

# Årsredovisning

för

## Växjö hotell- och kulturfastigheter AB

556672-4182

Räkenskapsåret

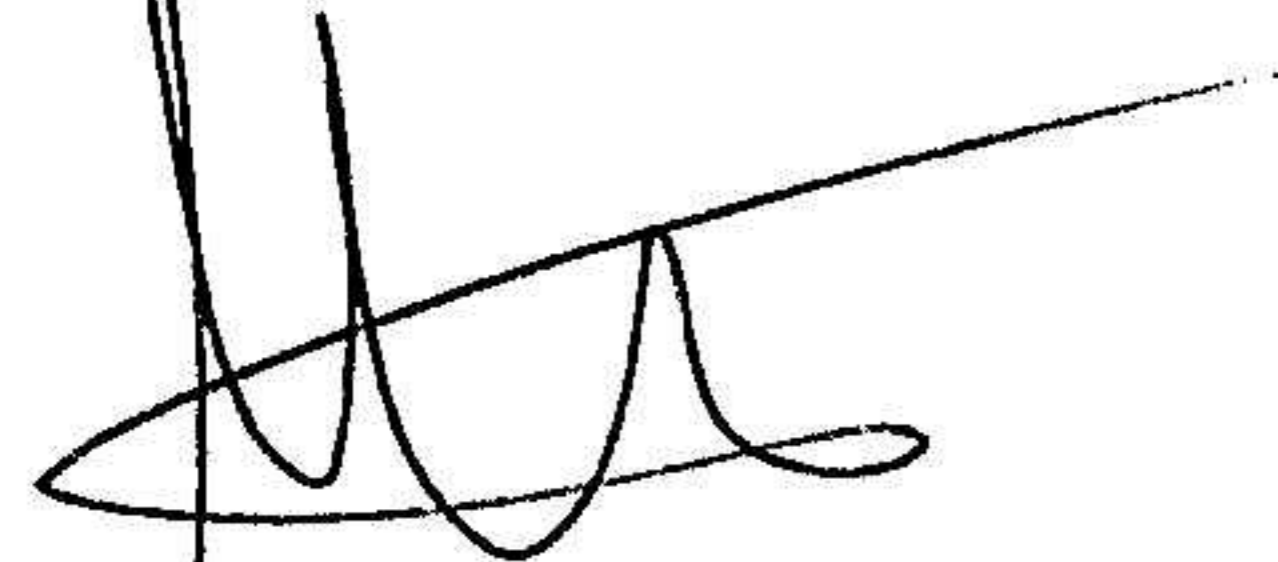
2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Växjö hotell- och kulturfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2026-03-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2026-03-31



Gabriel Cronstedt

**Årsredovisning**  
för  
**Växjö hotell- och kulturfastigheter AB**  
556672-4182  
Räkenskapsåret  
2025

Styrelsen för Växjö hotell- och kulturfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget ger fastigheterna Badhuset 1 samt Legenden 1 i Växjö.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med räkenskapsåret 2025 tillämpar bolaget RFR 2 Redovisning för juridiska personer i stället för Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) K2. Övergången innebär att redovisningen nu följer internationella redovisningsstandarder (IFRS) med de undantag och tillägg som anges i RFR 2.

Övergången har medfört att uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader mellan redovisningsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter. För ytterligare information om övergångseffekten, se Not 11.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

### Information om risker, osäkerhetsfaktorer och möjligheter

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	15 596	12 926	14 949	13 378
Driftöverskott	13 948	11 410	13 624	11 730
Resultat efter finansiella poster	-511	-1 829	392	-1 737
Årets resultat	884	6 962	-1 803	-8 260
Eget kapital	8 889	8 005	1 042	1 046
Balansomslutning	152 325	150 434	137 413	137 176
Soliditet (%)	19,2	18,7	14,4	15,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	42 448	6 962 471	8 004 919
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		6 962 471	-6 962 471	0
Årets resultat			884 031	884 031
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>7 004 919</b>	<b>884 031</b>	<b>8 888 950</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 004 919
årets vinst	884 031
	<b>7 888 950</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 888 950
	<b>7 888 950</b>

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

2026042202615

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	3, 4	15 596 467	12 925 581
Fastighetskostnader	5	-1 648 475	-1 515 199
<b>Driftöverskott</b>		<b>13 947 992</b>	<b>11 410 382</b>
Avskrivningar		-4 982 028	-3 933 028
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8 965 964</b>	<b>7 477 354</b>
Administrationskostnader	6, 7	-1 095 532	-888 118
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>7 870 432</b>	<b>6 589 236</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 346	5 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-8 388 430	-8 424 659
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 381 084</b>	<b>-8 418 684</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-510 652</b>	<b>-1 829 448</b>
Bokslutsdispositioner		8 273 885	11 127 603
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 763 233</b>	<b>9 298 155</b>
Skatt på årets resultat	10, 11	-6 879 202	-7 213 701
<b>Årets resultat</b>	11	<b>884 031</b>	<b>2 084 454</b>

