ank=20250701-20250703220500

Årsredovisning

för

Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB

556981-3198

Bolagets säte: Stockholm

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-23

Clas Hjorth, VD

ank=20250701-20250703220351

Årsredovisning

för

Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB

556981-3198

Räkenskapsåret

2024

ank=20250701-20250703230052

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB, med säte i Stockholm, avger följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2024.

Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB ägs av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm. Bolaget ingår i koncernen 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.

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

Bolaget är delägare i fyra handelsbolag samt kommanditdelägare i ett kommanditbolag.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
För hotellbranschen i Sverige var 2024 ett år med god efterfrågan och högre intäkter.
Inflationstaktsutvecklingen dämpades och räntorna började sjunka under andra halvåret 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	2 628	2 076	1 996	1 132	988
Resultat efter finansiella poster	9 275	12 520	16 794	12 860	6 817
Balansomslutning	323 012	327 108	330 429	313 049	313 610
Eget kapital	112 449	105 820	121 625	98 785	108 622

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	95 151 175
årets vinst	17 247 668
	112 398 843
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 344,95 kr per aktie, totalt	17 247 668
i ny räkning överföres	95 151 175
	112 398 843

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).

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

ank=20250701:20250703220053

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Förvaltningsintäkter		2 628	2 076
Kostnader			
Förvaltningskostnader		-2 630	-2 195
Driftsöverskott		**-2**	**-119**
Administrationskostnader		-2	-2
Rörelseresultat		**-4**	**-121**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	21 410	23 894
Ränteintäkter	3	95	263
Räntekostnader	4	-12 226	-11 516
Resultat efter finansiella poster		**9 275**	**12 520**
Bokslutsdispositioner		15 183	3 072
Resultat före skatt		**24 458**	**15 592**
Skatt på årets resultat	5	-7 210	-4 973
Årets resultat		**17 248**	**10 619**

ank=20250701-20250703220054

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6, 7	298 103	297 905
Summa finansiella anläggningstillgångar		**298 103**	**297 905**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	8	24 086	26 509
Övriga fordringar		823	2 695
Summa omsättningstillgångar		**24 908**	**29 204**
SUMMA TILLGÅNGAR		**323 012**	**327 108**

ank=20250701:20250703220553

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	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		95 151	95 151
Årets resultat		17 248	10 619
Summa fritt eget kapital		**112 399**	**105 770**
Summa eget kapital		**112 449**	**105 820**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		12 041	10 364
Summa avsättningar		**12 041**	**10 364**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		197 386	197 386
Summa långfristiga skulder		**197 386**	**197 386**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0	10 075
Aktuella skatteskulder		1 136	3 464
Summa kortfristiga skulder		**1 136**	**13 539**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**323 012**	**327 108**

ank=20250703:20250703223056

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**95 151**	**26 424**	**121 625**
Omföring av föregående års resultat		26 424	-26 424	0
Utdelning		-26 424		-26 424
Årets resultat			10 619	10 619
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**95 151**	**10 619**	**105 820**
Omföring av föregående års resultat		10 619	-10 619	0
Utdelning		-10 619		-10 619
Årets resultat			17 248	17 248
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50**	**95 151**	**17 248**	**112 449**

TeamEngine E-Signing

ank=20250701:20250703222057

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. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning på fastigheter.

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

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 köpeskilling som erlagts för aktierna och andelarna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag och resultatandelar från handelsbolag och kommanditbolag redovisas som intäkt. Resultatandelar från handelsbolag och kommanditbolag redovisas mot andelar i dotterföretag liksom uttag av kapital från handelsbolag och kommanditbolag.

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.

TeamEngine Document E-Sign ID: AA3A4E81-CC74-467D-8C68-35AB9DF68749. Page 7 of 11.

ank=20250701-20250703220258

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
HB Nithammaren	3 541	4 687
HB Harpan	3 313	2 229
HB Ran	2 415	2 295
Hotellfastigheter i Gävle HB	12 141	10 122
KB Kvarnen 14	0	4 561
	21 410	**23 894**

Not 3 Ränteintäkter

Av ränteintäkterna avser 95 (232) Tkr ränta från koncernföretag.

Not 4 Räntekostnader

Av räntekostnaderna avser 12 190 (11 516) Tkr ränta till koncernföretag.

Not 5 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-5 533	-3 297
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 677	-1 676
Totalt redovisad skatt	**-7 210**	**-4 973**

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
Redovisat resultat före skatt		24 458		15 592
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 038	20,60	-3 212
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader		-1 566		-2 138
Ej skattepliktiga intäkter		1 071		2 053
Temporära skillnader avskr. i dotterföretag		-1 677		-1 676
Redovisad effektiv skatt		**-7 210**		**-4 973**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	297 904	312 792
Uttag under året/erhållen resultatandel tidigare år	-21 211	-21 842
Andel i årets resultat i HB	21 410	19 334
Försäljningar	0	-12 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**298 103**	**297 904**

ank=20250701:20250703220559

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Bokfört värde
KB Fregatten	1%	1%	-23 582
HB Nithammaren	99%	99%	27 221
HB Harpan	99%	99%	47 051
HB Ran 1	99%	99%	40 209
Hotellfastigheter i Gävle HB	99%	99%	207 205
			298 103

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
KB Fregatten	916821-3362	Stockholm	-37 441	8 176
HB Nithammaren	916835-1352	Stockholm	-13 025	3 541
HB Harpan	916835-1360	Varberg	-27 190	3 313
HB Ran 1	916835-1428	Stockholm	-47 457	2 415
Hotellfastigheter i Gävle HB	969681-0143	Eskilstuna	68 756	12 141

Not 8 Fordringar och skulder hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag inkluderar banktillgodohavanden om 8 903 (4 960) Tkr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser		
Solidariskt ansvar handelsbolag	13 500	9 708
Kommanditdelägare kommanditbolag	2	2
	13 502	**9 710**

Not 10 Närstående

Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB ägs av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm. Bolaget ingår i koncernen Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm där koncernredovisning upprättas enligt 7 kap. 2 § ÅRL.

