

2022072521878

# Årsredovisning

för

## Västerkulla Sundsvall Fastighets AB

559102-9813

Räkenskapsåret

2021

Undertecknad styrelseledamot i Västerkulla Sundsvall Fastighets AB 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 22/6 2022



Johan Hessius

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB äger hotellfastigheten Netto 7 i Sundsvall. Verksamheten i fastigheten bedrivs under varumärket Scandic.

Bolaget förvärvades per den 15 maj 2018 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	9 275	9 250	11 164	6 513	0
Resultat efter finansiella poster	1 957	2 659	4 225	-1 765	0
Balansomslutning	182 321	183 490	181 350	182 466	50
Eget kapital	60 428	61 005	58 916	57 433	50

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	58 865 194
årets vinst	1 512 395
	<b>60 377 589</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 1 512,39 kr per aktie, totalt	1 512 395
i ny räkning överföres	58 865 194
	<b>60 377 589</b>

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

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

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB  
Org.nr 559102-9813

2 (10)

**Resultaträkning**

Tkr

**Not**

1

**2021-01-01****-2021-12-31****2020-01-01****-2020-12-31**

Hyresintäkter

9

9 275

9 250

**Fastighetskostnader**

Drifts- och förvaltningskostnader

-315

-225

Underhållskostnader

-834

-188

Fastighetsskatt

-724

-724

**Summa fastighetskostnader****-1 872****-1 137****Driftsöverskott****7 403****8 113**

Avskrivningar enligt plan

-2 831

-2 828

**Resultat fastighetsverksamheten****4 572****5 285**

Administrationskostnader

-329

-249

**Rörelseresultat****4 243****5 036****Resultat från finansiella poster**

2

Ränteintäkter

170

161

Räntekostnader

-2 456

-2 537

**Resultat efter finansiella poster****1 957****2 659****Resultat före skatt****1 957****2 659**

Skatt på årets resultat

3

-445

-569

**Årets resultat****1 512****2 090**

2022072521880

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB  
Org.nr 559102-9813

3 (10)

**Balansräkning**

Tkr

Not

1

2021-12-31

2020-12-31

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

Byggnader och mark

4

167 710

169 573

Inventarier, verktyg och installationer

5

6 074

6 911

Pågående nyanläggningar

6

0

0

**173 784****176 484****Summa anläggningstillgångar****173 784****176 484****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

64

97

Fordringar hos koncernföretag

8 322

5 957

Övriga fordringar

24

5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

127

947

**8 537****7 006****Summa omsättningstillgångar****8 537****7 006****SUMMA TILLGÅNGAR****182 321****183 490**

2022072521881

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB  
Org.nr 559102-9813

4 (10)

**Balansräkning**

Tkr

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

**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

58 865

58 865

Årets resultat

1 512

2 090

**Summa fritt eget kapital****60 378****60 955****Summa eget kapital****60 428****61 005****Obeskattade reserver**

2 068

2 068

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

9 985

10 217

**Summa avsättningar****9 985****10 217****Långfristiga skulder**

7, 8

Skulder till koncernföretag

106 920

106 920

**Summa långfristiga skulder****106 920****106 920****Kortfristiga skulder**

7, 8

Leverantörsskulder

239

15

Aktuella skatteskulder

1 763

2 663

Övriga skulder

318

529

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

601

72

**Summa kortfristiga skulder****2 920****3 279****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****182 321****183 490**

2022072521882

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB  
Org.nr 559102-9813

5 (10)

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>50</b>	<b>58 865</b>		<b>58 915</b>
Årets resultat			2 090	2 090
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50</b>	<b>58 865</b>	<b>2 090</b>	<b>61 005</b>
Omföring av föregående års resultat		2 090	-2 090	0
Utdelning		-2 090		-2 090
Årets resultat			1 512	1 512
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>58 865</b>	<b>1 512</b>	<b>60 428</b>

2022072521883

## 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 indexerats. 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 leasingavtal som operationella leasingavtal. Den ekonomiska livslängden överstiger aktuell leasingperiod. Betalningar enligt leasingavtalen kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

#### *Inkomstskatter*

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

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

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

#### *Övrigt*

Kostnaden för revision har belastat moderbolaget.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

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

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB  
Org.nr 559102-9813

7 (10)

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts.)

Byggnadens stomme skrivs av på 100 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 20-75 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Byggnadsinventarier skrivs planenligt av på 5 - 10 år.

#### *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 ränteintäkter avser 160 (161) Tkr räntor från koncernföretag.

Av räntekostnaderna avser 2 441 (2 537) Tkr räntor till koncernföretag.

