20220725234770

Årsredovisning

för

Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB

556981-3206

Räkenskapsåret

2021

Undertecknad verkställande direktör i Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med orlginalen, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 17 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 24 2022

Clas Hjorth

Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB
Org.nr 556981-3206

20220725234 71

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB , med säte i Stockholm, avger följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2021.

Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt via dotterföretag äga och förvalta hotellfastigheter i medelstora städer i Sverige samt idka därmed förenlig verksamhet.

Bolaget ägs av Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm, där koncernredovisning upprättas enligt 7 kap. 2§ ÅRL.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även 2021 har präglats av den rådande pandemin, vilken har fortsatt att påverka bland annat hotell- och besöksnäringen. Under andra halvåret 2021 har branschen dock börjat att återhämta sig i takt med att restriktioner har lättats.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	6 199	2 970	3 022	3 302	3 078
Resultat efter finansiella poster	22 355	-2 608	-2 788	-14 493	-16 938
Balansomslutning	1 665 297	1 704 918	1 454 012	588 118	552 980
Eget kapital	499 542	486 875	482 137	457 267	128

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	470 824 814
årets vinst	28 666 660
	499 491 474
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 573,33 kr per aktie, totalt	28 666 660
i ny räkning överföres	470 824 814
	499 491 474

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.

20220725234 72

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Förvaltningsintäkter	10	6 199	2 970
Kostnader			
Förvaltningskostnader	10	-1 126	-608
Driftsöverskott		**5 073**	**2 362**
Administrationskostnader	2	-5 043	-2 052
Rörelseresultat		**30**	**310**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		24 830	0
Ränteintäkter	3	22 358	23 085
Räntekostnader	4	-23 345	-24 566
Övriga finansiella kostnader		-1 519	-1 437
Resultat efter finansiella poster		**22 355**	**-2 608**
Bokslutsdispositioner		**7 350**	**8 653**
Resultat före skatt		**29 704**	**6 045**
Skatt på årets resultat	5	-1 038	-1 308
Årets resultat		**28 667**	**4 737**

20220725234 73

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	9		
Andelar i koncernföretag	6, 7	547 990	547 990
Fordringar hos koncernföretag		1 087 607	1 146 944
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 635 597**	**1 694 934**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 374	0
Fordringar hos koncernföretag		23 230	5 205
Aktuella skattefordringar		0	5
Övriga fordringar		1 569	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 527	4 714
		29 700	**9 984**
Summa omsättningstillgångar		**29 700**	**9 984**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 665 297**	**1 704 918**

20220725234 74

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		470 825	482 088
Årets resultat		28 667	4 737
Summa fritt eget kapital		**499 492**	**486 825**
Summa eget kapital		**499 542**	**486 875**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 137 166	1 127 166
Summa långfristiga skulder		**1 137 166**	**1 127 166**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48	49
Skulder till koncernföretag	8	21 419	83 741
Övriga skulder		2 641	2 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 481	4 240
Summa kortfristiga skulder		**28 589**	**90 877**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 665 297**	**1 704 918**

20220725234475

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**50**	**482 088**		**482 138**
Årets resultat			4 737	4 737
Utgående eget kapital 2020-12-31	**50**	**482 088**	**4 737**	**486 875**
Omföring föregående års resultat		4 737	-4 737	0
Utdelning		-16 000		-16 000
Årets resultat			28 667	28 667
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50**	**470 825**	**28 667**	**499 541**

20220725234476

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.

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.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns legal rätt till kvittning.

Övrigt
Kostnaden för revision har belastat moderbolaget.

Aktier och andelar i dotterföretag
Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

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 bokslutsdispositioner.

Not 2 Personal

Medelantalet anställda har under året uppgått till 1 (1) anställd.

Not 3 Ränteintäkter

Av ränteintäkterna avser 22 358 (23 085) Tkr koncernföretag.

20220725234777

Not 4 Räntekostnader

Av räntekostnaderna avser 5 333 (5 301) Tkr koncernföretag.

Not 5 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 038	-1 308
Totalt redovisad skatt	**-1 038**	**-1 308**

Avstämning av effektiv skatt

	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	29 704	6 045
Skatt enligt gällande skattesats	-6 119	-1 294
Effekt ej avdragsgilla kostnader	-34	-14
Effekt ej skattepliktiga intäkter	5 115	0
Redovisad effektiv skatt	**-1 038**	**-1 308**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	547 990	547 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**547 990**	**547 990**

20220725234 78

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB	100%	100%	50 000	80 114
Västerkulla Hotell Förvaltning 3 AB	100%	100%	50 000	47 321
Hotellfastigheter i Göteborg AB	100%	100%	1 000	55 088
Fastighets AB Postiljonen	100%	100%	1 000	43 649
Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26	100%	100%	1 000	62 796
Fastighets AB Karlstad Bilan 1	100%	100%	1 000	36 925
Fastighets AB Homeprop Vörten 3	100%	100%	1 000	32 061
Klostergatan 28 i Jönköping AB	100%	100%	100	44 096
Stadsvakten AB	100%	100%	50 000	36 557
Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB	100%	100%	6 000	27 358
Humble 2 Fastighets AB	100%	100%	500	23 093
Västerkulla Sundsvall Fastighets AB	100%	100%	1 000	58 826
Västerkulla Falun Fastighets AB	100%	100%	1 000	50
Västerkulla Borlänge Fastighets AB	100%	100%	50 000	50
				547 990

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB	556981-3198	Stockholm	98 785	3 584
Västerkulla Hotell Förvaltning 3 AB	556981-3180	Stockholm	58 848	2 988
Hotellfastigheter i Göteborg AB	556320-9526	Stockholm	22 252	376
Fastighets AB Postiljonen	556588-2882	Stockholm	10 684	958
Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26	556401-8884	Stockholm	28 902	875
Fastighets AB Karlstad Bilan 1	556588-3542	Stockholm	14 564	1 750
Fastighets AB Homeprop Vörten 3	556785-7718	Stockholm	19 249	1 114
Klostergatan 28 i Jönköping AB	556721-1882	Stockholm	19 653	1 080
Stadsvakten AB	556948-0105	Stockholm	20 954	1 011
Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB	556252-6276	Stockholm	27 799	643
Humble 2 Fastighets AB	559132-0246	Stockholm	26 115	1 271
Västerkulla Sundsvall Fastighets AB	559102-9813	Stockholm	60 428	1 512
Västerkulla Falun Fastighets AB	556702-5076	Stockholm	1 399	251
Västerkulla Borlänge Fastighets AB	559183-3966	Stockholm	1 397	1 336

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets lån redovisas under följande poster i balansräkningen

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 137 166	1 127 166
	1 137 166	**1 127 166**

20220725234 79

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterföretag	547 990	547 990
Fastighetsinteckningar i dotterföretag	1 302 525	1 302 525
	1 850 515	**1 850 515**
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande	22	22
	22	**22**

Not 10 Närstående

Bolaget ägs av Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm, där koncernredovisning upprättas enligt 7 kap. 2§ ÅRL.

Av bolagets försäljning avser 6 149 (2 968) Tkr försäljning till närstående. Av bolagets kostnader avser 1 126 (608) Tkr köp av tjänster från närstående.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagens utgång har Ryssland invaderat Ukraina. Bolaget gör bedömningen att detta inte kommer att ha en direkt påverkan på bolagets verksamhet.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Gillis Cullin

Anders Ivarsson

Clas Hjorth
Verkställande direktör

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

PricewaterhouseCoopers AB

Martina Torp
Auktoriserad revisor

20220725234800

Clas Hjorth
Clas Hjorth
E-mail: clas.hjorth@vasterkullahotell.se
Role: Verkställande Direktör
Verified by Mobile BankID
2022-05-02 10:27 CEST

Johan Hessius
Johan Hessius
E-mail: johan.hessius@cirio.se
Role: Ordförande
Verified by Mobile BankID
2022-05-02 10:49 CEST

Henrik Bonde
Henrik Bonde
E-mail: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-02 11:37 CEST

Gillis Cullin
Gillis Cullin
E-mail: gillis.cullin@bkanold.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-02 12:57 CEST

Anders Ivarsson
Anders Ivarsson
E-mail: anders.ivarsson@forvalt.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-02 13:33 CEST

Martina Torp
Martina Torp
E-mail: martina.larsson@pwc.com
Role: Auktoriserad revisor, PricewaterhouseCoopers AB
Verified by Mobile BankID
2022-05-04 10:44 CEST

20220725234 81

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Förvaltning 1 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 Förvaltning 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören 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.

✔ Signerat 2022-05-04 08:44:28 UTC Oneflow ID 3003201 Sida 1 / 3

20220725234B2

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Martina Torp
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2022-05-04 08:44:28 UTC Oneflow ID 3003201 Sida 2 / 3

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-05-04 08:44:28 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martina Carolin Torp — Datum

Martina Torp

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20220725234 83

20221109058O2

VÄSTERKULLA HOTELL HOLDING AB

ÅRSREDOVISNING 2021

20221109058O3

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	5
KONCERNENS BALANSRÄKNING	6
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	7
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	8
KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	9
MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING	32
MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING	33
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	35
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	36
MODERFÖRETAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	37
UNDERSKRIFTER	42

TeamEngine E-Signing

20221109058O4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Västerkulla Hotell Holding AB, org. nr 556981-3214, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för år 2021.