Av bolagets försäljning avser 2 628 (2 076) Tkr försäljning till närstående. Av bolagets kostnader avser 2 630 (2 195) Tkr köp av tjänster från närstående.

ank=20250701:20250703220600

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Eric Strandqvist

Annika Nilsson

Marcus Berggren

Clas Hjorth
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jesper Grandin
Auktoriserad revisor

ank=20250701-20250703220961

Johan Hessius
Johan Hessius
Date: 2025-04-28 08:42 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande

Marcus Berggren
Marcus Berggren
Date: 2025-04-28 09:00 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Eric Strandqvist
Eric Strandqvist
Date: 2025-04-28 09:02 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Henrik Bonde
Henrik Bonde
Date: 2025-04-28 09:02 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Clas Hjorth
Clas Hjorth
Date: 2025-04-28 09:04 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Verkställande direktör

Annika Nilsson
Annika Nilsson
Date: 2025-04-28 09:05 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Jesper Grandin
Jesper Grandin
Date: 2025-04-28 15:24 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor

ank=20250701:20250703220062

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB, org.nr 556981-3198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerkulla Hotell Förvaltning 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Västerkulla Hotell Förvaltning 2 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 2 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.

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 2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

✔ **Signerat** 2025-04-28 12:52:29 UTC **Oneflow ID** 10605350 **Page** 1 / 3

ank=20250701:20250703220630

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 2 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jesper Grandin
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-04-28 12:52:29 UTC*
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER GRANDIN	
Jesper Grandin Auktoriserad revisor	

Leveranskanal: E-post

ank=20250703220647;20250703220647;0701

ank=20250703220705:101

VÄSTERKULLA HOTELL HOLDING AB

ÅRSREDOVISNING 2024

TeamEngine E-Signing

ank=20250701:20250703220066

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	43

TeamEngine Document E-Sign ID: 7452436D-3959-4E38-9C1E-3C2AB46CE1AB. Page 2 of 44.

ank=20250701:20250703220671

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 2024.

Information om verksamheten

Västerkulla Hotell Holding AB innehar per den 31 december 2024 15 hotellfastigheter via dotterföretag samt 3 hotellfastigheter via ett joint venture-innehav. Fastigheterna är belägna i medelstora och mindre städer i Sverige. Verksamheten i hotellfastigheterna drivs av Strawberry Hotels och Winn under varumärket Home Hotels, av Up North Hospitality AS under varumärket Comfort Hotels, av Scandic under varumärket Scandic, av franchisetagare under varumärket First Hotels och Best Western, samt en under eget varumärket. Den totala uthyrningsbara ytan, inklusive joint venturesfastigheterna, uppgår till cirka 87 000 kvadratmeter och antal rum till cirka 1 900.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 1 957 969 TKR per 31 december 2024.

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

För hotellbranschen i Sverige var 2024 ett år med god efterfrågan och högre intäkter. Inflationstaktsutvecklingen dämpades och räntorna började sjunka under andra halvåret 2024.

Västerkulla påbörjade under året uppgraderingen av de åtta hotellfastigheter som har Strawberry Hotels som hyresgäst.

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 den ekonomiska aktiviteten 2025 kommer att ligga i nivå med 2024.

Arbetet med att aktivt utveckla fastighetsportföljen 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

ank=20250701-20250703?id=7452436D-3959-4E38-9C1E-3C2AB46CE1AB

skulle en försvårad möjlighet till upplåning kunna få en negativ påverkan på bland annat koncernens förmåga till nya förvärv och refinansiering.

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar är kopplade till marknadsräntor och därmed 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 den del som inte är räntesäkrad.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	630 257 108
Årets resultat	45 920 470
kronor	676 177 578

Styrelsen föreslår att vinstmedlen i kronor disponeras så att:

till aktieägarna utdelas 600 kr per aktie, totalt	30 000 000
i ny räkning överföres	646 177 578
kronor	676 177 578

ank:20250701:20250703220690

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TKR	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter:			
Hyresintäkter	5	142 886	147 170
Förvaltningsintäkter	24	2 639	833
Summa rörelsens intäkter		**145 525**	**148 003**
Fastighetskostnader:	6,12		
Drift och förvaltning		-12 802	-11 724
Underhåll och hyresgästanpassning		-6 258	-6 766
Fastighetsskatt		-7 057	-7 954
Summa fastighetskostnader		**-26 118**	**-26 444**
DRIFTSÖVERSKOTT		**119 408**	**121 559**
Verklig värdeförändring förvaltningsfastigheter	12,23	47 365	-34 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-533	-529
RESULTAT FASTIGHETSVERKSAMHETEN		**166 239**	**86 502**
Central administration	7,8,9	-11 245	-12 935
RÖRELSERESULTAT		**154 994**	**73 567**
Ränteintäkter		5 661	5 030
Räntekostnader	21,23	-49 633	-52 640
Finansiella poster - netto		**-43 972**	**-47 610**
Andel av resultat efter skatt från joint ventures	14	2 637	12 095
RESULTAT FÖRE SKATT		**113 659**	**38 052**
Inkomstskatt	10	-32 858	2 270
ÅRETS RESULTAT		**80 801**	**40 322**
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat			
Kassaflödessäkringar		-11 128	-13 617
Inkomstskatt hänförlig till posterna ovan	10	2 292	2 805
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		**-8 836**	**-10 812**
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		**71 966**	**29 510**

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

ank=20250703:20250703220700

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	12	1 957 969	1 859 588
Nyttjanderättstillgångar	12,23	39 209	17 908
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 890	3 410
Andelar i joint ventures	14	82 586	79 950
Derivatinstrument	15,21,25	3 139	19 144
Andra långfristiga fordringar	15,21	-	454
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**2 085 793**	**1 980 453**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar	15	494	705
Fordringar hos joint ventures	15,24	-	636
Aktuella skattefordringar		464	-
Derivatinstrument		3 643	-
Övriga kortfristiga fordringar	15	2 056	14 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15,16	11 664	7 236
Likvida medel	15,18	150 525	154 066
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		**168 845**	**177 189**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**168 845**	**177 189**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 254 638**	**2 157 642**

