

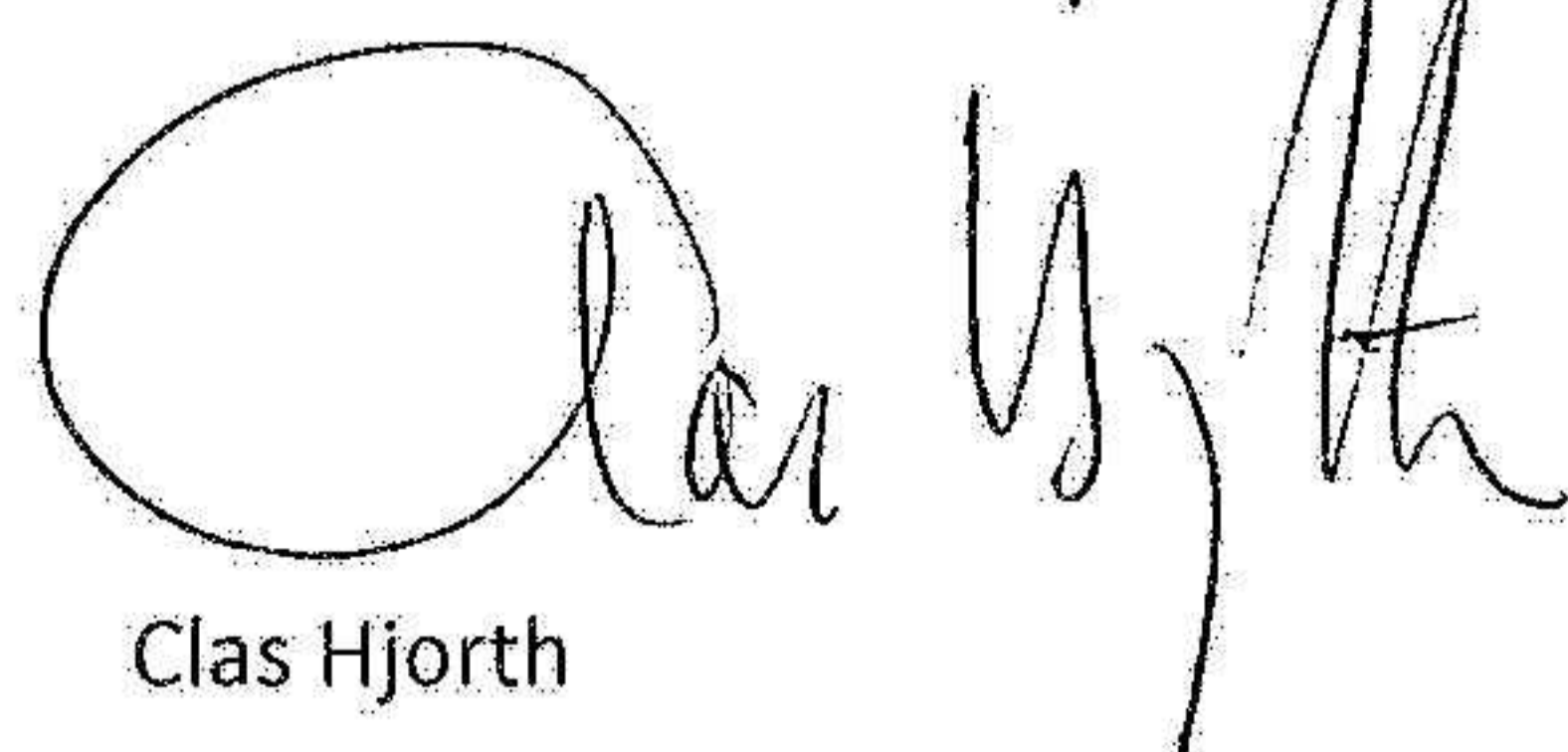
2023062639347

# VÄSTERKULLA HOTELL HOLDING AB

## ÅRSREDOVISNING 2022

Undertecknad verkställande direktör i Västerkulla Hotell Holding AB intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 31 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen samt övriga bifogade handlingar överensstämmer med originalen.

Stockholm den 12 juni 2023



Clas Hjorth

2023062639348

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	5
KONCERNENS BALANSRÄKNING	6
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	7
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	8
KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	9
MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING	32
MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING	33
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	35
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	36
MODERFÖRETAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	37
UNDERSKRIFTER	42

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Västerkulla Hotell Holding AB, org. nr 556981-3214, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för år 2022.

## Information om verksamheten

Västerkulla Hotell Holding AB innehar per den 31 december 2022 via dotterföretag 18 hotellfastigheter belägna i medelstora och mindre städer i Sverige. Verksamheten i hotellfastigheterna drivs av Nordic Choice Hotels och Winn under varumärket Clarion Collection Hotels, av Norlandia Hospitality Group under varumärket Comfort Hotels, av franchisetagare under varumärket First Hotels, av Scandic under varumärket Scandic samt av franchisetagare under varumärket Best Western Hotel. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 87 000 kvadratmeter och antal rum till cirka 1 900. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 2 116 547 TKR per 31 december 2022.

