**27 205****27 521****Summa eget kapital****27 825****28 141****Avsättningar**

Uppskjutna skatter

2 193

2 267

Summa avsättningar**2 193****2 267****Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

41 164

41 164

Summa långfristiga skulder**41 164****41 164****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

82

80

Aktuella skatteskulder

135

69

Övriga skulder

136

268

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 273

609

Summa kortfristiga skulder**1 626****1 026****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****72 808****72 598**

2024071708528

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

6 (10)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	600	20	26 536	643	27 799
Omföring av föregående års resultat			643	-643	0
Utdelning			-643		-643
Årets resultat				985	985
Utgående eget kapital 2022-12-31	600	20	26 536	985	28 141
Omföring av föregående års resultat			985	-985	0
Utdelning			-985		-985
Årets resultat				669	669
Utgående eget kapital 2023-12-31	600	20	26 536	669	27 825

2024071708529

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Samtliga belopp är i Tkr om inte annat anges.

Intäkter

Intäkterna avser hyror samt vidaredebiterade driftskostnader. Hyresgästen har ett fasthyresavtal med årlig indexomräkning. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

Bolaget som leasegivare

Bolaget klassificerar sina hyresavtal som operationella leasingavtal eftersom merparten av de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägande bibehålles.

Bolaget som leasetagare

Med utgångspunkt från att merparten av den ekonomiska risken kvarstår hos leasegivaren redovisas samtliga hyres-, tomträtts- och leasingavtal som operationella leasingavtal. Den ekonomiska livslängden överstiger aktuell leasingperiod. Avtal avseende tomträttsavgälder särredovisas. Betalningar enligt leasingavtalen kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som gäller på balansdagen.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning på fastigheter. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns legal rätt till kvittning.

Övrigt

Kostnaden för revision har belastat moderbolaget.

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över nyttjandeperioden. Byggnadens stomme skrivs av på 100 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 30-50 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Byggnadsinventarier skrivs av på mellan 20-40 år. Maskiner och inventarier inkl. hotellinventarier skrivs planerligt av på 5 år.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

8 (10)

2024071708531

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts)

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och övriga skulder

Skulder redovisas till anskaffningsvärde och efter avdrag för eventuella transaktionskostnader.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 2 Finansiella poster

Av ränteintäkterna avser 255 (84) Tkr räntor från koncernföretag.

Av räntekostnaderna avser 2 024 (1 167) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023		2022	
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		-390		-334
Uppskjuten skatt		74		74
Totalt redovisad skatt		-316		-260
Avstämning av effektiv skatt				
		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		985		1 246
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-203	20,60	-257
Ej avdragsgilla kostnader		-113		-4
Redovisad effektiv skatt		-316		-260

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 919	84 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 919	84 919
Ingående avskrivningar	-17 376	-16 137
Årets avskrivningar	-1 239	-1 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 615	-17 376
Bokfört värde	66 304	67 543
varav mark	12 576	12 576

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

9 (10)

Fastighetens verkliga värde

Bolagets fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet. Bolagets princip är att årligen externvärdera fastigheten.

Värdebedömningen av hotellfastigheten utgör en bedömning av fastighetens värde inklusive till hotellfastigheten hörande inventarier. Värderingen har genomförts med erkända och accepterade värderingsmetoder. Värderingsmetodikerna följer de anvisningar och riktlinjer som anges av Svenskt Fastighetsindex.

Underlag för värderingen är uppgifter om hotellhyror och övriga lokalhyresavtal, vakanta lokaler, löpande drifts- och underhållskostnader samt utförda och planerade större underhållsåtgärder och investeringar. Därutöver har för delmarknaden inhämtats uppgifter rörande fastighetsdata, hotellbeläggning, genomsnittliga rumspriser, konkurrentanalys med mera från offentliga källor, exempelvis Statistiska centralbyrån, Fastighetsdatasystemet/Lantmäteriet och branschorganisationen Visita med flera.

Värdebedömningen grundas på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar samt på jämförelser och analys av genomförda köp av hotellfastigheter inom delmarknaden, så kallad marknadsanalys.

Kassaflödesanalysen innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar, driftsöverskott, som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under kalkylperioden som är tio år. Fastighetens värde beräknas som summan av nuvärdet av driftsöverskotten samt nuvärdet av fastighetens bedömda restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan varierar beroende på belägenhet, statsobligationsräntan och övriga riskfaktorer. Fastighetens bedömda marknadsvärde uppgick till cirka 73.5 MSEK, +/- 4 MSEK.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156	156
Inköp	1 908	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 064	156
Ingående avskrivningar	-156	-156
Årets avskrivningar	-72	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228	-156
Utgående redovisat värde	1 836	0

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	245	0
Inköp	1 200	245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 445	245
Utgående redovisat värde	1 445	245

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

10 (10)

2024071708533

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckning	43 550	43 550
	43 550	43 550

Not 8 Närstående

Bolaget ägs till 100% av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm, vilket i sin tur ägs av Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm.

Av bolagets intäkter avser 0 (0) Tkr försäljning till närstående. Av bolagets kostnader avser 519 (499) Tkr köp av tjänster från närstående.

Stockholm den dag vilken framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Gillis Cullin

Annika Nilsson

Marcus Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag vilken framgår av vår digitala underskrift
PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Henrik Bonde

Henrik Bonde
Date: 2024-04-24 07:46 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se

Johan Hessius

Johan Hessius
Date: 2024-04-24 10:05 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande
Signed via account: johan.hessius@cirio.se

Annika Nilsson

Annika Nilsson
Date: 2024-04-24 12:33 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: annika.nilsson@lo.se

Gillis Cullin

Gillis Cullin
Date: 2024-04-24 13:01 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: gillis.cullin@bkanold.se

Marcus Berggren

Marcus Berggren
Date: 2024-04-24 13:58 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: marcus.berggren@forvalt.se

Helena Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Date: 2024-04-24 14:35 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: helena.ehrenborg@pwc.com

2024071708534

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB, org.nr 556252-6276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets 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 för Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB.

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 Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets 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 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 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.

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 Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets 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 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 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 revisionssed 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.

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

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-24 12:53:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024071708537