Belopp i TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL SOM KAN HÄNFÖRAS TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE			
Aktiekapital	19	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		482 700	482 700
Säkringsreserv		3 432	12 268
Balanserad vinst inklusive årets resultat		600 641	549 840
SUMMA EGET KAPITAL		**1 086 824**	**1 044 858**
Skulder till kreditinstitut	15,21,22,25	966 878	966 286
Långfristig leasingskuld	23,25	38 661	16 577
Uppskjutna skatteskulder	10,20	114 248	93 637
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**1 119 787**	**1 076 499**
Kortfristig leasingskuld	23,25	548	1 331
Leverantörsskulder	15	9 357	7 558
Aktuell skatteskuld		-	3 051
Övriga kortfristiga skulder	15	4 869	3 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15,17	33 254	20 424
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**48 028**	**36 285**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 254 638**	**2 157 642**

ank=20250703:20250703220701

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TKR	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Säkrings-reserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
INGÅENDE BALANS PER 1 JAN 2023	**50**	**482 700**	**23 080**	**534 518**	**1 040 349**
Årets resultat				40 322	**40 322**
Övrigt totalresultat för året			-10 812		**-10 812**
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET			**-10 812**	**574 840**	**564 028**
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning				-25 000	**-25 000**
UTGÅENDE BALANS PER 31 DEC 2023	**50**	**482 700**	**12 268**	**549 840**	**1 044 858**
INGÅENDE BALANS PER 1 JAN 2024	**50**	**482 700**	**12 268**	**549 840**	**1 044 858**
Årets resultat				80 801	**80 801**
Övrigt totalresultat för året			-8 836		**-8 836**
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET			**-8 836**	**80 801**	**71 966**
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning				-30 000	**-30 000**
UTGÅENDE BALANS PER 31 DEC 2024	**50**	**482 700**	**3 432**	**600 641**	**1 086 824**

ank=20250703:20250703220722

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TKR	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		154 994	73 567
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-46 784	35 304
Erhållen ränta		5 905	4 977
Erlagd ränta		-38 939	-60 458
Betalda inkomstskatter		-13 468	-8 238
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET		**61 708**	**45 152**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av fordringar		9 257	512
Ökning/minskning av skulder		7 625	11 829
SUMMA FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITEL		**16 882**	**12 341**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**78 590**	**57 493**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	12	-51 606	-40 338
Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar	13	-13	-
Investeringar i joint venture	14	-	-67 854
Avyttring förvaltningsfastigheter, netto likvida medel		-	84 673
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-51 619**	**-23 519**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23,25		
Utbetald utdelning		-30 000	-25 000
Amortering av leasingskuld		-512	-1 331
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-30 512**	**-26 331**
Minskning/ökning likvida medel			
Årets kassaflöde		-3 541	7 643
Likvida medel vid årets början		154 066	146 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**150 525**	**154 066**

ank=20250703:20250703220731

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 Västmannagatan 4, 111 24 STOCKHOLM.

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

Styrelsen och den verkställande direktören har den 28 april 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 moderföretaget 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 2025 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.

ank=20250701-20250703;20250703220074

(b) Joint ventures
Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilka parterna som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget har rätt till nettotillgångarna från arrangemanget. Gemensamt bestämmande inflytande föreligger när det i avtal är reglerat ett gemensamt utövande av det bestämmande inflytandet av en verksamhet.

Joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelarna i joint ventures redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffnings-tillfället. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultatet efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar minskar redovisat värde. Resultat från andel i joint venture redovisas efter skatt.

Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till och med den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

(c) 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 fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegringar 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.

ank=20250701-20250703322075

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.

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 ned 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

ank=20250701:20250703220076

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.

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

ank=20250701:20250703222077

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 förväntade kreditförluster har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Koncernens förväntade kreditförluster bedöms till 1,3 (0,0) MKR och för vilka reserveringar har gjorts i bokslutet.

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 återbetalningsbelopp 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 skatt

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.

ank=20250701-20250703?22078

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 det redovisade värdet i koncern-redovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas inte heller 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 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.

Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkter avser arvode för administrativ och teknisk förvaltning av fastigheter.

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).

ank=20250703:20250703220079

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 leasing-avgifter 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 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 2024 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

TeamEngine E-Signing

ank=20250701:20250703222080

förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 396 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 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 162 (158) 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.

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 policys som fastställts av styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga policys 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 banktillgodo-havanden 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

TeamEngine Document E-Sign ID: 7452436D-3959-4E38-9C1E-3C2AB46CE1AB. Page 16 of 44.

ank=20250701:20250703220821

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 2024, har den ekonomiska relationen varit 100 % effektiv. Ingen ineffektivitet har därmed redovisats i rapporten över totalresultat.

Instrument som används av koncernen

Utestående ränteswappar täcker 51,5% (51,5%) av det rörliga utestående lånekapitalet. De fasta räntorna för ränteswappar som utgör säkringsinstrument varierar mellan 1,06% och 1,14 % och den rörliga låneräntan är mellan STIBOR 3 mån + marginal om 2,35% (2,35%).

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

Säkringsredovisningens påverkan på finansiell ställning och resultat

Ränteswapparna påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Derivatinstrument - ränteswappar	**2024**	**2023**
Redovisat belopp (långfristig fordran), totalt tkr	3 139	19 144
Redovisat belopp (kortfristig fordran), totalt tkr	3 643	-
Nominellt belopp, totalt tkr	500 000	500 000
Säkringskvot[1)]	1/1	1/1
Värdeförändring för utestående ränteswappar, tkr	-11 128	-13 617

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

Derivatinstrument - förfallostruktur, år	**2024**	**2023**
2025	400 000	400 000
2027	100 000	100 000
SUMMA	**500 000**	**500 000**

Säkringen har varit effektiv under 2024 och 2023 varför ingen ineffektivitet har redovisats i resultaträkningen.

Känslighetsanalys

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 971 416 TKR (exkl. avdrag för periodiserade transaktionskostnader) och koncernens likvida medel till 150 525 TKR. En förändring av ränteläget med +/- 0,25 %-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 1 195 (1 195) 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 +/- 744 (1 733) TKR.

ank=20250701:20250703220820

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 Home Hotels, Comfort Hotels, Scandic, First Hotels samt Best Western Hotels.

Koncernens beräkning av förväntade kreditförluster på kundfordringar och hyresfordringar uppgår till 1,3 MKR och har reserverats i 2024 års bokslut.