## Ägarförhållanden

Västerkulla Hotell Holding AB ägs av Landsorganisationen i Sverige till 49,5% och av Östersjöstiftelsen till 37,1%. Resterande 13,4 % av aktierna ägs av tre mindre aktieägare.

## Väsentliga händelser i koncernen under räkenskapsperioden

2022 har varit ett händelserikt år där borttagandet av covidrelaterade restriktioner i februari fick en omedelbar effekt på Västerkullas hyresgäster med ökad omsättning som följd. Detta har haft en direkt påverkan på Västerkullas omsättningsbaserade hyresintäkter som för helåret översteg 2019 års nivåer.

Rysslands invasion av Ukraina har bl. a medfört att utbudsstörningar har uppstått med högre priser på till exempel energi som följd. Detta har i sin tur bidragit till högre inflation och stigande räntor. För Västerkullas del har detta inneburit högre kostnader, vilka till viss del har kompenseras av högre intäkter.

Västerkulla har under året avslutat ett hållbarhetsprojekt som påbörjades under 2021. Projektet har inneburit att en hållbarhetspolicy har tagits fram och att ett antal fokusområden för koncernens hållbarhetsarbete har identifierats där de två största områdena är miljö och sociala förhållanden. Västerkulla har påbörjat implementeringen av hållbarhetsarbetet som baseras på den av styrelsen fastställda hållbarhetspolicy.

Västerkullas styrelse beslutade i slutet av året att avyttra tre fastigheter. Efter årets utgång har en avsiktsförklaring tecknats med en extern part om bildande av ett joint venture-bolag som ska förvärva de tre fastigheterna där Västerkulla och den externa parten ska äga 50% vardera av bolaget.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Omvärldsrisker

Koncernen har identifierat ett antal faktorer i omvärlden som har påverkan på företagets verksamhet. Dessa är till exempel ekonomisk konjunktur, regional utveckling, politiska beslut samt säkerhetsläget. Västerkullas styrelse och ledning följer noga utvecklingen i omvärlden för att hantera och reducera omvärldsriskernas negativa påverkan på koncernens verksamhet.

### Framtida utveckling

Västerkulla bedömer att 2022 års snabba ekonomiska återhämtning från pandemiåren förmodligen kommer att mattas av något under 2023.

Arbetet med att aktivt utveckla fastighetsportföljen kommer att fortsätta under året. Utveckling av befintliga fastigheter sker alltid i samarbete med hyresgästen och avser olika typer av arbeten såsom till exempel badrumsrenoveringar, tillskapande av nya rum i befintlig fastighet samt ny- till- och ombyggnader.

#### *Finansiella risker*

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk, ränterisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Västerkullas verksamhet bedrivs endast i Sverige och de inköp som görs är från svenska bolag vilket inte leder till någon valutarisk i koncernen. Som en följd av koncernens kapitalintensiva verksamhet är koncernens största finansiella risker hänförliga till tillgång på krediter och likviditet. Således skulle en försvårad möjlighet till upplåning kunna få en negativ påverkan på bland annat koncernens förmåga till nya förvärv och refinansiering.

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Koncernens ränterisk uppstår främst genom den del av upplåningen som löper med rörlig ränta, d v s den del som inte är räntesäkrad.

#### **Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	556 164 084
Årets resultat	<u>28 988 887</u>
kronor	<u>585 152 971</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen i kronor disponeras så att:

till aktieägarna utdelas 500 kr per aktie, totalt	25 000 000
i ny räkning överförs	<u>560 152 971</u>
kronor	<u>585 152 971</u>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

Belopp i TKR	Not	2022	2021
<u>Rörelsens intäkter:</u>			
Hysesintäkter	5,12	151 207	123 051
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>151 207</b>	<b>123 051</b>
<u>Fastighetskostnader:</u>			
Drift och förvaltning	6,12	-11 984	-10 177
Underhåll och hyresgästanpassning	6,22	-8 247	-9 809
Fastighetsskatt	6	-8 533	-8 213
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-28 764</b>	<b>-28 199</b>
<b>DRIFTSÖVERSKOTT</b>		<b>122 443</b>	<b>94 852</b>
Verkligt värdeförändring förvaltningsfastigheter	12,22	-40 697	81 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-495	-516
<b>RESULTAT FASTIGHETSVERKSAMHETEN</b>		<b>81 251</b>	<b>175 972</b>
Central administration	7,8,9	-8 629	-8 143
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>72 622</b>	<b>167 829</b>
Ränteintäkter		689	33
Räntekostnader	22,23	-32 875	-26 146
<b>Finansiella poster - netto</b>		<b>-32 185</b>	<b>-26 113</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>40 437</b>	<b>141 716</b>
Inkomstskatt	10	-8 696	-32 362
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>31 741</b>	<b>109 354</b>
<u>Övrigt totalresultat</u>			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>			
Kassaflödessäkringar		38 555	13 185
Inkomstskatt hänförlig till posterna ovan	10	-7 942	-2 716
<b>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>		<b>30 612</b>	<b>10 469</b>
<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>		<b>62 353</b>	<b>119 823</b>

