

2022072521830

Årsredovisning
för
Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
556401-8884
Räkenskapsåret
2021

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 17 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 8/6 2022

Johan Hessius

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

1 (10)

2022072521831

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2021.

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 äger hotellfastigheten Kompaniet 30 i Nyköping. Verksamheten i fastigheten bedrivs av Nordic Choice Hotels under namnet Clarion Collection Hotel Kompaniet.

Bolaget förvärvades per den 1 oktober 2014 av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm, vilken i sin tur ägs av Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 879	7 271	9 552	9 367	9 342
Resultat efter finansiella poster	3 445	3 330	5 720	4 889	5 114
Balansomslutning	90 416	103 324	100 296	99 507	79 243
Eget kapital	28 902	28 972	28 026	26 677	6 345

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 906 694
årets vinst	874 854
	28 781 548
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 874,85 kr per aktie, totalt	874 854
i ny räkning överföres	27 906 694
	28 781 548

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

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

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

2 (10)

Resultaträkning

Tkr

Not
12021-01-01
-2021-12-312020-01-01
-2020-12-31

Hyresintäkter

9

7 879

7 271

Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-531

-497

Underhållskostnader

-351

-225

Fastighetsskatt

-472

-472

Summa fastighetskostnader**-1 355****-1 194****Driftsöverskott****6 525****6 076**

Avskrivningar enligt plan

-1 877

-1 615

Resultat fastighetsverksamheten**4 648****4 461**

Administrationskostnader

-292

-247

Rörelseresultat**4 356****4 214****Resultat från finansiella poster**

2

Ränteintäkter

930

983

Räntekostnader

-1 842

-1 867

Resultat efter finansiella poster**3 445****3 330**

Bokslutsdispositioner

-2 514

-2 126

Resultat före skatt**930****1 204**

Skatt på årets resultat

3

-55

-258

Årets resultat**875****946**

2022072521832

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

3 (10)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2021-12-31

2020-12-31

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

Byggnader och mark

4

61 616

62 111

Inventarier, verktyg och installationer

5

7 834

5 346

Pågående nyanläggning

6

23

23

69 473**67 480****Finansiella anläggningstillgångar**

Fordringar hos koncernföretag

17 700

0

17 700**0****Summa anläggningstillgångar****87 173****67 480****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

77

7

Fordringar hos koncernföretag

1 814

35 818

Övriga fordringar

497

5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

855

14

3 243**35 844****Summa omsättningstillgångar****3 243****35 844****SUMMA TILLGÅNGAR****90 416****103 324**

2022072521833

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

4 (10)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2021-12-31**2020-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

Summa bundet eget kapital**120****120*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

27 907

27 906

Årets resultat

875

946

Summa fritt eget kapital**28 782****28 852****Summa eget kapital****28 902****28 972****Obeskattade reserver**

5 248

5 248

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

3 711

3 655

3 711**3 655****Långfristiga skulder**

7, 8

Skulder till koncernföretag

46 791

61 500

Summa långfristiga skulder**46 791****61 500****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

63

45

Skulder till koncernföretag

2 514

0

Aktuella skatteskulder

61

607

Övriga skulder

424

898

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 702

2 399

Summa kortfristiga skulder**5 764****3 949****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****90 416****103 324**

2022072521834

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

5 (10)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	100	20	27 907		28 027
Årets resultat				946	946
Utgående eget kapital 2020-12-31	100	20	27 907	946	28 973
Omföring av föregående års resultat			946	-946	0
Utdelning			-946		-946
Årets resultat				875	875
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	20	27 907	875	28 902

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Samtliga belopp är i Tkr om inte annat anges.

Intäkter

Intäkterna avser hyror samt i vissa fall vidaredebiterade driftskostnader. Hyrorna är omsättningsbaserade med olika procentsatser på logi och konferensintäkter resp. restaurang och övriga intäkter beräknat på hyresgästens intäkter. De omsättningsbaserade hyresavtalen har någon form av minimihyra som indexeras. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

Bolaget som leasegivare

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

Bolaget som leasetagare

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

Inkomstskatter

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning på fastigheter.

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

Övrigt

Kostnaden för revision har belastat moderbolaget.

Materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts)

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över nyttjandeperioden. I samband med övergång till K3 och komponentavskrivning har en revidering gjorts av avskrivningstiderna. Byggnadens stomme skrivs av på 100 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 30-50 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Byggnadsinventarier skrivs av på mellan 20-40 år. Maskiner och inventarier inkl. hotellinventarier skrivs planenligt av på 10 år.

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och övriga skulder

Skulder redovisas till anskaffningsvärde och efter avdrag för eventuella transaktionskostnader.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2 Finansiella poster

Av räntekostnaderna avser 1 837 (1 867) Tkr räntor till koncernföretag.

Av ränteintäkterna avser 930 (983) Tkr räntor från koncernföretag.