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 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 icke derivata 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 2024, TKR	>3 mån.	3 mån - 1 år	1 - 2 år	2 -5 år	< 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	-	-		971 416	-	971 416	966 878
Ränta lån	13 500	36 433	48 182	92 139	-	190 254	13 206
Derivatinstrument, räntesäkring	-2 574	-2 914	-1 366	-363	-	-7 216	-2 487
Leasingskuld	624	1 872	2 034	6 102	30 511	41 143	39 209
Leverantörsskulder	9 357	-	-	-	-	9 357	9 357
Övriga skulder	-	-	64	-	-	64	64
Upplupna kostnader	7 063	-	-	-	-	7 063	7 063
SUMMA	**27 970**	**35 391**	**48 914**	**1 069 294**	**30 511**	1 212 080	1 033 290

ank=20250701-20250703220083

Per 31 december 2023, TKR	>3 mån.	3 mån - 1 år	1 - 2 år	2 -5 år	< 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	-	-		971 416	-	971 416	966 286
Ränta lån	5 705	47 716	63 103	183 777	-	300 301	5 394
Derivatinstrument, räntesäkring	-3 938	-11 728	-3 362	-6 774	-	-25 802	-3 822
Leasingskuld	382	1 145	2 034	6 102	30 511	40 174	17 908
Leverantörsskulder	7 558	-	-	-	-	7 558	7 558
Övriga skulder	345	-	64	-	-	409	3 921
Upplupna kostnader	6 191	-	-	-	-	6 191	6 191
SUMMA	**16 243**	**37 133**	**61 839**	**1 154 521**	**30 511**	1 300 247	1 003 436

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.

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Total upplåning (not 20)	966 878	966 286
Avgår: likvida medel	-150 525	-154 066
NETTOSKULD	**816 353**	**812 220**
Eget kapital	1 086 824	1 044 858
TOTALT KAPITAL	1 903 177	1 857 078
Skuldsättningsgrad	**43%**	**44%**

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 (d.v.s. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (d.v.s. 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.

ank=20250701:20250703220844

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-förvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under räkenskapsåren 2024 och 2023 har inga förvärv gjorts.

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 index-uppräkning. Återstående genomsnittlig hyreskontraktslängd vid räkenskapsårets slut uppgick till 15 (15) år för aktuell portfölj.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

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

TKR	2024	2023
Inom 1 år	81 741	75 595
Mellan 1 och 5 år	281 307	289 735
Mer än 5 år	737 119	736 020
SUMMA	**1 100 166**	**1 101 350**

Av årets totala hyresintäkter om 142 867 (147 170) TKR ingår variabla hyresintäkter med 47 470 (54 563) TKR. I föregående års jämförelsebelopp ingår hyresintäkter från de tre fastigheter som avyttrades till JV Nordväst Fastighet AB per 31 juli 2023.

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.

ank=20250701:20250703220830

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

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.

Not 8 Ersättningar till anställda m. m.

TKR	2024	2023
Löner och andra ersättningar	3 180	3 089
Sociala avgifter	1 154	990
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 020	942
TOTALT KONCERNEN	**5 354**	**5 022**

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024		2023	
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	3 480	2 174 (1 020)	2 993	1 933 (942)
TOTALT KONCERNEN	**3 480**	**2 174 (1 020)**	**2 993**	**1 933 (942)**

Styrelsearvode om 300 (-) TKR har utbetalats till styrelsens ordförande.

Medelantal anställda

	2024		2023	
	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

	2024		2023	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	5	4	5	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	2	1
TOTALT KONCERNEN	**7**	**5**	**7**	**5**

ank=20250701:20250703220086

Not 9 Ersättningar till revisorerna

TKR	2024	2023
PwC		
– Revisionsuppdraget	730	708
– Övriga tjänster	37	57
SUMMA	**767**	**765**

Not 10 Inkomstskatt

TKR	2024	2023
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-9 953	-8 317
Aktuell skatt på tidigare års resultat	-	248
SUMMA AKTUELL SKATT	**-9 953**	**-8 317**
Uppskjuten skatt:		
Uppskjuten skattekostnad	-22 905	-
Uppskjuten skatteintäkt	-	10 587
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT[1)]	**-22 905**	**10 587**
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-32 858**	**2 270**

1) Se not 20 *Uppskjuten skatt*

I övrigt totalresultat ingår inkomstskatt hänförlig till kassaflödessäkringar med 2 292 (2 805) 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	2024	2023
Resultat före skatt	113 659	38 052
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6%	-23 414	-7 839
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-9 512	-4 081
Ej skattepliktiga intäkter	10	21
Avyttring fastigheter	-	13 923
Korrigering uppskjuten skatt från tidigare år	58	245
SKATTEKOSTNAD PÅ ÅRETS RESULTAT	**-32 858**	**2 270**

Vägd genomsnittlig skattesats uppgår till 28,9% (6,0%).

ank=20250701:20250703220887

Not 11 Innehav och investeringar i dotterföretag

I koncernen ingår följande dotterföretag per den 31 dec 2024.

Namn	Org. nr	Säte	Andel stamaktier/andelar som ägs av koncernen (%)
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
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

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 moderföretagets balansräkning.

Not 12 Förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter till försäljning

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 15 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. Se not 23 *Nyttjanderättstillgångar och leasingavtal* för mer information.

I nedanstående tabell visas förändring av värdet på förvaltningsfastigheter exklusive nyttjanderättstillgångar.

Förvaltningsfastigheter, TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 859 588	1 846 047
Investeringar i befintliga fastigheter	51 225	40 338
Övriga omklassificeringar	-721	-1 809
Orealiserad värdeförändring	47 877	-24 988
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**1 957 969**	**1 859 588**

ank=20250701:20250703220888

Förvaltningsfastigheter till försäljning, TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	-	270 500
Avyttring fastigheter	-	-262 291
Realiserad värdeförändring	-	-8 209
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**-**	**-**

Västerkulla avyttrade tre av koncernens förvaltningsfastigheter per 31 juli 2023 till JV Nordväst Fastighet AB som är ett joint venture-företag som ägs av Västerkulla Hotell Holding AB och Up North Property AS till lika delar.

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.

Pågående ny- till-, och ombyggnad, TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	588	2 046
Nyanskaffningar	381	21
Omklassificeringar	-	-1 479
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**969**	**588**

För ytterligare upplysningar om den del av förvaltningsfastigheterna som avser nyttjanderättstillgångar se not 23 *Leasingavtal*.