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat

<b>Årets resultat</b>	<b>884 031</b>	<b>2 084 454</b>
<b>Årets totalresultat</b>	<b>884 031</b>	<b>2 084 454</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	12	79 485 995	81 760 821
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	31 261 236	33 133 082
Inventarier, verktyg och installationer	14	523 558	654 446
Pågående nyanläggningar	15	0	400 331
		<b>111 270 789</b>	<b>115 948 680</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**111 270 789**

**115 948 680**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		40 957 574	34 139 732
Övriga fordringar		1 595	247 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 689	98 718
		<b>41 053 858</b>	<b>34 485 814</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**41 053 858**

**34 485 814**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**152 324 647**

**150 434 494**

2026042202616



## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

**1 000 000**

**1 000 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

7 004 919

42 448

Årets resultat

11

884 031

2 084 454

**7 888 950**

**2 126 902**

**Summa eget kapital**

**8 888 950**

**3 126 902**

**Obeskattade reserver**

16

25 637 792

25 310 233

#### Avsättningar

Övriga avsättningar

11, 17

4 691 230

4 878 017

**Summa avsättningar**

**4 691 230**

**4 878 017**

#### Långfristiga skulder

18

Skulder till koncernföretag

103 418 215

103 418 215

**Summa långfristiga skulder**

**103 418 215**

**103 418 215**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

135 723

570 971

Aktuella skatteskulder

2 220 195

2 362 992

Övriga skulder

243 334

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

7 089 208

10 767 164

**Summa kortfristiga skulder**

**9 688 460**

**13 701 127**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**152 324 647**

**150 434 494**

## Rapport över förändringar i eget kapital

2026042202618

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 845 658</b>	<b>-1 803 210</b>	<b>1 042 448</b>
Omföring av föregående års resultat		-1 803 210	1 803 210	0
Årets resultat			6 962 471	6 962 471
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1 000 000</b>	<b>42 448</b>	<b>6 962 471</b>	<b>8 004 919</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>1 000 000</b>	<b>42 448</b>	<b>6 962 471</b>	<b>8 004 919</b>
Omföring av föregående års resultat		6 962 471	-6 962 471	0
Årets resultat			884 031	884 031
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>1 000 000</b>	<b>7 004 919</b>	<b>884 031</b>	<b>8 888 950</b>

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 10 000 st och kvotvärdet är 100kr per aktie.

#### Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Detta är bolagets första år som redovisningen upprättas enligt RFR 2. Tidigare tillämpades Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergångsdatum till RFR 2 är fastställt till 1 januari 2025, vilket innebär att jämförelseåret 2024 är omräknat enligt RFR 2 för de poster som påverkats av övergången. Ingen omräknad jämförelseinformation har presenterats för perioder före 2024.

I övrigt har övergången inte medfört några väsentliga förändringar i resultat- eller balansräkningen. Omklassificeringar har inte påverkat årets resultat i någon av perioderna. För ytterligare information om övergånsseffekten, se Not 11.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta. Om inte annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

#### Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkter redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Upplysningar lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpade värderingsprocess och värderingsteknik samt betydande indata i värdebedömningarna framgår av Not 12.

### **Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	50 år
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### **Leasade tillgångar**

Bolaget använder sig av undantaget i RFR2 avseende tillämpningen av IFRS 16, Leasingavtal, vilket innebär att leasingavgifter från leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflytta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömning för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta belopp samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Belopp beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### **Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalningar beräknas ske.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### **Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in-eller utbetalningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår

tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

### Not 2 Upplysningar om finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

### Not 3 Nettoomsättningen per verksamhetsgren

	2025	2024
<b>Nettoomsättningen per verksamhetsgren</b>		
Lokaler	15 557 358	12 925 580
Garage, p-platser och övrigt	39 110	0
	<b>15 596 468</b>	<b>12 925 580</b>

### Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileasavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan

	2025	2024
Avtalade hyresintäkter inom ett år	15 325 358	15 982 005
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	56 609 247	59 670 838
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	60 147 325	76 810 138
	<b>132 081 930</b>	<b>152 462 981</b>

De redovisade avtalade framtida hyresintäkter för 2025 är hyresintäkter som kommer erhållas under de angivna intervallen.