Information om verksamheten

Västerkulla Hotell Holding AB innehar per den 31 december 2021 via dotterföretag 18 hotellfastigheter belägna i mindre och medelstora städer i Sverige. Verksamheten i hotellfastigheterna drivs av Nordic Choice Hotels och av Winn under varumärket Clarion Collection Hotels, av Norlandia Hospitality Group under varumärket Comfort Hotels, av franchisetagare under varumärket First Hotels, av Scandic under varumärket Scandic samt av franchisetagare under varumärket Best Western Hotel. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 87 000 kvadratmeter och antal rum till cirka 1 900. Förvaltnings-fastigheternas verkliga värde uppgår till 2 138 624 TKR per 31 december 2021.

Ägarförhållanden

Västerkulla Hotell Holding AB ägs av Landsorganisationen i Sverige till 49,5% och av Östersjöstiftelsen till 37,1%. Resterande 13,4 % av aktierna ägs av tre mindre aktieägare.

Väsentliga händelser i koncernen under räkenskapsperioden

Även 2021 har varit ett år som har präglats av Covid-19 pandemin med fortsatt påverkan på restaurang- och besöksnäringen. Detta har för hotellnäringen inneburit lägre beläggningar och rumspriser som följd än under ett normalår. Under andra halvan av 2021 har emellertid branschen återhämtats sig i takt med att olika pandemirelaterade restriktioner har lättats. Då flertalet av Västerkullas hyresavtal är omsättningsbaserade har hyresgästernas lägre intäkter haft en direkt påverkan på Västerkullas hyresintäkter. Uppgången under andra halvåret 2021 har dock medfört att intäkterna har ökat med c a 16 % jämfört med helåret 2020.

Västerkulla har haft en fortsatt nära dialog med hyresgästerna under året. För ett fåtal hyresgäster har det under första kvartalet 2021 gjorts vissa tillfälliga förändringar av betalningsvillkoren i syfte att underlätta likviditetssituationen för hyresgästen. Inga hyresrabatter har dock lämnats.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Omvärldsrisker

Koncernen har identifierat ett antal faktorer i omvärlden som har påverkan på företagets verksamhet. Dessa är till exempel ekonomisk konjunktur, regional utveckling, politiska beslut samt säkerhetsläget. Västerkullas styrelse och ledning följer nogsamt utvecklingen i omvärlden för att hantera och reducera omvärldsriskernas negativa påverkan på koncernens verksamhet.

Framtida utveckling

Västerkulla bedömer att effekterna av Covid -19 kommer att klinga av under 2022 och att det blir en successiv återhämtning till en stadig tillväxt på Västerkullas marknader som är mindre och medelstora städer i Sverige. Arbetet med att aktivt utveckla fastighetsportföljen

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 3 of 43.

20221109058O5

kommer att fortsätta under året. Utveckling av befintliga fastigheter sker alltid i samarbete med hyresgästen och avser olika typer av arbeten såsom till exempel badrumsrenoveringar, tillskapande av nya rum i befintlig fastighet samt ny- till-och ombyggnader.

Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk, ränterisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Västerkullas verksamhet bedrivs endast i Sverige och de inköp som görs är från svenska bolag vilket inte leder till någon valutarisk i koncernen. Som en följd av koncernens kapitalintensiva verksamhet är koncernens största finansiella risker hänförliga till tillgång på krediter och likviditet. Således skulle en försvårad möjlighet till upplåning kunna få en negativ påverkan på koncernens förmåga till nya förvärv samt skapa problem vid refinansiering.

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Koncernens ränterisk uppstår främst genom den del av upplåningen som löper med rörlig ränta, d v s inte är räntesäkrad.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	519 927 378
Årets resultat	36 236 706
	556 164 084

Styrelsen föreslår att vinstmedlen i kronor disponeras så att:

I ny räkning överförs	556 164 084
	556 164 084

TeamEngine E-Signing

20221109058O6

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TKR	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter:			
Hyresintäkter	5	123 051	104 974
Summa rörelsens intäkter		**123 051**	**104 974**
Fastighetskostnader:	6,12		
Drift och förvaltning	6,22	-10 160	-9 019
Underhåll och hyresgästanpassning	6	-9 809	-4 776
Fastighetsskatt		-8 213	-8 151
Summa fastighetskostnader		**-28 182**	**-21 946**
DRIFTSÖVERSKOTT		**94 869**	**83 028**
Verkligt värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	81 619	-32 597
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-516	-879
RESULTAT FASTIGHETSVERKSAMHETEN		**175 972**	**49 552**
Central administration	7,8,9	-8 143	-7 065
RÖRELSERESULTAT		**167 829**	**42 487**
Ränteintäkter		33	-
Räntekostnader	23	-26 146	-26 441
Finansiella poster - netto		**-26 113**	**-26 441**
RESULTAT FÖRE SKATT		**141 716**	**16 047**
Inkomstskatt	10	-32 362	-1 310
ÅRETS RESULTAT		**109 354**	**14 737**
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat			
Kassaflödessäkringar		13 185	-4 068
Inkomstskatt hänförlig till posterna ovan	10	-2 716	838
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		**10 469**	**-3 230**
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		119 823	11 507

Årets resultat och summa totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Noterna på sidorna 9 till 31 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 5 of 43.

20221109058O7

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	12	2 138 624	2 042 633
Nyttjanderättstillgångar	12,22	20 323	21 640
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 811	1 174
Andra långfristiga fordringar	14	1 552	-
Uppskjuten skattefordran	19	2 757	7 245
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**2 167 067**	**2 072 692**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	14	796	5 111
Övriga kortfristiga fordringar	14	644	1 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,15	11 534	7 147
Likvida medel	14,17	97 332	68 505
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		**110 306**	**81 963**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**110 306**	**81 963**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 277 373**	**2 154 655**

Belopp i TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL SOM KAN HÄNFÖRAS TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE			
Aktiekapital	18	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		482 700	482 700
Balanserad vinst inklusive årets resultat		495 243	375 419
SUMMA EGET KAPITAL		**977 993**	**858 169**
Skulder till kreditinstitut	14,20,21,24	1 133 651	1 122 464
Derivatinstrument	14,24	10 854	24 060
Långfristig leasingskuld	20,21,24	19 346	20 666
Uppskjutna skatteskulder	10,19	104 535	80 642
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**1 268 386**	**1 247 832**
Kortfristig leasingskuld	20,21,24	977	974
Leverantörsskulder	14	2 965	2 374
Aktuell skatteskuld		4 291	17 550
Övriga kortfristiga skulder	14	5 955	10 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,16	16 807	17 310
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**30 995**	**48 654**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 277 373**	**2 154 655**

Noterna på sidorna 9 till 31 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

20221109058O8

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
Belopp i TKR	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Säkrings-reserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
INGÅENDE BALANS PER 1 JAN 2020	50	482 700	-14 771	378 683	846 662
Årets resultat				14 737	14 737
Övrigt totalresultat för året			-3 230		-3 230
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET			-3 230	14 737	11 507
UTGÅENDE BALANS PER 31 DEC 2020	50	482 700	-18 001	393 420	858 169
INGÅENDE BALANS PER 1 JAN 2021	50	482 700	-18 001	393 420	858 169
Årets resultat				109 354	109 354
Övrigt totalresultat för året			10 469		10 469
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET			10 469	109 354	119 823
UTGÅENDE BALANS PER 31 DEC 2021	50	482 700	-7 533	502 774	977 993

20221109058O9

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TKR	Not	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		167 829	42 487
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	-81 675	33 477
Erlagd ränta		-25 100	-25 859
Betalda inkomstskatter		-17 754	-1 776
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET		**43 300**	**48 329**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar		1 671	1 408
Minskning/ökning av skulder		-4 587	-17 791
SUMMA FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITEL		**-2 916**	**-16 383**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**40 384**	**31 946**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	12	-15 875	-45 925
Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar	13	-3 153	-937
Förvärv av förvaltningsfastigheter, netto likviditetspåverkan		-	-200 329
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 552	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-20 580**	**-247 191**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24		
Upptagna lån		10 000	246 386
Amortering av leasingskuld		-977	-974
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**9 023**	**245 412**
Minskning/ökning likvida medel			
Årets kassaflöde		28 827	30 167
Likvida medel vid årets början		68 505	38 338
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**97 332**	**68 505**

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 8 of 43.

20221109058l0

KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Västerkulla Hotell Holding AB (moderföretaget) med org. nr 556981-3214 och dess dotterföretag (koncernen). Moderföretaget är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 13046, 103 01 STOCKHOLM.

Koncernens och moderbolagets huvudinriktning är att äga och förvalta kommersiella fastigheter.

Styrelsen har den 3 maj 2022 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TKR). Uppgift inom parentes avser jämförelseåret.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Noten innehåller en förteckning över de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning har upprättats. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år om inte annat anges. Koncernredovisningen omfattar det legala moderbolaget Västerkulla Hotell Holding AB och dess dotterföretag.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Västerkullakoncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom för:

- Finansiella instrument – värderade till verkligt värde (derivatinstrument)
- Förvaltningsfastigheter – värderade till verkligt värde

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Nya och ändrade standarder som ännu inte har tillämpats av koncernen
Nya eller ändrade standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 eller senare har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon påverkan på koncernen i framtiden.