### Not 3 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	-671	-810
Uppskjuten skatt	232	241
Korrigerig skatt tidigare år	-5	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-445</b>	<b>-569</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Redovisat resultat före skatt	1 957	2 659
Skatt enligt gällande skattesats	-403	-569
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-36	0
Korrigerig skatt tidigare år	-5	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-445</b>	<b>-569</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 485	174 304
Årets investeringar	0	182
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>174 485</b>	<b>174 485</b>
Ingående avskrivningar	-4 912	-3 050
Årets avskrivningar	-1 863	-1 863
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 775</b>	<b>-4 912</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>167 710</b>	<b>169 573</b>
varav mark	43 721	43 721

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB  
Org.nr 559102-9813

8 (10)

#### Not 4 Byggnader och mark (forts.)

##### *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. Värderingsmetodikerna följer de anvisningar och riktlinjer som anges av Svenskt Fastighetsindex.

Underlag för värderingen är uppgifter om hotellhyror och övriga lokalhyresavtal, vakanta lokaler, löpande drifts- och underhållskostnader samt utförda och planerade större underhållsåtgärder och investeringar. Därutöver har för 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 174 Mkr, +/- 15 Mkr.

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 445	9 323
Årets investeringar	131	123
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 576</b>	<b>9 445</b>
Ingående avskrivningar	-2 535	-1 569
Årets avskrivningar	-967	-966
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 502</b>	<b>-2 535</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 074</b>	<b>6 911</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	123
Omfört till inventarier, verktyg och installationer	0	-123
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB  
Org.nr 559102-9813

9 (10)

### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets lån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	106 920	106 920
	<b>106 920</b>	<b>106 920</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	117 000	117 000
	<b>117 000</b>	<b>117 000</b>

### 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 283 (247) Tkr köp av tjänster till 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.

2022072521887

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB  
Org.nr 559102-9813

10 (10)

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

2022072521888

*Johan Hessius*

Johan Hessius  
E-mail: johan.hessius@cirio.se  
Role: Ordförande  
Verified by Mobile BankID  
2022-05-02 10:58 CEST

*Gillis Cullin*

Gillis Cullin  
E-mail: gillis.cullin@bkanold.se  
Role: Ledamot  
Verified by Mobile BankID  
2022-05-02 13:11 CEST

*Anders Ivarsson*

Anders Ivarsson  
E-mail: anders.ivarsson@forvalt.se  
Role: Ledamot  
Verified by Mobile BankID  
2022-05-02 14:11 CEST

*Henrik Bonde*

Henrik Bonde  
E-mail: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se  
Role: Ledamot  
Verified by Mobile BankID  
2022-05-03 09:45 CEST

*Martina Torp*

Martina Torp  
E-mail: martina.larsson@pwc.com  
Role: Auktoriserad revisor, PricewaterhouseCoopers AB  
Verified by Mobile BankID  
2022-05-04 10:37 CEST

2022072521889



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerkulla Sundsvall Fastighets AB, org.nr 559102-9813

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerkulla Sundsvall Fastighets AB för år 2021.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Västerkulla Sundsvall Fastighets AB.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Västerkulla Sundsvall Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

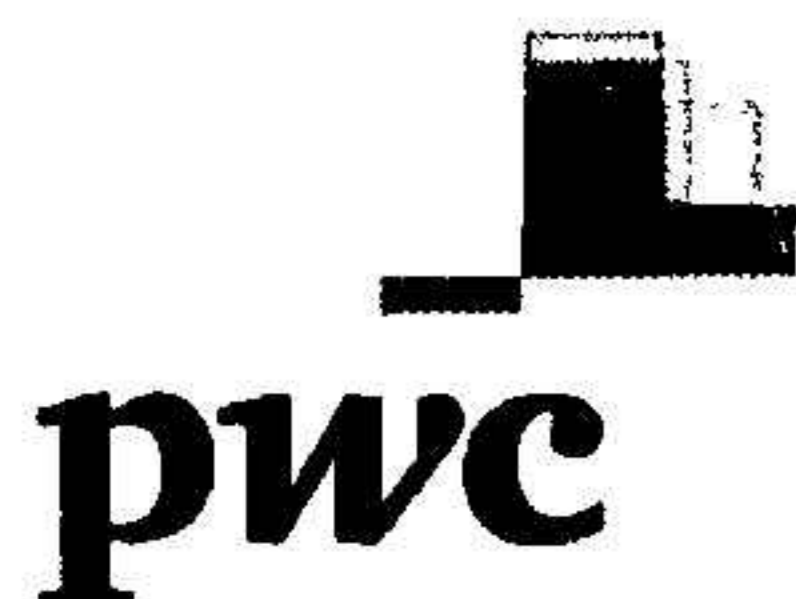
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

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



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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Västerkulla Sundsvall Fastighets AB enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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](http://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***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martina Carolin Torp

Martina Torp  
Auktoriserad revisor

***2022-05-04 08:37:59 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2022072521892