Anläggningstillgångar som har ställts som säkerhet
Inteckningar i förvaltningsfastigheter om 1 040 675 (1 040 675) TKR har ställts som säkerhet för lån hos kreditinstitut, se även not 22 *Ställda säkerheter och eventualförpliktelser*.

Väsentliga åtaganden
Koncernen har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym bedöms uppgå till ca 117 mkr. Dessa åtaganden avser främst uppgradering av de åtta hotellfastigheter som har Strawberry Hotels som hyresgäst.

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

TKR	2024	2023[3)]
Hyresintäkter[1)]	142 286	147 170
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-26 118	-26 444
Förändring i verkligt värde[2)]	47 877	-24 988
SUMMA	**164 045**	**95 738**

1) Varav garanterad hyra uppgår till 95 397 (92 607) TKR.
2) Ägda förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter till försäljning samt nyttjanderättstillgångar.
3) Inkluderar intäkter och kostnader för de tre förvaltningsfastigheter som avyttrades till JV Nordväst Fastighet AB under 2023.

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. Värdering görs för varje enskild fastighet. Värderingsmodellen utgörs av en vedertagen och beprövad kassaflödesmodell med diskontering av framtida

ank=20250701:20250703220089

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 direkt-avkastningskrav tillämpats. Vid bedömning av hyresinbetalningarna och hotellfastigheternas (hotellfastigheter som i allt väsentligt löper med omsättningsbaserad hyra) framtida intjäningsförmåga beräknas de underliggande intäkterna i operatörens (hyresgästens) verksamhet med beaktande och analys av bland annat utbud och efterfrågan, marknads-andelar, 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 och gym) 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 jämför-bara 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 värde-bedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från Västerkulla Hotell Holding AB. Särskilda förutsättningar har angivits för respektive objekts värderings-utlåtande. Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om 5 – 15 MKR per fastighet.

De direktavkastningskrav som används i värderingarna ligger i intervallet 5,8 – 6,3% (5,8 – 6,4%) och diskonteringsräntan i intervallet 7,7 – 8,2% (7,8 – 8,45%).

Känslighetsanalys

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

MKR	Förändring	Värdeeffekt 2024	Värdeeffekt 2023
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-150/+177	-140/+164
Diskonteringsränta	+/- 0,5%	-115/+131	-107/+121
Hyresintäkter	+/-0,1%	+/-2	+/-2

ank=20250701:20250703220900

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	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde	7 425	7 412
Ackumulerade avskrivningar	-4 535	-4 002
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**2 890**	**3 410**

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	3 410	3 939
Årets anskaffningar	13	-
Årets avskrivningar	-533	-529
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**2 890**	**3 410**

Not 14 Andelar i joint ventures

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	79 950	-
Förvärv	-	67 854
Andel i joint ventures resultat, netto efter skatt	2 637	12 095
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**82 586**	**79 950**

Namn	Organisations-nummer	Säte	Ägar-andel	Redovisat värde, TKR 2024-12-31	Resultat, TKR 2024-12-31	Koncernens andel, TKR 2024-12-31
JV Nordväst Fastighet AB	559423-6084	Stockholm, Sverige	50%	79 869	5 509	2 755
JV Nordväst Operatör AB	559423-6076	Stockholm, Sverige	50%	2 717	-235	-118
SUMMA				**82 586**	**5 274**	**2 637**

Västerkullakoncernen förvärvade 50% av två nybildade joint venture-företag den 31 juli 2023. JV Nordväst Fastighet ABs verksamhet är att äga och hyra ut lokaler i hotellfastigheter i mellanstora svenska städer. JV Nordväst Operatör AB bedriver hotelloperatörs-verksamheterna i fastigheterna som ägs av JV Nordväst Fastighet AB.

Koncernen har ej erhållit utdelning under 2024.

ank=20250701-20250703:1691023091

Not 15 Finansiella instrument per kategori

TKR	Derivat som ingår i säkrings-redovisningen	Upplupet anskaffnings-värde	Derivat som ingår i säkrings-redovisningen	Upplupet anskaffnings-värde
Tillgångar i balansräkningen				
Andra långfristiga fordringar		-		454
Derivatinstrument	6 782		19 144	
Kundfordringar		494		705
Fordringar hos joint ventures		-		636
Övriga fordringar		50		10 987
Upplupna intäkter		7 245		3 000
Likvida medel		150 525		154 066
SUMMA TILLGÅNGAR	**6 782**	**158 314**	**19 144**	**169 848**

	2024		2023	
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)		971 416		971 416
Leverantörsskulder		9 357		7 558
Övriga kortfristiga skulder		65		345
Upplupna kostnader		7 065		5 713
SUMMA SKULDER		**987 903**		**985 032**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter (omsättningsbaserad hyra)	7 130	2 670
Upplupna ränteintäkter	-	245
Övriga upplupna intäkter	115	331
Förutbetalda fastighetskostnader	2 208	1 464
Övriga poster	2 211	2 526
SUMMA	**11 664**	**7 236**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna fastighetskostnader	4 605	4 314
Upplupna räntekostnader	13 219	5 265
Förutbetalda hyresintäkter	12 972	8 968
Upplupna administrations-kostnader	1 982	1 399
Övrigt	476	478
SUMMA	**33 254**	**20 424**

Not 18 Likvida medel

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	150 525	154 066
SUMMA	**150 525**	**154 066**

ank=20250701-20250703220922

Not 19 Aktiekapital

Aktiekapitalet består per den 31 december 2024 av 50 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr. Antal aktier och aktiekapital har varit oförändrat under perioden 1 januari 2024 till 31 december 2024. Alla aktier som har emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

Not 20 *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	Derivatinstrument	Övrigt	Summa
Per 1 jan 2023	106 589	5 988	-477	**112 100**
Redovisat i årets resultat	-13 923		477	**-13 446**
Redovisat i övrigt totalresultat		-2 806		**-2 806**
Omvärdering	-2 212			**-2 212**
UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2023	**90 454**	**3 183**	**-**	**93 637**
Redovisat i årets resultat	22 905			**22 905**
Redovisat i övrigt totalresultat		-2 292		**-2 292**
UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2024	**113 359**	**890**	**-**	**114 248**

Uppskjutna skatteskulder, TKR	2024-12-31	2023-12-31
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader	114 248	93 637
SUMMA	**114 248**	**93 637**

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.