2.2 Koncernredovisning

(a) Dotterföretag
Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

20221109058l1

(b) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv
Ett förvärv av ett bolag utgör antingen ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. När det är en tillgång som förvärvas omfattas förvärvet inte av IFRS 3 *Rörelseförvärv*.

Rörelseförvärv
Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärv av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Tillgångsförvärv
Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade företaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som erfordras för att bedriva rörelseverksamhet. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värde vid förvärvs-tidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid anskaffningstid-punkten, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringar kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

Se även not 4 *Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål*.

2.3 Materiella anläggningstillgångar
(a) Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter utgörs huvudsakligen av fastigheter som Västerkulla sedan hyr ut till externa parter som bedriver hotellverksamhet i fastigheterna. Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företagets verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativt ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av koncernens fastigheter har bedömts utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses användas som förvaltningsfastigheter när arbetet är färdigställt, klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara utgifter. I efterföljande perioder redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i rapport över totalresultat i posten "Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter". I not 12 finns en närmare beskrivning av grunderna för koncernens värdering av förvaltningsfastigheterna.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del, d v s sådana som är värdehöjande, och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Vid förvärv eller försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

(b) Inventarier
Inventarier utgörs i allt väsentligt av hotellinventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

20221109058 12

Avskrivningar görs linjärt utifrån den beräknade nyttjandeperioden.

Inventarier	5 - 20 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

2.4 Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar
Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar, som tidigare har skrivits ned görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.5 Finansiella instrument
Finansiella instrument finns i många olika balansposter och är beskrivna nedan.

(a) Första redovisningstillfället
Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i rapporten över totalresultat.

(b) Klassificering
Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i kategorin upplupet anskaffningsvärde och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se nedskrivning nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och ingår i finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde
Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som efterföljande värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Övriga finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristiga), leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader.

(c) Bortbokning av finansiella instrument
Bortbokning av finansiella tillgångar
Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller har överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

TeamEngine E-Signing

20221109058l3

Bortbokning av finansiella skulder
Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i rapport över totalresultat. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

Kvittning av finansiella instrument
Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp, eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten, både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

2.6 Derivatinstrument och säkringsåtgärder
Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar, i slutet av varje rapportperiod. Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering beror på om derivatet identifierats som ett säkringsinstrument och, om så är fallet, på karaktären hos den post som säkrats. Västerkulla innehar derivatinstrument i form av ränteswappar för vilka koncernen uppfyller kriterierna för säkringsredovisning i IFRS 9. Ränteswapparna har därmed identifierats som säkringsinstrument avseende säkring av rörliga räntebetalning hänförliga till koncernens upplåning från kreditinstitut, det vill säga en kassaflödesäkring.

Då transaktionen ingås dokumenterar Västerkulla det ekonomiska förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Västerkulla dokumenterar också sin bedömning av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner kommer att fortsätta vara effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. Västerkulla dokumenterar sina mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin när säkringen ingås.

Upplysning om verkligt värde för olika derivatinstrument som används för säkringssyften återfinns i not 3. Förändringar i säkringsreserven i eget kapital framgår av koncernens rapport över förändringar i eget kapital. Hela det verkliga värdet på ett derivat som utgör säkringsinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på säkringsinstrumentet, som identifierats som kassaflödessäkringar och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, redovisas via övrigt totalresultat i säkringsreserven i eget kapital. Ineffektiv del av värdeförändringen redovisas omedelbart i årets resultat och inkluderas i posten *Verkligt värdeförändringar derivatinstrument*.

Belopp som ackumulerats i säkringsreserven i eget kapital omklassificeras till årets resultat i de perioder då den säkrade posten påverkar resultatet. Vinsten eller förlusten hänförlig till den effektiva delen av ränteswappar som säkrar upplåning med rörlig ränta redovisas i totalresultatet inom posten *Verkligt värdeförändring derivatinstrument*.

2.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar
(a) Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde
Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförlusterna som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 12 of 43.

20221109053814

förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Koncernens förväntade kreditförluster har inte bedömts väsentliga varför ingen justering har gjorts i redovisningen avseende dessa per 2021-12-31 (2020-12-31).

2.8 Kundfordringar
Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda tjänster i den löpande verksamheten. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

2.9 Likvida medel
I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, endast banktillgodohavanden.

2.10 Aktiekapital
Koncernens stamaktier klassificeras som eget kapital.

2.11 Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

2.12 Upplåning
Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Skulden klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

2.13 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i rapporten över totalresultat, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade, eller i praktiken beslutade, i Sverige där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat, som till exempel vid tillgångsförvärv. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser och skattelagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skatteskuld beräknas på skattepliktiga temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom för uppskjutna skatteskulder där tidpunkten för återföring

20221109058 15

av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader avseende innehav i dotterföretag, redovisas endast i den omfattning det är sannolikt att den temporära skillnaden kommer att återföras i framtiden och det kommer att finnas skattepliktiga överskott som avdraget kan utnyttjas mot.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

2.14 Intäktsredovisning

Hyresintäkter

Hyresintäkter avser i allt väsentligt hyresintäkter från uthyrning av lokaler som används till hotellverksamhet. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från fastighetsförvaltning redovisas baserat på villkoren i hyresavtalen. För de hyresintäkter som baseras på fast hyra redovisas hyran linjärt över kontraktets löptid. I de fall hyran baseras på omsättning redovisas hyra i den period den uppstod. Hyresrabatter redovisas linjärt över kontraktets löptid. Hyror betalas i allt väsentligt i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Övriga fastighetsintäkter

Övriga fastighetsintäkter utgörs huvudsakligen av utdebiterade kostnader för värme, el och fastighetsskatt och redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen.

2.15 Leasing

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal avseende förvaltningsfastigheter klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen. Hyresintäkter redovisas linjärt under leasing-perioden alternativ i den period som de har uppstått beroende på om hyresavtalet är ett fasthyresavtal eller om det är ett omsättningsbaserat hyresavtal (se redovisningsprinciper för intäktsredovisning ovan).

Koncernen som leasetagare

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal och nyttjanderätter kopplad till hyrd fastighet vilken hyrs ut enligt operationella leasingavtal. Nyttjanderätts-tillgångarna i dessa leasingavtal uppfyller definitionen av en förvaltningsfastighet.

Nyttjanderättstillgången kopplad till tomträtter redovisas till verkligt värde medan nyttjanderätter kopplade till hyrd fastighet initialt redovisas till anskaffningsvärde men i efterföljande perioder till verkligt värde. Dessa nyttjanderättstillgångar utgör en del av koncernens förvaltningsfastigheter. De redovisas på separat rad i balansräkningen benämnd Nyttjanderättstillgångar.

En långfristig skuld redovisas i balansräkningen i posten leasingskuld med motsvarande värde som nyttjanderättstillgången hänförlig till tomträtter. Denna leasingskuld amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig och kortfristig leasingskuld redovisas med motsvarande nuvärde av de leasingavgifter hänförliga till hyrd fastighet som ännu inte betalats.

Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad. Leasingavgifter avseende hyra av lokal för hotellverksamhet, inklusive parkeringsplatser, som tidigare kostnadsfördes som en fastighetskostnad redovisas som en amortering av leasingskulden samt en räntekostnad. Vidare redovisas en värdeförändring av

20221109058 16

nyttjanderättstillgångar under posten Verklig värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Utöver ovan nämnda leasingavtal finns avtal vilka koncernen definierat som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde eller korttidsleasingavtal (leasingavtal kortare än 12 månader). För dessa avtal har undantaget i IFRS 16 tillämpats vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas således i balansräkningen.

2.16 Ersättningar till anställda

(a) Kortfristiga ersättningar till anställda

Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till de odiskonterade belopp som förväntas bli betalda när skulderna regleras. Kostnaderna redovisas i rapporten över totalresultat i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulderna redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i koncernens balansräkning.

(b) Pensionsförpliktelser

Koncernen har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. De förmånsbestämda pensionsplanerna utgörs av ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken företaget betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inga rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Avgifterna redovisas som personalkostnader i rapporten över totalresultat när de förfaller till betalning.

Pensionsåtaganden för svenska tjänstemän som är tryggade genom försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2021 har koncernen inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte har varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2, som tryggas genom försäkring i Alecta, redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 389 TKR.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19 Ersättningar till anställda. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 175 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av räkenskapsåret 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 (148) procent.

2.16 Segmentsrapportering

Rörelsesegmenten rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. VD motsvarar den högste verkställande beslutsfattaren för koncernen och utvärderar koncernens finansiella ställning och resultat samt fattar strategiska beslut. Koncernens interna rapportering består av uppföljning av resultatmått för koncernen som helhet. Då den högste verkställande beslutsfattaren fattar beslut om tilldelning av resurser samt bedömer resultat utifrån koncernen som helhet bedöms koncernen som helhet utgöra ett segment.

