

2024071708508

# Årsredovisning

för

## Humble 2 Fastighets AB

559132-0246

Räkenskapsåret

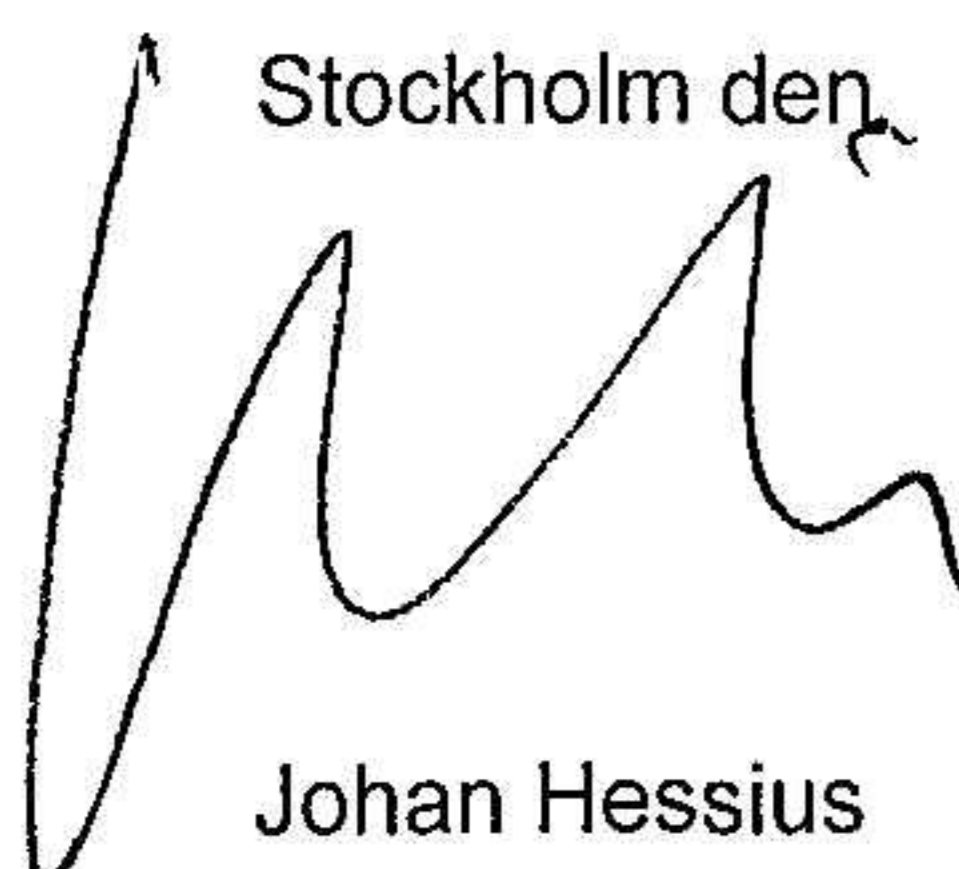
2023

Undertecknad styrelseledamot i Humble 2 Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 31 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den

17/6

2024



Johan Hessius

Humble 2 Fastighets AB  
Org.nr 559132-0246

2 (10)

2024071708509

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Humble 2 Fastighets AB, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2023.

Humble 2 Fastighets AB äger hotellfastigheten Humble 2 i Karlskrona. Verksamheten i fastigheten bedrivs av Winn Hotel Group.

Bolaget ägs 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

För hotellbranschen i Sverige var 2023 ett år med god efterfrågan och högre intäkter. Inflationstaktsutvecklingen dämpades och lägre energikostnader var en av flera faktorer som bidrog till detta. Räntorna fortsatte emellertid att stiga och räntenivån i slutet av 2023 var den högsta på 15 år. Bolagets omsättning 2023 var högre än 2022, vilket beror på en gynnsammare marknad för hotellhyresgästen, med högre hyresintäkter för bolaget som följd. Bolagets räntekostnader har emellertid ökat med anledning av stigande marknadsräntor.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 271	7 890	6 217	4 396	5 665
Resultat efter finansiella poster	274	2 569	-93	-1 969	1 886
Balansomslutning	86 591	90 072	90 972	85 198	77 075
Eget kapital	25 014	26 163	26 115	26 168	24 844

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 793 578
årets vinst	170 846
	<b>24 964 424</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 341,69 kr per aktie, totalt	170 846
i ny räkning överföres	24 793 578
	<b>24 964 424</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.

Humble 2 Fastighets AB  
Org.nr 559132-0246

3 (10)

**Resultaträkning**

Tkr

Not

1

2023-01-01

-2023-12-31

2022-01-01

-2022-12-31

**Rörelsens intäkter**

Hyresintäkter

8 271

7 890

**Fastighetskostnader**

Drifts- och förvaltningskostnader

-735

-696

Underhållskostnader

-274

-744

Fastighetsskatt

-323

-314

**Summa fastighetskostnader****-1 332****-1 754****Driftsöverskott****6 939****6 136**

Avskrivningar enligt plan

-1 568

-1 552

**Resultat fastighetsverksamheten****5 372****4 583**

Administrationskostnader

-2 435

-514

**Rörelseresultat****2 937****4 069****Resultat från finansiella poster**

2

Ränteintäkter

232

98

Räntekostnader

-2 895

-1 598

**-2 663****-1 500****Resultat efter finansiella poster****274****2 569**

Bokslutsdispositioner

0

-625

**Resultat före skatt****274****1 944**

Skatt på årets resultat

3

-103

-624

**Årets resultat****171****1 320**

2024071708510

Humble 2 Fastighets AB  
Org.nr 559132-0246

4 (10)