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

Skatt som redovisas i övrigt totalresultat
Under året har uppskjuten skatt om 2 292 (2 805) TKR hänförlig till värdeförändring avseende derivatinstrument redovisats i övrigt totalresultat.

Not 21 Upplåning

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

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	966 878	966 286
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	**966 878**	**966 286**
TOTAL UPPLÅNING	**966 878**	**966 286**

Skulder till ägarna
Inga lån har tagits upp från ägarna under 2024.

Skulder till kreditinstitut
Skulder till kreditinstitut förfaller 2028 (2028) och den genomsnittlig ränta för 2024 uppgår till 4,18% (4,54%) per år. Koncernens upplåning är i svenska kronor. För förfallostruktur kopplad till räntederivat, se nedanstående tabeller.

ank=20250701:20250703220930

För skulder till kreditinstitut uppgående till 971 416 (971 416) TKR har säkerhet ställts i form av inteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterföretag, se även not 22 *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 2024

	Räntebindning uppdelat på instrument				*Räntebindning derivat*		
	Krediter[1], tkr	Derivat, tkr	Belopp, tkr [2]	Andel, %	Volym, tkr	Genomsnitts-ränta derivat, %	Andel %
<1 år	971 416	-500 000	471 416	100	400 000	1,1%	80%
<1 år		400 000					0%
2-3 år		100 000			100 000	1,1%	20%
4-5 år							
> 5 år							
SUMMA	**971 416**	**-**	**471 416**	**100**	**500 000**	**1,1%**	**100%**

1) Exklusive upplåggningskostnader om 4 583 TKR som har reducerat räntebärande skulden i balansräkningen.

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

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2023

	Räntebindning uppdelat på instrument				*Räntebindning derivat*		
	Krediter[1], tkr	Derivat, tkr	Belopp, tkr [2]	Andel, %	Volym, tkr	Genomsnitts-ränta derivat, %	Andel %
<1 år	971 416	-500 000	471 416	100			
1-2 år		400 000			400 000	1,1%	80%
2-3 år							
4-5 år		100 000			100 000	1,1%	20%
> 5 år							
SUMMA	**971 416**	**0**	**471 416**	**100**	**500 000**	**1,1%**	**100%**

1) Exklusive upplåggningskostnader om 5 130 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	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skulder till kreditinstitut	966 878	966 286	966 878	966 286
Derivatinstrument	-6 782	-19 144	-6 782	-19 144
SUMMA	**960 096**	**947 142**	**960 096**	**947 142**

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 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter, TKR	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	1 040 675	1 040 675
Aktier i dotterföretag	416 451	433 964
SUMMA	**1 457 126**	**1 474 639**

ank=20250701:20250703220094

Eventualförpliktelser, TKR	2024-12-31	2023-12-31
Avseende koncernföretag		
Borgensåtaganden avseende garantibelopp pension	25	24
Avseende joint ventures		
Borgensåtagande som innehas tillsammans med andra investerare	167 223	167 400
SUMMA	**167 248**	**167 424**

Not 23 Nyttjanderättstillgångar och leasingavtal

Nyttjanderättstillgångar, TKR	2024-12-31	2023-12-31
Tomträtter	15 938	15 938
Lokal, hotellverksamhet	23 271	1 970
SUMMA	**39 209**	**17 908**
Leasingskuld		
Långfristig leasingskuld	38 661	16 577
Kortfristig leasingskuld	548	1 331
SUMMA	**39 209**	**17 908**

	2024		2023	
Nyttjanderättstillgångar, TKR	Tomträtter	Lokaler	Tomträtter	Lokaler
Periodens början	15 938	1 970	15 938	3 301
Omvärdering p g a ändrad leasingavgift	-	21 813	-	-
Förändring verkligt värde	-	-512	-	-1 331
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	**15 938**	**23 271**	**15 938**	**1 970**

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	2024	2023
Värdeförändring lokal, hotellverksamhet[1)]	-512	-1 331
Räntekostnader lokal, hotellverksamhet	-1 004	-167
Räntekostnader tomträtter	-518	-518

1) Se även not 12 *Förvaltningsfastigheter.*

Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde ingår i central administration med 87 (81) TKR.

Det totala kassaflödet avseende leasingavtal var 2 020 (1 959) TKR. För information om leasingskuldens förfallotid kopplad till hyra av lokal se not 3.1.3 *Likviditetsrisk.*

ank=20250701:20250703220935

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 24 Närstående

Inget enskilt företag eller person har bestämmande inflytande över Västerkulla Hotell Holding AB. Landsorganisationen i Sverige och Östersjöstiftelsen har dock betydande inflytande över Västerkulla Hotell Holding AB och dess dotterföretag. Närstående parter är ägare med betydande inflytande, dotterföretag inom koncernen, joint ventures, ledande befattningshavare samt styrelseledamöter i koncernen och deras närstående.

Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Västerkulla Hotell Holding AB har sålt administrativa tjänster till JV Nordväst Fastighet AB uppgående till 2 130 (833) Tkr. Vidare har Västerkulla Hotell Holding AB fordringar om 0 (636) TKR hos dotterföretag till JV Nordväst Fastighet AB.

För ersättning till ledande befattningshavare, se not 8.

Not 25 Förändringar i fordringar och skulder som tillhör finansieringsverksamheten

				Inte kassaflödespåverkande poster		
TKR	2024-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Marknadsvärde derivat	Övrigt	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	966 286				592	966 878
Leasingskuld	17 908				21 301	39 209
Derivatinstrument	-19 144				12 362	-6 782
SUMMA	965 050				34 255	999 305

				Inte kassaflödespåverkande poster		
TKR	2023-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Marknadsvärde derivat	Övrigt	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 135 213	971 416	-1 137 166		-3 177	966 286
Leasingskuld	19 239				-1 331	17 908
Derivatinstrument	-30 010			10 866		-19 144
SUMMA	**1 124 442**	**971 416**	**-1 137 166**	**10 866**	**-4 508**	**965 050**

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

TKR	2024	2023
Avskrivningar	533	529
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-47 365	34 528
Övriga poster	48	247
SUMMA	**-46 784**	**35 304**