TeamEngine E-Signing

20221109058 17

2.17 Kassaflödesanalys

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

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig valutarisk då inga transaktioner, tillgångar eller skulder förekommer i utländsk valuta. Koncernen har inte heller några utländska dotterföretag. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

När alla kriterier för säkringsredovisning är uppfyllda tillämpas säkringsredovisning för att eliminera de effekter som, i redovisningen, finns mellan derivatinstrumentet och den säkrade posten. Koncernen använder sig av derivatinstrument i form av ränteswappar för att säkra ränterisk avseende kassaflödet i rörliga räntebetalningar hänförliga till koncernens upplåning. Detta innebär att koncernen redovisar en fast räntekostnad i årets resultat för de säkrade lånen.

Riskhanteringen sköts av företagsledningen enligt de policies som fastställts av styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga policies såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

3.1.1 Marknadsrisk

Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar är kopplade till marknadsräntor och påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som löper med rörlig ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde, vilken eventuellt delvis neutraliseras av banktillgodohavanden med rörlig ränta. Koncernens policy är att eliminera och minimera ränterisk genom upplåning till fast ränta, vilket uppnås med hjälp av ränteswappar. Normalt ingår Västerkulla upplåning till rörlig ränta och tecknar sedan ränteswapavtal med fast ränta. Koncernen använder sig av derivatinstrument i form av ränteswappar för att hantera ränterisken avseende rörliga räntebetalningar på upplåningen, det vill säga en kassaflödessäkring.

Västerkullakoncernen strävar efter en låg riskprofil och att koncernens låneportfölj ska ha en genomsnittlig räntebindningstid mellan 3-5 år, såvida styrelsen inte beslutar annat. Inriktningen för finansverksamheten ska vara att reducera negativa avvikelser i koncernens resultat, eget kapital samt kassaflöde som orsakas av bland annat ränteförändringar. Derivat får användas för att eliminera och minimera de ränterisker som uppstår i koncernen. Derivaten ska vara kopplade till en underliggande exponering.
Koncernen ingår ränteswappar som har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betaldagar, förfallodag och nominellt belopp. Koncernen säkrar inte 100 % av lånen och identifierar därför bara den andel av utestående lån som motsvaras av swapparnas nominella belopp. Eftersom de kritiska villkoren varit matchade under hela räkenskapsåret 2021 (2020), har den ekonomiska relationen varit 100 % effektiv. Ingen ineffektivitet har därmed redovisats i rapporten över totalresultat.

Instrument som används av koncernen

Utestående ränteswappar täcker 44,0 (44,4) % av det rörliga utestående lånekapitalet. De fasta räntorna för ränteswappar som utgör säkringsinstrument varierar mellan 1,0575% och 1,1350 % och den rörliga låneräntan är mellan STIBOR 3 mån + marginal om 1,65% (1,60 %).

Swapavtalen kräver avräkning av räntefordran eller ränteskuld var 90:e dag. Avräkningarna sammanfaller med de datum då ränta ska betalas på den underliggande skulden.

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 16 of 43.

TeamEngine E-Signing

20221109058 18

Säkringsredovisningens påverkan på finansiell ställning och resultat

Ränteswapparna påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Derivatinstrument - ränteswappar	2021	2020
Redovisat belopp (långfristig skuld), totalt TKR	-10 854	-24 060
Nominellt belopp, totalt TKR	500 000	500 000
Säkringskvot[1)]	1/1	1/1
Värdeförändring för utestående ränteswappar, TKR	13 185	-4 068

1) Säkringskvoten har beräknats som nominellt värde av räntesäkring i förhållande till lån med rörlig ränta som skall säkras.

Derivatinstrument - förfallostruktur, år	2021	2020
2025	400 000	400 000
2027	100 000	100 000
SUMMA	**500 000**	**500 000**

Säkringen har varit effektiv under 2020 och 2021 varför ingen ineffektivitet har redovisats i resultaträkningen.

Känslighetsanalys

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 1 137 166 TKR (exkl. avdrag för periodiserade transaktionskostnader) och koncernens likvida medel till 97 332 TKR. En förändring av ränteläget med +/- 0,25 %-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 1 615 (1 590) TKR. Påverkan på eget kapital (reserver) till följd av en ökning/minskning av det verkliga värdet på ränteswappar om räntan ändras med +/- 0,25%-enheter uppgår till +/- 4 414 (5 612) TKR.

3.1.2 Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Västerkulla. Kreditrisk kan uppstå på tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt på kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av koncernledningen. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kund- respektive hyresfordringar. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund/hyresgäst. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet. Koncernen har en väldiversifierad fastighetsportfölj som kännetecknas av väletablerade hyresgäster. De största hyresgästerna sett utifrån ett intäktsredovisnings-perspektiv utgörs av kända hotellkedjor såsom Clarion Collection Hotels, Comfort Hotels, Scandic, First Hotels samt Best Western Hotels.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inga förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter. Koncernens beräkning av förväntade kreditförluster på kundfordringar och hyresfordringar uppgår till oväsentliga belopp och därmed har ingen justering gjorts i redovisningen.

3.1.3 Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshantering

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 17 of 43.

20221109058l9

är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas löpande för koncernens rörelsedrivande företag med rapportering till ledningen. Ledningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.Om överskottslikviditet skulle uppstå kan företagsledningen placera i lämpliga instrument beroende på vilket instrument som har lämplig löptid eller tillräcklig likviditet för att tillgodose utrymmet som bestäms av ovan nämnda prognoser.

Nedanstående tabell analyserar koncernens ickederivata finansiella skulder och derivatinstrument (ränteswappar) som utgör finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena förutom för ränteswappar. Framtida kassaflöden avseende rörliga räntor har beräknats med utgångspunkt från den ränta som gällde per balansdagen. Framtida kassaflöden avseende fasta räntor (derivat räntesäkring) har beräknats med utgångspunkt från den rörliga ränta som gällde vid balansdagen.

Per 31 december 2021, TKR	>3 mån.	3 mån - 1 år	1 - 2 år	2 -5 år	< 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	1 137 166	-	1 137 166	1 137 166
Ränta lån	4 532	13 744	18 309	10 233	-	46 818	4 424
Leasingskuld	334	1 003	1 337	1 337	-	4 011	334
Derivatinstrument, räntesäkring	1 383	4 057	5 440	7 745	1 472	20 096	1 383
Leverantörsskulder	2 965	-	-	-	-	2 965	2 965
Övriga skulder	2 955	-	64	-	-	3 019	3 019
Upplupna kostnader	6 213	-	-	-	-	6 213	6 213
SUMMA	**18 382**	**18 804**	**25 150**	**1 156 481**	**1 472**	1 220 289	1 155 504

Per 31 december 2020, TKR	>3 mån.	3 mån - 1 år	1 - 2 år	2 -5 år	< 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	1 127 166	-	1 127 166	1 127 166
Ränta lån	4 240	13 320	17 679	27 609	-	62 849	4 240
Leasingskuld	327	981	1 307	2 615	-	5 230	-
Derivatinstrument, räntesäkring	1 405	4 035	10 879	9 217	-	25 536	1 405
Leverantörsskulder	2 374	-	-	-	-	2 374	2 374
Övriga skulder	7 446	2 935	64	-	-	10 446	10 446
Upplupna kostnader	6 364	-	-	-	-	6 364	6 364
SUMMA	**22 156**	**21 271**	**29 930**	**1 166 607**	-	1 239 964	1 151 995

3.2 Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som nettoskuld plus eget kapital.

20221109053820

TKR	2021-12-31	2020-12-31
Total upplåning (not 20)	1 133 651	1 122 464
Avgår: likvida medel	-97 332	-68 505
NETTOSKULD	**1 036 319**	**1 053 959**
Eget kapital	977 993	858 169
TOTALT KAPITAL	**2 014 312**	**1 912 128**
Skuldsättningsgrad	**106%**	**123%**

3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde
De olika nivåerna i verkligt värde-hierarkin definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Koncernens tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen avser:

- Förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar, se upplysning om hur det verkliga värdet beräknas och nivå i verkligt värde-hierarkin i not 12. Förvaltningsfastigheter värderas i nivå 3.
- Derivatinstrument, se upplysning om hur det verkliga värdet beräknas i not 3.1. Derivatinstrument värderas i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och skulder bedöms redovisade värden i allt väsentligt motsvara det verkliga värdet, då räntan på långfristiga finansiella instrument är rörlig och marknadsmässig och för kortfristiga finansiella instrument är diskonterings-effekten oväsentlig.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser, som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Inom området värdering av förvaltnings-fastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av avkastningskrav bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på de externa värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Not 12 *Förvaltningsfastigheter* innehåller mer detaljerad information om de bedömningar och antaganden som gjorts i samband med beräkning av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv
När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvets primära syfte är att förvärva fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelse-

20221109058 21

förvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under räkenskapsåret 2021 har inga förvärv gjorts. Under 2020 förvärvades ett bolag och det klassificerades som ett tillgångsförvärv.

Not 5 Fördelning av hyresintäkter

Avtalade framtida hyresintäkter

Merparten av hyresintäkterna är omsättningsbaserade med olika procentsatser på logi och konferensintäkter respektive restaurang och övriga intäkter beräknat på hyresgästens intäkter. För de omsättningsbaserade hyresavtalen är garantihyran, eventuella hyrestillägg samt fastighetsskatt fasta. Årligen sker en avräkning då mellanskillnaden mellan intäktsfört belopp och verkligt utfall beräknas. Övriga hyresgäster har fasthyresavtal med årlig indexuppräkning. Återstående genomsnittlig hyreskontraktslängd vid räkenskapsårets slut uppgick till 6 (7) år för aktuell portfölj.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Framtida sammanlagda minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter fördelas enligt följande:

TKR	2021	2020
Inom 1 år	106 907	103 448
Mellan 1 och 5 år	324 755	377 415
Mer än 5 år	212 796	248 291
SUMMA	**644 458**	**729 154**

Av årets totala hyresintäkter om 123 051 (104 974) TKR ingår variabla hyresintäkter med 27 503 (20 466) TKR.