Not 3 Aktuell skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-55
Uppskjuten skatt	-55	-202
Totalt redovisad skatt	-55	-258
	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	930	1 204
Skatt enligt gällande skattesats	-192	-258
Ej avdragsgilla kostnader	-1	0
Skatteavdrag byggnadsinventarier och inventarier	137	0
Redovisad effektiv skatt	-55	-258

2022072521838

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 441	74 648
Årets investeringar	354	583
Omfört från pågående arbete		210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 796	75 441
Ingående avskrivningar	-13 330	-12 501
Årets avskrivningar	-849	-829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 179	-13 330
Bokfört värde	61 616	62 111
varav mark	7 195	7 195

Fastighetens verkliga värde

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

Värdebedömningen av hotellfastigheterna utgör en bedömning av fastigheternas värde inklusive till hotellfastigheterna hörande inventarier. Värderingarna har genomförts med erkända och accepterade värderingsmetoder. Värderingsmetodiken följer de anvisningar och riktlinjer som anges av Svenskt Fastighetsindex.

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

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

Kassaflödesanalysen innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar, driftsöverskott, som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under kalkylperioden som är tio år. Fastighetens värde beräknas som summan av nuvärdet av driftsöverskotten samt nuvärdet av fastighetens bedömda restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan varierar beroende på belägenhet, statsobligationsräntan och övriga riskfaktorer. Fastighetens bedömda marknadsvärde uppgick till cirka 146 Mkr, +/- 10 Mkr.

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

9 (10)

2022072521839

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 827	13 827
Årets investeringar	3 516	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 342	13 827
Ingående avskrivningar	-8 481	-7 695
Årets avskrivningar	-1 027	-786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 508	-8 481
Utgående redovisat värde	7 834	5 346

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23	233
Omfört till byggnad	0	-210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23	23

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets lån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	46 791	61 500
	46 791	61 500

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	87 750	87 750
	87 750	87 750

Not 9 Närstående

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

Av bolagets kostnader avser 287 (247) Tkr inköp av tjänster från närstående.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26
Org.nr 556401-8884

10 (10)

2022072521840

Stockholm den dag i vilken framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Gillis Cullin

Anders Ivarsson

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

PricewaterhouseCoopers AB

Martina Torp
Auktoriserad revisor

Johan Hessius

Johan Hessius
E-mail: johan.hessius@cirio.se
Role: Ordförande
Verified by Mobile BankID
2022-05-02 10:54 CEST

Gillis Cullin

Gillis Cullin
E-mail: gillis.cullin@bkanold.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-02 13:03 CEST

Anders Ivarsson

Anders Ivarsson
E-mail: anders.ivarsson@forvalt.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-02 13:52 CEST

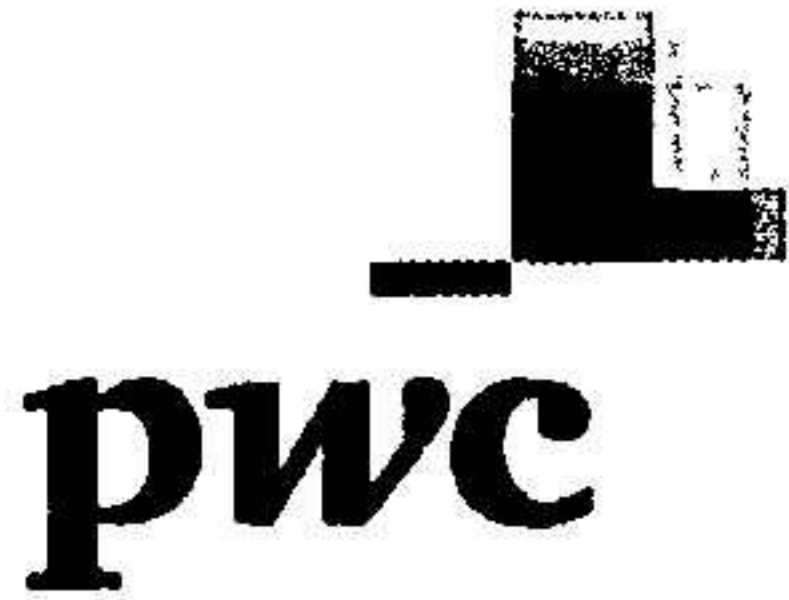
Henrik Bonde

Henrik Bonde
E-mail: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-03 09:41 CEST

Martina Torp

Martina Torp
E-mail: martina.larsson@pwc.com
Role: Auktoriserad revisor, PricewaterhouseCoopers AB
Verified by Mobile BankID
2022-05-04 10:46 CEST

2022072521841



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26, org.nr 556401-8884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26.

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 Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Martina Torp
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-04 08:46:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martina Carolin Torp

Datum

Martina Torp

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2022072521844