Not 27 Händelser efter rapportperiodens slut

Efter rapportperiodens slut har ett fastighetsägande bolag i koncernen träffat avtal med hyresgästen i fastigheten om att avsluta hyreskontraktet i förtid. Ett nyförvärvat dotterföretag till Västerkulla Hotell Holding AB kommer att driva hotellrörelsen i fastigheten till dess ny hotellhyresgäst har hittats. Fastigheten kommer under denna övergångsperiod att klassificeras som rörelsefastighet.

ank=20250703:20250701-20250703220960

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter:			
Förvaltningsintäkter	12,14	9 399	8 189
Summa rörelsens intäkter		**9 399**	**8 189**
Rörelsens kostnader:			
Förvaltningskostnader		-673	-438
DRIFTSÖVERSKOTT		8 726	7 752
Avskrivningar		-17	-13
SUMMA RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		**8 709**	**7 739**
Administrationskostnader	3,4,5	-8 690	-9 227
RÖRELSERESULTAT		**19**	**-1 488**
Resultat från andelar i koncernföretag		41 889	91 804
Övriga ränteintäkter och liknande poster	15	23 041	20 902
Räntekostnader och liknande poster	15,17	-18 711	-17 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**46 238**	**93 756**
Bokslutsdispositioner	16	-317	8 102
Skatt på årets resultat	6	-	-1 753
ÅRETS RESULTAT		**45 920**	**100 105**

TeamEngine E-Signing

ank=20250701-20250703220097

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggning	7	372	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	44	48
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**416**	**48**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9,13	477 010	477 010
Andelar i joint ventures	11	67 854	67 854
Fordringar hos koncernföretag	12	34 426	34 426
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**579 290**	**579 290**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**579 707**	**579 338**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		100	-
Fordringar hos koncernföretag	12	74 940	61 287
Fordringar hos joint ventures	12	-	636
Aktuella skattefordringar		1 878	1 882
Övriga fordringar		541	10 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 075	4 252
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		**80 534**	**78 896**
Kassa och bank		**150 525**	**154 066**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**231 059**	**232 963**
SUMMA TILLGÅNGAR		**810 766**	**812 301**

TeamEngine Document E-Sign ID: 7452436D-3959-4E38-9C1E-3C2AB46CE1AB, Page 33 of 44.

ank=20250703:20250703220098

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	10	50	50
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		630 257	560 153
Årets resultat		45 920	100 105
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		**676 178**	**660 258**
SUMMA EGET KAPITAL		**676 228**	**660 308**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	27 200	27 200
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**27 200**	**27 200**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 007	648
Skulder till koncernföretag	12	103 896	122 611
Övriga skulder		122	259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 313	1 276
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**107 338**	**124 793**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**810 766**	**812 301**

ank=20250701-20250702:1070022099

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 2023	8	50	585 153	585 203
Årets resultat tillika totalresultat			100 105	100 105
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET			100 105	100 105
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning till aktieägarna			-25 000	-25 000
UTGÅENDE EGET KAPITAL PER 31 DEC 2023	50	660 258		660 308
INGÅENDE EGET KAPITAL PER 1 JAN 2024	50	660 258		660 308
Årets resultat tillika totalresultat			45 920	45 920
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET			45 920	45 920
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning till aktieägarna			-30 000	-30 000
UTGÅENDE EGET KAPITAL PER 31 DEC 2024	50	676 178		676 228

ank=20250701:20250703:2210

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TKR	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		19	-1 488
Avskrivningar		17	13
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-	911
Erhållen ränta		24 620	17 991
Erhållen utdelning		91 861	31 000
Erlagd ränta		-18 711	-17 462
Återbetald inkomstskatt		4	6
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		**97 810**	**30 971**
Minskning av fordringar		-55 634	62 223
Ökning/minskning av skulder		-23 522	10 608
SUMMA FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL		**-79 156**	**72 831**
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**18 654**	**103 802**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	7,8	-385	-
Placering i finansiella anläggningstillgångar	11	-	-67 854
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		89	-57
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-296**	**-67 911**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-30 000	-25 000
Förändring koncernbidrag		8 101	-3 247
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-21 899**	**-28 247**
Minskning/ökning likvida medel			
Årets kassaflöde		-3 541	7 644
Likvida medel vid årets början		154 066	146 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**150 525**	**154 066**

ank=20250701-20250703222101

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 Västmannagatan 4, 111 24 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 *Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål* i koncernredovisningens 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 *Finansiell riskhantering*.

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*.

Andelar i joint ventures
Andelar i joint ventures redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

ank=20250701-20250703221102

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 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	2024	2023
Löner och andra ersättningar	1 926	1 892
Sociala avgifter	858	712
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	428	413
SUMMA ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA	**3 212**	**3 016**

TKR	2024 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	2024 Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	2023 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	2023 Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	2 226	1 286 (428)	1 892	1 124 (413)
TOTALT	**2 226**	**1 286 (428)**	**1 892**	**1 124 (413)**

300 (-) TKR i ersättningar har utbetalats till styrelsens ordförande.

Medelantalet anställda uppgick till 1 (1) person.

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare

	2024 Antal på balansdagen	2024 Varav män	2023 Antal på balansdagen	2023 Varav män
Styrelseledamöter	5	4	5	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1

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.

ank=20250703221103

Not 5 Ersättningar till revisorerna

TKR	2024	2023
PwC		
– Revisionsuppdraget	730	708
– Övriga tjänster	37	57
SUMMA	**767**	**765**

Not 6 Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen, TKR	2024	2023
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Uppskjuten skatt:		
Värderat underskottsavdrag	-	-1 753
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-**	**-1 753**

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	2024	2023
Resultat före skatt	**45 920**	**101 858**
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 %	-9 460	-20 983
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktiga intäkter	9 529	19 639
Ej avdragsgilla kostnader	-69	-292
Underskottsavdrag	-	-118
SUMMA REDOVISAD SKATT	**-**	**-1 753**

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

Not 7 Pågående nyanläggning

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	-	912
Nyanskaffningar	372	-
Omklassificeringar	-	-912
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**372**	**-**

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde	76	63
Ackumulerade avskrivningar	-32	-15
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**44**	**48**

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	48	60
Årets anskaffningar	13	-
Årets avskrivningar	-17	-13
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**44**	**48**

ank=20250703:20250703221044

Not 9 Andelar i koncernföretag

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	477 010	477 010
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE	**477 010**	**477 010**

Namn	Organisations-nummer	Säte	Ägarandel	Redovisat värde 2024-12-31	Redovisat värde 2023-12-31
Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB	556981-3206	Stockholm, Sverige	100%	477 010	477 010

Not 10 Aktiekapital

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

Not 11 Andelar i joint ventures

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	67 854	-
Förvärv	-	67 854
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE	**67 854**	**67 854**

Bolaget förvärvade 50% av två nybildade joint venture-företag den 31 juli 2023. JV Nordväst Fastighet ABs verksamhet är att äga och hyra ut lokaler i hotellfastigheter i mellanstora svenska städer. JV Nordväst Operatör AB bedriver hotelloperatörsverksamhet i JV Nordväst Fastighet AB:s fastigheter.