Utöver hyresintäkter från fastigheter som hyrs ut till hotellverksamhet kommer ca 2% av hyresintäkterna från uthyrning till annan verksamhet, företrädesvis kontorslokaler. Löptiden på dessa avtal är betydligt kortare och ingår inte i ovanstående förfallostruktur.

Samtliga hyresintäkter utgörs av kunder i Sverige och samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

Under 2020 lämnade Västerkulla hyresrabatter inom ramen för det statliga hyresgäst-paketet. Nettoeffekten om -1,0 mkr reducerade hyresintäkterna. Under 2021 har inga hyresrabatter lämnats.

Not 6 Fastighetskostnader

Driftskostnader består främst av kostnader för el, värme, vatten, fastighetsskötsel samt hyra lokaler. Förvaltningskostnader består främst av kostnader för extern förvaltning samt fastighetsrelaterad administration. Underhållskostnader består av kostnader för akut och planerat underhåll. Inga kostnader för personal eller avskrivningar ingår som en del av fastighetskostnaderna.

Not 7 Central administration

I centrala administrationskostnader ingår kostnader för centrala funktioner som ledning, ekonomi, personal, revision (se även not 9 *Ersättningar till revisorerna*), juridik, IT och bolagsadministration. Koncernens samtliga kostnader för personal (se not 8 *Ersättningar till anställda*) ingår i denna post.

20221109058822

Not 8 Ersättningar till anställda m. m.

TKR	2021	2020
Löner och andra ersättningar	2 893	2 507
Sociala avgifter	928	697
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 006	918
TOTALT KONCERNEN	**4 828**	**4 122**

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021		2020	
TKR	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav *pensions-*kostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav *pensions-*kostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	2 893	1 935 (1 006)	2 199	1 583 (918)
Övriga anställda	-	- (-)	308	32 (-)
TOTALT KONCERNEN	**2 893**	**1935 (1 006)**	**2 507**	**1614 (918)**

Medelantal anställda

	2021		2020	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Sverige	2	1	2	1
TOTALT KONCERNEN	2	1	2	1

Könsfördelningen i koncernen (inkl. dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2021		2020	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	4	4	4	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	2	1
TOTALT KONCERNEN	**6**	**5**	**6**	**5**

Not 9 Ersättningar till revisorerna

TKR	2021	2020
PwC		
– Revisionsuppdraget	750	800
– Revisionsverksamhet utöver *revisionsuppdraget*	-	22
– Övriga tjänster	215	110
SUMMA	**965**	**932**

TeamEngine E-Signing

20221109058823

Not 10 Inkomstskatt

TKR	2021	2020
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-4 495	-7 074
SUMMA AKTUELL SKATT	**-4 495**	**-7 074**
Uppskjuten skatt:		
Uppskjuten skattekostnad	-28 021	-
Uppskjuten skatteintäkt	154	3 367
Effekt av ändrad skattesats	-	2 397
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT[1)]	**-27 867**	**5 764**
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-32 362**	**-1 310**

1) Se not 19 *Uppskjuten skatt*

I övrigt totalresultat ingår inkomstskatt hänförlig till kassaflödessäkringar med -2 716 (+838) TKR.

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av den svenska skattesatsen för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

TKR	2021	2020
Resultat före skatt	141 716	16 047
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (21,4 %)	-29 193	-3 434
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-525	-272
Omvärdering tillgångsförvärv	-	-1
Effekt av ändrad skattesats	-	2 397
Tillfällig skattereduktion byggnadsinventarier och inventarier	477	-
Korrigering uppskjuten skatt från tidigare år	-3 121	-
SKATTEKOSTNAD PÅ ÅRETS RESULTAT	**-32 362**	**-1 310**

Vägd genomsnittlig skattesats var 22,8 (8,2) %.

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 22 of 43.

TeamEngine E-Signing

20221109058824

Not 11 Innehav och investeringar i dotterföretag

I koncernen ingår följande dotterföretag per den 31 dec 2021.

Namn	Org. nr	Säte	Andel stamaktier/andelar som ägs av koncernen (%)
Fastighets AB Homeprop Vörten 3	556981-3198	Stockholm, Sverige	100
Fastighets AB Karlstad Bilan 1	556588-3542	Stockholm, Sverige	100
Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26	556401-8884	Stockholm, Sverige	100
Fastighets AB Postiljonen	556588-2882	Stockholm, Sverige	100
Hotellfastigheter i Göteborg AB	556320-9526	Stockholm, Sverige	100
Humble 2 Fastighets AB	559132-0246	Stockholm, Sverige	100
Klostergatan 28 i Jönköping AB	556721-1882	Stockholm, Sverige	100
Stadsvakten AB	556948-0105	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Borlänge Fastighets AB	559183-3966	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Falun Fastighets AB	556702-5076	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB	556981-3206	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB	556981-3198	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Hotell Förvaltning 3 AB	556981-3180	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB	556252-6276	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Sundsvall Fastighets AB	559102-9813	Stockholm, Sverige	100
HB Harpan	916835-1360	Varberg, Sverige	100
HB Nithammaren	916835-1352	Stockholm, Sverige	100
HB Ran 1	916835-1428	Stockholm, Sverige	100
Hotellfastigheter i Gävle HB	969681-0143	Eskilstuna, Sverige	100
KB Fregatten	916821-3362	Stockholm, Sverige	100
KB Kvarnen 14	916548-8686	Stockholm, Sverige	100

Samtliga dotterföretag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i samtliga dotterföretag skiljer sig inte från den ägda andelen stamaktier.

Ytterligare information om det direktägda dotterföretaget Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB finns i not 7 *Andelar i koncernföretag* i noterna till moderbolagets balansräkning.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Västerkulla redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i verkligt värde redovisas som *Verklig värdeförändring förvaltningsfastigheter* i koncernens rapport över totalresultat. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av 18 förvaltningsfastigheter vilka i allt väsentligt hyrs ut till hotellverksamhet. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. I posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen inkluderas även byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra tillbyggnader till befintliga förvaltningsfastigheter.

Nyttjanderättstillgångar, d v s tomträtter och hyra av lokal för hotellverksamhet, uppfyller definitionen av en förvaltningsfastighet. I nedanstående tabell visas dels förändring av värdet på förvaltningsfastigheter exklusive nyttjanderättstillgångar, dels nyttjanderättstillgångar separat.

Förvaltningsfastigheter, TKR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	2 042 633	1 819 218
Förvärv av fastigheter	-	209 113
Investeringar i befintliga fastigheter	15 875	45 925
Omklassificeringar	-2 480	-
Värdeförändring netto	82 596	-31 623
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**2 138 624**	**2 042 633**

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 23 of 43.

20221109058825

Pågående ny-, till- och ombyggnadsprojekt
Under räkenskapsåret pågick tillbyggnadsprojekt vilka ingår i förvaltningsfastighetens värde, men vilkas verkliga värde ännu inte med tillräcklig säkerhet går att fastställa varför dessa ingår till anskaffningsvärde i värdet för förvaltningsfastigheterna. I nedanstående tabell framgår värdet på dessa projekt.

TKR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	1 633	718
Nyanskaffningar	285	915
Omklassificeringar	-165	-
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**1 753**	**1 633**

För ytterligare upplysningar om den del av förvaltningsfastigheterna som avser nyttjanderättstillgångar se not 22 *Leasingavtal*.

Anläggningstillgångar som har ställts som säkerhet
Inteckningar i förvaltningsfastigheter om 1 302 525 (1 302 525) TKR har ställts som säkerhet för lån hos kreditinstitut, se även not 21 *Ställda säkerheter och eventualförpliktelser*.

Väsentliga åtaganden
Koncernen har åtaganden om att färdigställa påbörjat projekt där återstående investeringsvolym bedöms uppgå till ca 9 mkr. Påbörjat projekt avser Harpan 5 och projektet beräknas vara färdigställt under 2022.

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

TKR	2021	2020
Hyresintäkter[1]	123 051	104 974
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-28 182	-21 946
Förändring i verkligt värde[2]	81 619	-32 597
SUMMA	**176 488**	**50 431**

1) Varav garanterad hyra uppgår till 95 548 (83 791) TKR.
2) Ägda förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar.

Se not 5 *Fördelning hyresintäkter* avseende framtida minimileaseavgifter för operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter.