### Not 5 Fastighetskostnader

	2025	2024
Drift- och underhållskostnader	-1 301 155	-1 187 549
Fastighetsskatt	-347 320	-327 650
	<b>-1 648 475</b>	<b>-1 515 199</b>

### Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, Övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	-25 381	-30 128
	<b>-25 381</b>	<b>-30 128</b>

### Not 7 Administrationskostnader

	2025	2024
Konsult- och revisionsarvoden	-254 991	-196 912
Centraladministration	13 707	-67 609
Förvaltningsadministration	-854 248	-623 598
	<b>-1 095 532</b>	<b>-888 119</b>

### Not 8 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	31 %	29 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0 %	0 %

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-8 388 367	-8 411 348
Övriga räntekostnader	-63	-13 311
	<b>-8 388 430</b>	<b>-8 424 659</b>

### Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 187 972	-2 335 684
Uppskjuten skatt, avseende temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-4 691 230	-4 878 017
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-6 879 202</b>	<b>-7 213 701</b>

2026042202625

**Avstämning av effektiv skatt**

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 763 233		9 298 155
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 599 226	20,60	-1 915 420
Ej skattepliktiga intäkter		69		242
Ej avdragsgilla kostnader		-1 339 728		-1 023 470
Ej bokförda kostnader som ska dras av		937 700		734 030
Skattemässiga avskrivningar		364 295		345 986
Temporära skillnader avseende fastigheter		-551 082		-477 052
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>28,18</b>	<b>-2 187 972</b>	<b>25,12</b>	<b>-2 335 684</b>

**Not 11 Effekt vid ändrad redovisningsprincip**

	Tidigare redovisningsprincip 2024-01-01-2024-12-31	Effekt vid ändrad redovisningsprincip	Ny redovisningsprincip 2024-01-01-2024-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
Uppskjuten skatt		-4 878 017	-4 878 017
Årets resultat	6 962 471	-4 878 017	2 084 454
<b>Balansräkning</b>			
Eget kapital	8 004 919	-4 878 017	3 126 902
Uppskjuten skatt		4 878 017	4 878 017
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa
<b>Eget Kapital</b>			
Eget kapital enligt faställd balansräkning per 2024-12-31	1 000 000	7 004 919	8 004 919
Byte av redovisningsprincip		-4 878 017	-4 878 017
<b>Ny omräknad eget kapital per 2025-01-01</b>	<b>1 000 000</b>	<b>2 126 902</b>	<b>3 126 902</b>
Årets resultat enligt fastställd balansräkning	1 000 000	6 962 471	6 962 471
Effekt av byte av redovisningsprincip		-4 878 017	-4 878 017
<b>Utgående eget kapital per 2024-12-31</b>	<b>1 000 000</b>	<b>2 084 454</b>	<b>2 084 454</b>



2026042202626

### Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 372 983	108 329 340
Inköp	0	4 043 643
Omklassificeringar	400 332	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 773 315</b>	<b>112 372 983</b>
Ingående avskrivningar	-30 612 162	-28 296 378
Årets avskrivningar	-2 675 158	-2 315 784
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 287 320</b>	<b>-30 612 162</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 485 995</b>	<b>81 760 821</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 203 000 tkr (208 000). Vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt samt information från externa värderare.

### Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 519 541	32 344 042
Inköp	304 137	5 149 808
Omklassificeringar	0	6 025 691
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 823 678</b>	<b>43 519 541</b>
Ingående avskrivningar	-10 386 459	-8 769 215
Årets avskrivningar	-2 175 983	-1 617 244
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 562 442</b>	<b>-10 386 459</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 261 236</b>	<b>33 133 082</b>

### Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	654 446	0
Inköp	0	654 446
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>654 446</b>	<b>654 446</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-130 888	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-130 888</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>523 558</b>	<b>654 446</b>

2026042202627

### Not 15 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	400 331	6 101 811
Investeringar	0	324 211
Omklassificeringar	-400 331	-6 025 691
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>400 331</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>400 331</b>

### Not 16 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	25 637 792	25 310 233
	<b>25 637 792</b>	<b>25 310 233</b>

### Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt  
2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-4 691 230	-4 691 230
	<b>-4 691 230</b>	<b>-4 691 230</b>

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-4 878 017	-4 878 017
	<b>-4 878 017</b>	<b>-4 878 017</b>

### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-4 878 017	186 797	-4 691 220
	<b>-4 878 017</b>	<b>186 797</b>	<b>-4 691 220</b>

### Not 18 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	103 418 215	103 418 215
	<b>103 418 215</b>	<b>103 418 215</b>



### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	5 210 834	7 524 633
Övrigt	1 878 373	3 242 531
	<b>7 089 207</b>	<b>10 767 164</b>

### Not 20 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Walter Fastigheter i Norden AB med organisationsnummer 559146-6841 med säte i Stockholm.

### Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	224 000 000	224 000 000
	<b>224 000 000</b>	<b>224 000 000</b>

### Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-20

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas Grandér  
Ordförande

Gabriel Cronstedt

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

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573244979

## Dokument

Årsredovisning Växjö hotell- och kulturfastigheter AB för  
20250101-20251231

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2026-03-20 13:23:09 CET (+0100) av Jenny

Plånborg (JP)

Färdigställt 2026-03-25 08:36:07 CET (+0100)

## Initierare

Jenny Plånborg (JP)

jp@nordika.se

+46768001756

## Signerare

Gabriel Cronstedt (GC)

gc@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GABRIEL CRONSTEDT"

Signerade 2026-03-20 15:09:19 CET (+0100)

Jonas Grandér (JG)

jg@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONAS PETER GRANDÉR"

Signerade 2026-03-24 11:28:46 CET (+0100)

Oskar Wall (OW)

oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Oskar Wall"

Signerade 2026-03-25 08:36:07 CET (+0100)



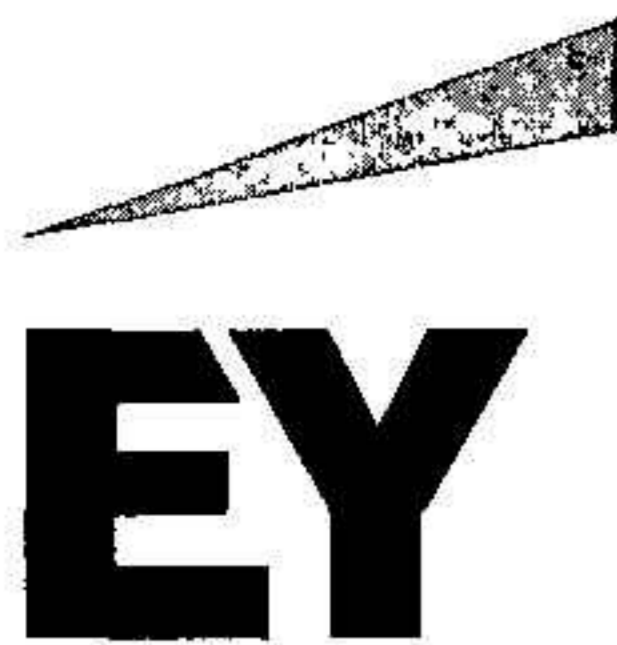
# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573244979

2026042202630

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





**Shape the future  
with confidence**

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Växjö hotell- och kulturfastigheter AB, org.nr 556672-4182

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Växjö hotell- och kulturfastigheter AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Växjö hotell- och kulturfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

#### 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 Växjö hotell- och kulturfastigheter 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. Den 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.

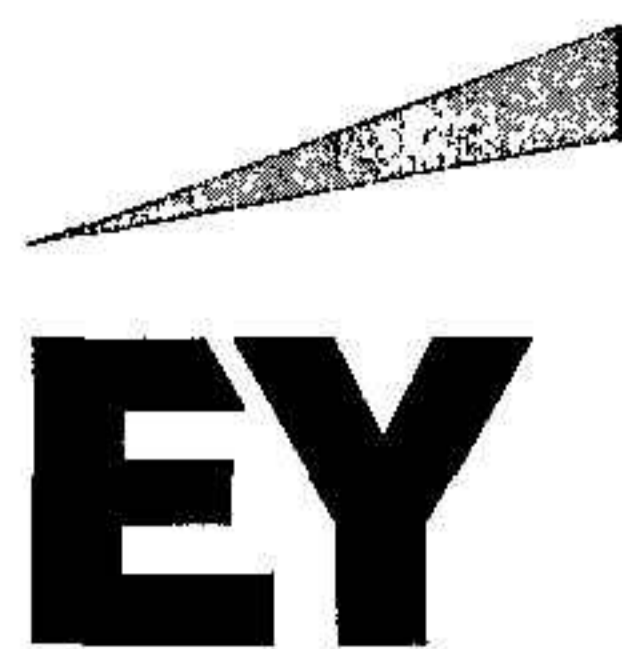
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

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

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

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



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Växjö hotell- och kulturfastigheter AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Växjö hotell- och kulturfastigheter AB enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Erik Oskar Wall (SSN-validerad)

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-25 07:45:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2026042202633

Penneo dokumentnyckel: TZI4B-LWV15-FS2OV-2JIKY-VL1VZ-ZG4PB