**Balansräkning**

Tkr

**Not**

1

**2023-12-31****2022-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

4

75 136

76 219

Inventarier, verktyg och installationer

5

9 361

9 846

Pågående nyanläggningar

6

0

638

**Summa materiella anläggningstillgångar****84 496****86 703****Summa anläggningstillgångar****84 496****86 703****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

0

2

Aktuella skattefordringar

66

0

Övriga fordringar

144

6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 884

3 363

**Summa kortfristiga fordringar****2 095****3 370****Summa omsättningstillgångar****2 095****3 370****SUMMA TILLGÅNGAR****86 591****90 072**

2024071708511

Humble 2 Fastighets AB  
Org.nr 559132-0246

5 (10)

**Balansräkning**

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

**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

24 794

24 794

Årets resultat

171

1 320

**Summa fritt eget kapital****24 964****26 113****Summa eget kapital****25 014****26 163****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

5 468

5 558

**Summa avsättningar****5 468****5 558****Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

54 847

54 847

**Summa långfristiga skulder****54 847****54 847****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

220

68

Skulder till koncernföretag

538

2 806

Aktuella skatteskulder

0

10

Övriga skulder

0

151

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

503

469

**Summa kortfristiga skulder****1 262****3 504****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****86 591****90 072**

2024071708512

Humble 2 Fastighets AB  
Org.nr 559132-0246

6 (10)

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>24 794</b>	<b>1 271</b>	<b>26 115</b>
Omföring av föregående års resultat		1 271	-1 271	0
Utdelning		-1 271		-1 271
Årets resultat			1 320	1 320
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>24 794</b>	<b>1 320</b>	<b>26 163</b>
Omföring av föregående års resultat		1 320	-1 320	0
Utdelning		-1 320		-1 320
Årets resultat			171	171
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>24 794</b>	<b>171</b>	<b>25 014</b>

2024071708513

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Samtliga belopp är i Tkr om inte annat anges.

#### *Intäkter*

Intäkterna avser hyror samt vidaredebiterade driftskostnader. 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 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 nettoredo visas 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.

Humble 2 Fastighets AB  
Org.nr 559132-0246

8 (10)

2024071708515

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

Byggnadens stomme skrivs av på 100 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 20-50 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Byggnadsinventarier skrivs av på mellan 20 - 40 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 bokslutsdisposition.

### Not 2 Finansiella poster

Av ränteintäkterna avser 227 (97) Tkr räntor från koncernföretag.

Av räntekostnaderna avser 2 895 (1 596) Tkr räntor till koncernföretag.

### Not 3 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-416	-492
Uppskjuten skatt	91	-132
Justering avseende tidigare år	222	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-103</b>	<b>-624</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		274		1 944
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-56	20,60	-400
Effekt av ej avdragsgilla kostnader		-270		-1
Korrigerad skatt från tidigare år		223		0
Tillfällig skattereduktion inventarier		0		-223
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-103</b>		<b>-624</b>

Humble 2 Fastighets AB  
Org.nr 559132-0246

9 (10)

2024071708516

**Not 4 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 191	80 703
Årets investeringar	0	488
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 191</b>	<b>81 191</b>
Ingående avskrivningar	-4 973	-3 898
Årets avskrivningar	-1 083	-1 075
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 056</b>	<b>-4 973</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>75 136</b>	<b>76 219</b>
varav mark	15 348	15 348

*Fastighetens verkliga värde*

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

Värdebedömningen av hotellfastigheten utgör en bedömning av fastighetens värde inklusive till hotellfastigheten hörande inventarier. Värderingen har genomförts med erkända och accepterade värderingsmetoder. 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 inhämtats uppgifter rörande fastighetsdata, hotellbeläggning, genomsnittliga rumspriser, konkurrentanalys med mera från offentliga källor, exempelvis Statistiska centralbyrån i Sverige, Fastighetsdatasystemet/ Lantmäteriet och branschorganisationen Visita med flera.

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

Kassaflödesanalysen innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar, driftsöverskott, som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under kalkylperioden som är tio år. Fastighetens värde beräknas som summan av nuvärdet av driftsöverskotten samt nuvärdet av fastighetens bedömda restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan varierar beroende på belägenhet, statsobligationsräntan och övriga riskfaktorer. Fastighetens bedömda marknadsvärde uppgick till cirka 102 MSEK, +/- 7.5 MSEK.

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 831	10 385
Årets investeringar	0	446
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 831</b>	<b>10 831</b>
Ingående avskrivningar	-985	-508
Årets avskrivningar	-485	-477
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 470</b>	<b>-985</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 361</b>	<b>9 846</b>

Humble 2 Fastighets AB  
Org.nr 559132-0246

10 (10)

2024071708517

**Not 6 Pågående nyanläggning**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	638	819
Årets investeringar	0	209
Omfört till kostnad	-638	-391
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>638</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckning	48 750	48 750
	<b>48 750</b>	<b>48 750</b>

**Not 8 Närstående**

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

Av bolagets intäkter avser 0 (0) Tkr försäljning till närstående. Av bolagets kostnader avser 519 (507) Tkr köp av tjänster från närstående.

Stockholm den dag vilken framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius  
Ordförande

Henrik Bonde

Gillis Cullin

Annika Nilsson

Marcus Berggren

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

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

*Henrik Bonde*

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

*Johan Hessius*

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

*Annika Nilsson*

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

*Gillis Cullin*

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

*Marcus Berggren*

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

*Helena Ehrenborg*

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

2024071708518

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Humble 2 Fastighets AB, org.nr 559132-0246

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Humble 2 Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Humble 2 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Humble 2 Fastighets AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Humble 2 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](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 Humble 2 Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Humble 2 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet  
Ehrenborg

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

*2024-04-24 14:48:37 UTC*

---

Datum

Leveranskanal: E-post

2024071708521