Beräkning av verkligt värde
Värderingsmetod
Koncernen låter årligen samtliga förvaltningsfastigheter värderas av externa, oberoende fastighetsvärderare. Värderingsmodellen utgörs av en vedertagen och beprövad kassaflödesmodell med diskontering av framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat nuvarande utgående hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, marknadshyra, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov för en kalkylperiod om 10 år. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Utgångspunkten i värderingen ligger i respektive hotellfastighets affärsplan vilken uppdateras en gång per år och där hänsyn bland annat tas till utveckling i underliggande operatörsverksamhet, marknadsutveckling, avtalssituation, drifts- och underhållsfrågor och investeringar i syfte att långsiktigt maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning. Värderingsmodellen beräknar nuvärdet av förvaltningsfastigheternas driftsnetton, hyresinbetalningarna minus utbetalningarna avseende drift, underhåll, fastighetsskatt och övriga fastighetskostnader. Vid beräkning av restvärdet har ett marknadsmässigt direktavkastningskrav tillämpats. Vid bedömning av hyresinbetalningarna och hotellfastigheternas (hotellfastigheter som i allt väsentligt löper med omsättningsbaserad hyra) framtida intjäningsförmåga beräknas de

20221109058826

underliggande intäkterna i operatörens (hyresgästens) verksamhet med beaktande och analys av bland annat utbud och efterfrågan, marknadsandelar, segment och snittpriser. Utifrån analysen skattas operatörens intäkter och den omsättningsbaserade hyran appliceras enligt avtal för att på så sätt beräkna total hotellhyra (för fastigheter där i allt väsentligt omsättningsbaserad hyra utgår). Därutöver inhämtas uppgifter rörande fastighetsdata, hotellbeläggningar, genomsnittliga rumspriser, konkurrentanalys från offentliga källor. Vissa hotellfastigheter innehåller även en mindre andel övriga hyresgäster (exempelvis kontor, tandläkare, butiker, gym och privatpersoner) och för dessa beräknas intäkterna utifrån rådande hyresavtal. Med fastighetsutbetalningar avses drift, underhåll, fastighetsskatt, övriga fastighetskostnader och i förekommande fall tomträttsavgäld. De direktavkastningskrav som tillämpas i kalkylerna tar sin utgångspunkt i marknadens direktavkastningskrav som i mån av tillgång härletts ur försäljningar av jämförbara hotellfastigheter. I brist på sådan information används en kombination av Västerkullas erfarenhet av hotellfastighetstransaktioner samt ortsprismetoden. Andra viktiga faktorer omfattar bl. a fastighetens skick, läge och utvecklingsmöjligheter. Byggrätter avseende möjlighet till om- och tillbyggnad av befintliga fastigheter förekommer i mindre omfattning och har bedömts uppgå till ett oväsentligt värde. Värdering sker utifrån nivå 3 i verkligt värdehierarkin för samtliga förvaltningsfastigheter.

Vid slutet av räkenskapsåret uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de oberoende värderingarna. Ledningen fastställer fastigheternas värde inom ett intervall av rimliga verkligt värdebedömningar.

För innevarande räkenskapsår genomfördes den externa värderingen av oberoende fastighetsvärderare. Den externa värderingen är en förenklad värdering och värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från Västerkulla Hotell Holding AB. Särskilda förutsättningar har angivits för respektive objekts värderingsutlåtande. Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om 6 – 18 mkr per fastighet.

De direktavkastningskrav som används i värderingarna ligger i intervallet 5,2 – 6,2% (5,2 – 6,5%) och diskonteringsräntan i intervallet 7,2– 8,2% (7,0 – 8,4%).

Känslighetsanalys
Nedanstående tabell visar hur en förändring av väsentliga antaganden påverkar förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

MKR	Förändring	Värdeeffekt 2021	Värdeeffekt 2020
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-194/+237	-220/+281
Diskonteringsränta	+/- 0,5%	-133/+151	-126/+144
Hyresintäkter	+/-0,1%	+/-2	+/-3

Hierarki för verkligt värde
Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren. Se not *3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde* avseende beskrivning av de olika nivåerna i verkligt värdehierarkin.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

TKR	2021	2020
Anskaffningsvärde	6 843	3 690
Ackumulerade avskrivningar	-3 032	-2 516
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**3 811**	**1 174**

TeamEngine E-Signing

20221109053827

TKR	2021	2020
Ingående redovisat värde	1 174	1 116
Årets anskaffningar	3 153	937
Årets avskrivningar	-516	-879
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**3 811**	**1 174**

Not 14 Finansiella instrument per kategori

TKR	2021 Upplupet anskaffnings-värde	2020 Upplupet anskaffnings-värde
Tillgångar i balansräkningen		
Andra långfristiga fordringar	1 552	-
Kundfordringar	796	5 111
Upplupna intäkter	6 632	2 139
Likvida medel	97 332	68 505
SUMMA TILLGÅNGAR	**106 312**	**75 755**

	2021		2020	
TKR	Derivat som ingår i säkrings-redovisningen	Upplupet anskaffnings-värde	Derivat som ingår i säkrings-redovisningen	Upplupet anskaffnings-värde
Skulder i balansräkningen				
Skulder till kreditinstitut (långa och kortfristiga)		1 137 166		1 127 166
Derivatinstrument	10 854		24 060	
Leverantörsskulder		2 965		2 374
Övriga kortfristiga skulder		3 000		3 000
Upplupna kostnader		5 745		5 886
SUMMA SKULDER	**10 854**	**1 148 876**	**24 060**	**1 138 426**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TKR	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter (omsättningsbaserad hyra)	5 946	1 893
Övriga upplupna intäkter	686	246
Förutbetalda kostnader	1 471	1 113
Övrigt	3 431	3 895
SUMMA	**11 534**	**7 147**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TKR	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna fastighetskostnader	3 751	851
Upplupna räntekostnader	4 440	4 256
Förutbetalda hyresintäkter	6 154	6 690
Upplupna administrations-kostnader	1 994	2 105
Övrigt	468	3 408
SUMMA	**16 807**	**17 310**

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 26 of 43.

TeamEngine E-Signing

20221109053828

Not 17 Likvida medel

TKR	2021-12-31	2020-12-31
Banktillgodohavanden	97 332	68 505
SUMMA	**97 332**	**68 505**

Not 18 Aktiekapital

Aktiekapitalet består per den 31 december 2021 av 50 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr. Antal aktier och aktiekapital har varit oförändrat under perioden 1 januari 2021 till 31 december 2021. Alla aktier som har emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

Not 19 Uppskjuten skatt

Förändring i uppskjutna skatteskulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår av nedanstående tabell.

Uppskjutna skatteskulder, TKR	Förvaltnings-fastigheter	Övrigt	Summa
Per 1 jan 2020	83 832	-	**83 832**
Redovisat i årets resultat	-3 190	-	**-3 190**
UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2020	**80 642**	**-**	**80 642**
Redovisat i årets resultat	24 370	-477	**23 893**
UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2021	**105 012**	**-477**	**104 535**

Uppskjutna skatteskulder, TKR	2021-12-31	2020-12-31
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader	105 012	80 642
SUMMA	**105 012**	**80 642**

Uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastigheter avser temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastigheternas skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten.

Uppskjuten skattefordran, TKR	Derivat-instrument	Underskotts-avdrag	Summa
Per 1 januari 2020	3 832	2 575	**6 407**
Redovisat i övrigt totalresultat	838		**838**
UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2020	**4 670**	**2 575**	**7 245**
Utnyttjat underskott		-1 772	**-1 772**
Redovisat totalresultat	-2 716		**-2 716**
UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2021	**1 954**	**803**	**2 757**

Uppskjuten skattefordran, TKR	2021-12-31	2020-12-31
– uppskjutna skattefordringar som ska regleras efter mer än 12 månader	2 757	7 245
SUMMA	**2 757**	**7 245**

Det finns inga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats.

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 27 of 43.

20221109053829

Skatt som redovisas i övrigt totalresultat
Under året har uppskjuten skatt om -2 716 (+838) TKR hänförlig till värdeförändring avseende derivatinstrument redovisats i övrigt totalresultat.

Not 20 Upplåning

Skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För förfallostruktur, se not 3.1.

TKR	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	1 133 651	1 122 464
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	**1 133 651**	**1 122 464**
Kortfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	-	-
SUMMA KORTFRISTIG UPPLÅNING	-	-
TOTAL UPPLÅNING	**1 133 651**	**1 122 464**

Skulder till ägarna
Inga lån har tagits upp från ägarna under 2021.

Skulder till kreditinstitut
Skulder till kreditinstitut förfaller 2024 (2024) och löper med en genomsnittlig ränta om 2,1 (2,1) % per år. Koncernens upplåning är i SEK. För förfallostruktur kopplad till räntederivat, se nedanstående tabeller.

För skulder till kreditinstitut uppgående till 1 137 166 (1 127 166) TKR har säkerhet ställts i form av inteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterföretag, se även not 21 *Ställda säkerheter och eventualförpliktelser*. Vidare är skulder till kreditinstitut belagda med utfästelse om att kovenanter ska vara uppfyllda. Den mest väsentliga kovenanten är räntetäckningsgraden. Samtliga kovenanter har blivit uppfyllda för räkenskapsåret och jämförelseåret.