Namn	Organisations-nummer	Säte	Ägar-andel	Redovisat värde, TKR 2024-12-31	Årets resultat, TKR 2024-12-31	Moder-bolagets andel, TKR 2024-12-31
JV Nordväst Fastighet AB	559423-6084	Stockholm	50%	65 019	5 509	2 755
JV Nordväst Operatör AB	559423-6076	Stockholm	50%	2 836	1 297	649
SUMMA				**67 854**	**6 806**	**3 403**

Moderbolaget redovisar enligt anskaffningsvärdemetoden vilket innebär att moderbolagets andel av årets resultat ej redovisas i resultaträkningen. Enbart utdelning av vinstmedel som uppkommit efter förvärvet redovisas som intäkt. Under 2024 (2023) har ingen utdelning erhållits.

Not 12 Närstående

Inga transaktioner har genomförts med närstående på annat än marknadsmässiga villkor.
För definition av närstående, se not 24 i koncernredovisningen.

Transaktioner och mellanhavanden med koncernföretag
Försäljning till koncernföretag uppgår till 7 169 (7 356) TKR. Inga inköp av varor eller tjänster har gjorts under perioden.

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos koncernföretag:		
Långfristiga fordringar	34 426	34 426
Kortfristiga fordringar	74 940	61 287
Skulder till koncernföretag:		
Långfristiga skulder	27 200	27 200
Kortfristiga skulder	103 896	122 611

ank=20250701-20250703221105

Av kortfristiga fordringar hos koncernföretag avser 52 794 (32 156) TKR likvida medel i koncernkontosystem. Av kortfristiga skulder avser 124 459 (141 286) TKR likvida medel i koncernkontosystem.

Transaktioner och mellanhavanden med joint ventures
Försäljning till JV Nordväst Fastighet AB uppgår till 2 130 (833) TKR. Fordringar på dotterföretag till JV Nordväst Fastighet AB uppgår till 0 (636) TKR.

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

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Avseende dotterföretag		
Ställd säkerhet, aktier i dotterföretag	477 010	477 010
Avseende joint ventures		
Borgensåtagande som innehas tillsammans med andra investerare i joint ventures-företagen	167 223	167 400
TOTALT	**644 233**	**644 410**

Not 14 Förvaltningsintäkter
Förvaltningsintäkter utgörs av koncerninterna intäkter för centrala administrativa tjänster samt förvaltningstjänster till övriga närstående. Utfördelning sker på marknadsmässiga villkor.

Not 15 Ränteintäkter och liknande resultatposter samt räntekostnader och liknande resultatposter

TKR	2024	2023
Resultat från andelar i koncernföretag	41 889	91 804
Ränteintäkter, koncernföretag	4 030	3 594
Ränteintäkter, derivat	13 453	12 348
Övriga ränteintäkter	5 558	4 961
TOTALA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	**64 930**	**112 706**

TKR	2024	2023
Räntekostnader, koncern	-18 711	-17 462
TOTALA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	**-18 711**	**-17 462**

Not 16 Bokslutsdispositioner

TKR	2024	2023
Koncernbidrag	-317	8 102
SUMMA	**-317**	**8 102**

Not 17 Verkligt värde derivat
Moderföretaget 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 6 782 (19 144) TKR. Då säkringsredovisningen är effektiv redovisas ej derivaten i balansräkningen.

TeamEngine E-Signing

ank=20250701:20250703221106

Not 18 Förslag till disposition av vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	630 257 108
Årets resultat	45 920 470
	676 177 578

Styrelsen föreslår att vinstmedlen i kronor disponeras så att:

till aktieägarna utdelas 600 kr per aktie, totalt	30 000 000
i ny räkning överföres	646 177 578
	676 177 578

Not 19 Skulder till ägarna

Moderföretaget har inga skulder till ägarna.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda administrativa kostnader	588	186
Upplupna ränteintäkter	2 487	4 066
SUMMA	**3 075**	**4 252**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	249	211
Upplupna administrations-kostnader	2 065	1 065
SUMMA	**2 313**	**1 276**

Not 22 Händelser efter balansdagens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.

TeamEngine Document E-Sign ID: 7452436D-3959-4E38-9C1E-3C2AB46CE1AB. Page 42 of 44.

ank=20250701:20250703221107

UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 29 april 2025 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 moderföretagets ställning och resultat.

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

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Marcus Berggren
Styrelseledamot

Henrik Bonde
Styrelseledamot

Eric Strandqvist
Styrelseledamot

Annika Nilsson
Styrelseledamot

Clas Hjorth
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Jesper Grandin
Auktoriserad revisor
Medpåskrivande revisor

ank=20250701-20250703221108

Johan Hessius
Johan Hessius
Date: 2025-04-28 08:39 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande

Marcus Berggren
Marcus Berggren
Date: 2025-04-28 08:53 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Henrik Bonde
Henrik Bonde
Date: 2025-04-28 09:00 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Eric Strandqvist
Eric Strandqvist
Date: 2025-04-28 09:00 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Clas Hjorth
Clas Hjorth
Date: 2025-04-28 09:02 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Verkställande Direktör

Annika Nilsson
Annika Nilsson
Date: 2025-04-28 09:02 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Helena Ehrenborg
Helena Ehrenborg
Date: 2025-04-28 13:05 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Huvudansvarig revisor

Jesper Grandin
Jesper Grandin
Date: 2025-04-28 14:41 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor

ank=20250703221109

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 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som 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 Redovisningsstandarder, 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

ank=20250703:2211:0

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 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.

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Jesper Grandin
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-04-28 11:03:48 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID	*2025-04-28 12:39:14 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER GRANDIN

Jesper Grandin
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250701-20250703221111