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2021

	Räntebindning uppdelat på instrument				*Räntebindning derivat*		
	Krediter[1], TKR	Derivat, TKR	Belopp, TKR [2]	Andel, %	Volym, TKR	Genomsnitts-ränta derivat, %	Andel %
<1 år	1 137 166	-500 000	637 166	100			
1-2 år							
2-3 år							
4-5 år		*400 000*			*400 000*	*1,1%*	*80%*
> 5 år		100 000			100 000	1,1%	20%
SUMMA	**1 137 166**	**0**	**637 166**	**100**	**500 000**	**0,9%**	**100%**

1) Exklusive upplåggningskostnader om 3 515 TKR som har reducerat räntebärande skulden i balansräkningen.
2) Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

TeamEngine E-Signing

20221109038 30

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2020

	Räntebindning uppdelat på instrument				*Räntebindning derivat*		
	Krediter[1], TKR	Derivat, TKR	Belopp, TKR [2]	Andel, %	Volym, TKR	Genomsnitts-ränta derivat, %	Andel %
<1 år	1 127 166	-500 000	627 166	100			
1-2 år							
2-3 år							
4-5 år							
> 5 år		500 000			500 000	1,1%	100%
SUMMA	**1 127 166**	**0**	**627 166**	**100**	**500 000**	**0,9%**	**100%**

1) Exklusive uppläggningskostnader om 4 702 TKR som har reducerat räntebärande skulden i balansräkningen.

2) Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

	Redovisat värde		Verkligt värde	
TKR	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 133 651	1 122 464	1 133 651	1 122 464
Derivatinstrument	10 854	24 060	10 854	24 060
SUMMA	**1 144 505**	**1 146 524**	**1 144 505**	**1 146 524**

Verkligt värde på koncernens långfristiga respektive kortfristiga upplåning bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet, då lånen löper med rörlig marknadsmässig ränta för långfristig upplåning, samt diskonteringseffekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter, TKR	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	1 302 525	1 302 525
Aktier i dotterföretag	430 706	327 909
SUMMA	**1 733 231**	**1 630 434**

Eventualförpliktelser, TKR	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtaganden avseende garantibelopp pension	22	22
SUMMA	**22**	**22**

Not 22 Leasingavtal

Nyttjanderättstillgångar, TKR	2021-12-31	2020-12-31
Tomträtter	15 938	15 938
Lokal, hotellverksamhet	4 385	5 702
SUMMA	**20 323**	**21 640**
Leasingskuld		
Långfristig leasingskuld	19 346	20 666
Kortfristig leasingskuld	977	974
SUMMA	**20 323**	**21 640**

	2021		2020	
Nyttjanderättstillgångar, TKR	Tomträtter	Lokaler	Tomträtter	Lokaler
Periodens början	15 938	5 702	8 695	5 681
Omvärdering p g a ändrad leasingavgift	-	-340	7 243	995
Förändring verkligt värde	-	-977	-	-974
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	**15 938**	**4 385**	**15 938**	**5 702**

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-18D1A5014AD6. Page 29 of 43.

TeamEngine E-Signing

20221109053831

Nyttjanderättstillgångar som avser tomträtter och hyrd lokal för hotellverksamhet uppfyller definitionen av en förvaltningsfastighet. Koncernen har valt att redovisa upplysningar kopplade till nyttjanderättstillgångar separat från övriga upplysningar om förvaltningsfastigheter både i noter och i balansräkningen. I balansräkningen ingår tomträtter och hyrd lokal för hotellverksamhet i posten *Nyttjanderättstillgångar*. För upplysning om förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar se not 12 *Förvaltningsfastigheter*.

Leasingskuld hänförlig till tomträtter uppgår till 15 938 (15 938) TKR och redovisas som leasingskuld under posten långfristiga skulder. Leasingskulder hänförlig till hyrd lokal för hotellverksamhet redovisas som en långfristig och kortfristig leasingskuld.

I resultaträkningen redovisas följande belopp som är relaterade till leasingavtal.

Redovisade belopp i resultaträkningen, TKR	2021	2020
Värdeförändring lokal, hotellverksamhet[1)]	-977	-974
Räntekostnader lokal, hotellverksamhet	-333	-334
Räntekostnader tomträtter	-518	-400

1) Se även not 12 *Förvaltningsfastigheter*.

Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde ingår i central administration med 66 (66) TKR.

Det totala kassaflödet avseende leasingavtal var 1 828 (1 618) TKR. För information om leasingskuldens förfallotid kopplad till hyra av lokal se not 3.1.3 *Likviditetsrisk*.

Den del av leasingskulden som hänför sig till tomträtter utgörs av avtalsenliga odiskonterade kassaflöden av en årlig tomträttsavgäld om 518 (518) TKR som betalas årligen i evig tid. Framtida tomträttsavgälder kan komma att påverkas av ändringar i tomträttsavtalen.

Not 23 Närstående

Inget enskilt bolag eller person har bestämmande inflytande över Västerkullakoncernen. Landsorganisationen i Sverige och Östersjöstiftelsen har dock betydande inflytande över Västerkulla Hotell Holding AB. Närstående parter är ägare med betydande inflytande, dotterföretag inom koncernen, ledande befattningshavare samt styrelseledamöter i koncernen och deras närstående. Transaktionerna sker på marknadsmässiga villkor. Inget enskilt bolag eller person har bestämmande inflytande över Västerkulla.

För ersättning till ledande befattningshavare, se not 8.

Västerkulla har inte erlagt någon ränta till närstående under 2020 eller 2021.

Not 24 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

					Inte kassaflödespåverkande poster	
TKR	2021-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Marknadsvärde derivat	Övrigt	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 122 464	10 000			1 187	1 133 651
Leasingskuld	21 640				-1 317	20 323
Derivatinstrument	24 060			-13 206		10 854
SUMMA	**1 168 164**	**10 000**	**-**	**-13 206**	**-130**	**1 164 828**

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 30 of 43.

TeamEngine E-Signing

20221109058 32

				Inte kassaflödespåverkande poster		
TKR	2020-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Marknadsvärde derivat	Övrigt	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	875 433	246 386			645	1 122 464
Leasingskuld	14 376				7 264	21 640
Derivatinstrument	20 160			3 900		24 060
SUMMA	**909 969**	**246 386**	-	**3 900**	**7 909**	**1 168 164**

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

TKR	2021	2020
Avskrivningar	516	879
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-81 619	32 597
Övriga poster	-572	-
SUMMA	**-81 675**	**33 477**

Not 26 Händelser efter rapportperiodens slut

Efter räkenskapsperiodens utgång har Ryssland invaderat Ukraina. Bolaget gör bedömningen att detta inte kommer att ha en direkt påverkan på bolagets verksamhet.

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 31 of 43.

TeamEngine E-Signing

20221109058333

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter:			
Förvaltningsintäkter	11	2 818	2 420
Summa rörelsens intäkter		**2 818**	**2 420**
Rörelsens kostnader:			
Förvaltningskostnader		-128	-139
DRIFTSÖVERSKOTT		2 690	2 281
Administrationskostnader	3,4,5	-6 571	-5 963
RÖRELSERESULTAT		**-3 882**	**-3 682**
Resultat från andelar i koncernföretag	12	28 660	16 000
Övriga ränteintäkter och liknande kostnader	12	6 730	6 133
Räntekostnader och liknande kostnader	12,14	-6 139	-5 459
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**25 369**	**12 992**
Bokslutsdispositioner	13	12 640	-9 040
Skatt på årets resultat	6	-1 772	2 575
ÅRETS RESULTAT		**36 237**	**6 527**

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 32 of 43.

TeamEngine E-Signing

20221109058 34

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggning		875	509
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**875**	**509**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7,10	477 010	477 010
Fordringar hos koncernföretag	9	34 426	34 426
Uppskjuten skattefordran	6	803	2 575
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**512 240**	**514 012**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**513 115**	**514 521**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	9	63 022	55 912
Aktuella skattefordringar		4 979	-
Övriga fordringar		410	372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	189	157
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		**68 600**	**56 441**
Kassa och bank		**97 332**	**68 505**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**165 931**	**124 946**
SUMMA TILLGÅNGAR		**679 046**	**639 466**

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 33 of 43.

TeamEngine E-Signing

20221109053835

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	50	50
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		519 927	513 400
Årets resultat		36 237	6 527
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		**556 164**	**519 927**
SUMMA EGET KAPITAL		**556 214**	**519 977**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		27 200	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**27 200**	**-**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		751	860
Aktuella skatteskulder		-	2 380
Skulder till koncernföretag	9	91 710	113 161
Övriga skulder		110	168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 061	2 920
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**95 632**	**119 488**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**679 046**	**639 466**

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6, Page 34 of 43.

TeamEngine E-Signing

20221109058836

MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
Belopp i TKR	Not	Aktiekapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 1 jan 2020	8	50	513 400	513 450
Årets resultat tillika totalresultat			6 527	**6 527**
Summa totalresultat för året			**6 527**	**6 527**
UTGÅENDE EGET KAPITAL PER 31 DEC 2020	**50**	**519 927**	**519 977**	
Ingående balans per 1 jan 2021	50	519 927	**519 977**	
Årets resultat tillika totalresultat			36 237	**36 237**
Summa totalresultat för året			**36 237**	**36 237**
UTGÅENDE EGET KAPITAL PER 31 DEC 2021	**50**	**556 164**	**556 214**	

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 35 of 43.

20221109058837

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TKR	Not	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 882	-3 682
Erhållen ränta		6 730	6 133
Erhållen utdelning		16 000	-
Erlagd ränta		-6 161	-5 628
Betald inkomstskatt		-7 359	-1 949
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		**5 328**	**-5 126**
Minskning/ökning av fordringar		43 935	14 437
Minskning/ökning av skulder		-11 030	-5 130
SUMMA FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL		**32 905**	**9 307**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**38 233**	**4 181**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-366	-464
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-366**	**-464**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring koncernbidrag		-9 040	26 450
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-9 040**	**26 450**
Minskning/ökning likvida medel			
Årets kassaflöde		28 827	30 167
Likvida medel vid årets början		68 505	38 338
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**97 332**	**68 505**

TeamEngine E-Signing

20221109058 38

MODERFÖRETAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

Västerkulla Hotell Holding AB (moderföretaget i Västerkulla Hotell Holding AB-koncernen) är ett företag som äger och förvaltar fastigheter genom helägda dotterföretag.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 13046, 103 01 STOCKHOLM.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (TKR). Uppgift inom parentes avser jämförelseåret.

Not 2 Sammanfattning av moderföretagets redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i not 4 i koncern-redovisningens tilläggsupplysningar.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningens not 3.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Uppställningsformer
Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de komponenter som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst vad avser finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten *Resultat från andelar i koncernföretag*.

Obeskattade reserver
Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserven.

Finansiella instrument
IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar istället de punkter som anges i RFR 2 (IFRS 9 *Finansiella instrument*, p. 3-10).

Finansiella instrument värderas vid anskaffningstidpunkten till anskaffningsvärde. I

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 37 of 43.

20221109058 39

efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Säkringsredovisning tillämpas för hantering av ränterisk.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i moderföretaget.

Not 3 Ersättningar till anställda m.m.

TKR	2021	2020
Löner och andra ersättningar	1 752	1 406
Sociala avgifter	658	452
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	374	338
SUMMA ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA	**2 784**	**2 196**

	2021		2020	
TKR	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensions-kostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1 752	1 032 (374)	1 099	758 (338)
Övriga anställda	-	- (-)	307	32 (-)
TOTALT	**1 752**	**1 032 (374)**	**1 406**	**790 (338)**

Medelantalet anställda uppgick till 1 (1) person.

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare

	2021		2020	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	4	4	4	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1

Inga ersättningar har betalats till styrelseledamöter.

Not 4 Administrationskostnader

I administrationskostnader ingår kostnader för centrala funktioner som ledning, ekonomi, personal, revision (se även not 3 *Ersättningar till anställda* samt not 5 *Ersättningar till revisorerna*), juridik, IT och bolagsadministration.

TeamEngine E-Signing

20221109058840

Not 5 Ersättningar till revisorerna

TKR	2021	2020
PwC		
– Revisionsuppdraget	750	800
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	22
– Övriga tjänster	215	110
SUMMA	**965**	**932**

Not 6 Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen, TKR	2021	2020
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Uppskjuten skatt:		
Återföring värderat underskottsavdrag	-1 814	-
Värderat underskottsavdrag	42	2 575
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-1 772**	**2 575**

Inkomstskatten på resultatet före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av skattesatsen för resultatet i moderföretaget enligt följande.

TKR	2021	2020
Resultat före skatt	**9 349**	**3 952**
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 % (21,4%)	-1 926	-846
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktiga intäkter	122	3 424
Ej avdragsgilla kostnader	-11	-3
Omvärdering underskottsavdrag	42	-
SUMMA REDOVISAD SKATT	**-1 772**	**2 575**

Det finns inga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats.

Not 7 Andelar i koncernföretag

TKR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	477 010	477 010
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE	**477 010**	**477 010**

Namn	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel	2021-12-31	2020-12-31
Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB	556981-3206	Stockholm, Sverige	100%	477 010	477 010

Not 8 Aktiekapital

För information om aktiekapital se not 18 *Aktiekapital* i koncernredovisningen.

Not 9 Närstående

Inga transaktioner har genomförts med närstående på annat än marknadsmässiga villkor.

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 39 of 43.

TeamEngine E-Signing

20221109058 41

Försäljning och inköp av varor och tjänster
Försäljning till koncernföretag uppgår till 2 818 (2 420) TKR. Inga inköp av varor eller tjänster har gjorts under perioden.

TKR	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar på närstående:		
Långfristiga fordringar	34 426	34 426
Kortfristiga fordringar	63 022	55 912
Skulder till närstående:		
Långfristiga skulder	27 200	-
Kortfristiga skulder	91 710	113 161

Av kortfristiga fordringar på koncernföretag avser 23 552 TKR likvida medel i koncern-kontosystem. Av kortfristiga skulder avser 93 750 TKR likvida medel i koncernkontosystem

Ersättning till ledande befattningshavare
För ersättningar till ledande befattningshavare hänvisas till not 3 *Löner och ersättningar*.

Not 10 Ställda säkerheter

TKR	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i dotterföretag	477 010	477 010
TOTALT	**477 010**	**477 010**

Not 11 Förvaltningsintäkter
Förvaltningsintäkter utgörs av koncerninterna intäkter för centrala administrativa tjänster. Utfördelningen sker på marknadsmässiga villkor.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter samt räntekostnader och liknande resultatposter

TKR	2021	2020
Resultat från andelar i koncernföretag	28 660	16 000
Ränteintäkter, koncernföretag	6 730	6 133
TOTALA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	**35 390**	**22 133**

TKR	2020	2020
Räntekostnader, externa	-44	-7
Räntekostnader derivat	-5 661	-4 978
Räntekostnader, koncern	-431	-474
Övriga finansiella kostnader	-2	-
TOTALA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	**-6 139**	**-5 459**

Not 13 Bokslutsdispositioner

TKR	2021	2020
Koncernbidrag	12 640	-9 040
SUMMA	**12 640**	**-9 040**

Not 14 Verkligt värde derivat
Moderbolaget tillämpar säkringsredovisning för hantering av ränterisker i indirekt ägda dotterföretag. De nominella värdena på derivaten uppgår till totalt 500 000 (500 000) TKR och marknadsvärdet till -10 854 (-24 060) TKR. Då säkringsredovisningen är effektiv redovisas ej derivaten i balansräkningen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 40 of 43.

20221109053842

Not 15 Förslag till disposition av vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	519 927 378
Årets resultat	36 236 706
	556 164 084

Styrelsen föreslår att vinstmedlen i kronor disponeras så att

i ny räkning överförs	556 164 084
	556 164 084

Not 16 Skulder till ägarna

Moderbolaget har inga skulder till ägarna.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TKR	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda administrativa kostnader	154	157
Upplupna intäkter	35	-
SUMMA	**189**	**157**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TKR	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalkostnader	160	109
Upplupna räntekostnader	1 383	1 405
Övriga upplupna kostnader	1 518	1 406
SUMMA	**3 061**	**2 920**

Not 19 Händelser efter balansdagens utgång

Efter räkenskapsperiodens utgång har Ryssland invaderat Ukraina. Bolaget gör bedömningen att detta inte kommer att ha en direkt påverkan på bolagets verksamhet.

TeamEngine E-Signing

20221109058 43

UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 17 maj 2022 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfakturor som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Anders Ivarsson
Styrelseledamot

Henrik Bonde
Styrelseledamot

Gillis Cullin
Styrelseledamot

Clas Hjorth
Verkställande direktör

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

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Martina Torp
Auktoriserad revisor
Medpåskrivande revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 3C2EB7B7-84AD-413D-BD99-1BD1A5014AD6. Page 42 of 43.

20221109058844

Clas Hjorth
Clas Hjorth
E-mail: clas.hjorth@vasterkullahotell.se
Role: Verkställande Direktör
Verified by Mobile BankID
2022-05-03 07:38 CEST

Henrik Bonde
Henrik Bonde
E-mail: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-03 09:38 CEST

Johan Hessius
Johan Hessius
E-mail: johan.hessius@cirio.se
Role: Ordförande
Verified by Mobile BankID
2022-05-03 11:20 CEST

Gillis Cullin
Gillis Cullin
E-mail: gillis.cullin@bkanold.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-03 11:24 CEST

Anders Ivarsson
Anders Ivarsson
E-mail: anders.ivarsson@forvalt.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-03 14:47 CEST

Martina Torp
Martina Torp
E-mail: martina.larsson@pwc.com
Role: Medpåskrivande revisor, PricewaterhouseCoopers
Verified by Mobile BankID
2022-05-04 10:48 CEST

Helena Ehrenborg
Helena Ehrenborg
E-mail: helena.ehrenborg@pwc.com
Role: Huvudansvarig revisor, PricewaterhouseCoopers A
Verified by Mobile BankID
2022-05-04 14:36 CEST

20221109058845

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Västerkulla Hotell Holding AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

✔ **Signerat** 2022-05-04 12:37:55 UTC **Oneflow ID** 3002180 **Sida** 1 / 4

20221109053846

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västerkulla Hotell Holding AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

✔ Signerat 2022-05-04 12:37:55 UTC Oneflow ID 3002180 Sida 2 / 4

20221109058 47

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag i vilken framgår av vår elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Martina Torp
Auktoriserad revisor
Medpåskrivande revisor

✔ Signerat 2022-05-04 12:37:55 UTC

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID ***2022-05-04 12:37:55 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID ***2022-05-04 08:48:36 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martina Carolin Torp

Datum

Martina Torp
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20221109058 48