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

Noterna på sidorna 9 till 31 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

Belopp i TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 846 047	2 138 624
Förvaltningsfastigheter till försäljning	12	270 500	-
Nyttjanderättstillgångar	12,22	19 239	20 323
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 939	3 811
Derivatinstrument	14,24	30 010	-
Andra långfristiga fordringar	14	1 003	1 552
Uppskjuten skattefordran	10,19	1 753	2 757
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 172 490</b>	<b>2 167 067</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kundfordringar	14	836	796
Övriga kortfristiga fordringar	14	643	644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,15	24 927	11 534
Likvida medel	14,17	146 423	97 332
<b>SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		<b>172 829</b>	<b>110 306</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>172 829</b>	<b>110 306</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 345 319</b>	<b>2 277 373</b>

Belopp i TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL SOM KAN HÄNFÖRAS TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE</b>			
Aktiekapital	18	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		482 700	482 700
Balanserad vinst inklusive årets resultat		557 598	495 243
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 040 348</b>	<b>977 993</b>
Skulder till kreditinstitut	14,20,21,24	1 135 213	1 133 651
Derivatinstrument	14,24	-	10 854
Långfristig leasingsskuld	20,21,22,24	18 154	19 346
Uppskjutna skatteskulder	10,19	112 577	104 535
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>1 265 945</b>	<b>1 268 386</b>
Kortfristig leasingsskuld	20,21,22,24	1 084	977
Leverantörsskulder	14	6 611	2 965
Aktuell skatteskuld		2 869	4 291
Övriga kortfristiga skulder	14	4 751	5 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,16	23 712	16 807
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>39 026</b>	<b>30 995</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 345 319</b>	<b>2 277 373</b>

Noterna på sidorna 9 till 31 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

Belopp i TKR	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
INGÅENDE BALANS PER 1 JAN 2021	50	482 700	-18 001	393 421	858 169
Årets resultat				109 354	109 354
Övrigt totalresultat för året			10 469		10 469
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET			10 469	109 354	119 823
UTGÅENDE BALANS PER 31 DEC 2021	50	482 700	-7 533	502 774	977 993
INGÅENDE BALANS PER 1 JAN 2022	50	482 700	-7 533	502 774	977 993
Årets resultat				31 741	31 741
Övrigt totalresultat för året			30 612		30 612
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET			30 612	31 741	62 353
UTGÅENDE BALANS PER 31 DEC 2022	50	482 700	23 080	534 515	1 040 348

2023062639353

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TKR	Not	2022	2021
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		72 622	167 829
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	41 154	-81 675
Erhållen ränta		498	-
Erlagd ränta		-27 168	-25 100
Betalda inkomstskatter		-11 947	-17 754
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET</b>		<b>75 159</b>	<b>43 300</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av fordringar		-11 129	1 671
Ökning/minskning av skulder		4 992	-4 587
<b>SUMMA FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITEL</b>		<b>-6 137</b>	<b>-2 916</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>69 022</b>	<b>40 384</b>
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	12	-18 135	-15 875
Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar	13	-712	-3 153
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-1 552
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-18 847</b>	<b>-20 580</b>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
	22,24		
Upptagna lån		-	10 000
Amortering av leasingskuld		-1 084	-977
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-1 084</b>	<b>9 023</b>
<i>Minskning/ökning likvida medel</i>			
Årets kassaflöde		49 091	28 827
Likvida medel vid årets början		97 332	68 505
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>146 423</b>	<b>97 332</b>

2023062639354

## KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Allmän information

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Västerkulla Hotell Holding AB (moderföretaget) med org. nr 556981-3214 och dess dotterföretag (koncernen). Moderföretaget är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 13046, 103 01 STOCKHOLM.

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

Styrelsen och verkställande direktören har den 24 april 2023 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TKR). Uppgift inom parentes avser jämförelseåret.

### Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Noten innehåller en förteckning över de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning har upprättats. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år om inte annat anges. Koncernredovisningen omfattar det legala moderbolaget Västerkulla Hotell Holding AB och dess dotterföretag.

#### 2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Västerkullakoncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom för:

- Finansiella instrument – värderade till verkligt värde (derivatinstrument)
- Förvaltningsfastigheter – värderade till verkligt värde

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

#### *Nya och ändrade standarder som ännu inte har tillämpats av koncernen*

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon påverkan på koncernen i framtiden.

#### 2.2 Koncernredovisning

##### *(a) Dotterföretag*

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

*(b) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv*

Ett förvärv av ett bolag utgör antingen ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. När det är en tillgång som förvärvas omfattas förvärvet inte av IFRS 3 *Rörelseförvärv*.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärv av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Tillgångsförvärv

Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade företaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som erfordras för att bedriva rörelseverksamhet. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringar kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

Se även not 4 *Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål*.

**2.3 Materiella anläggningstillgångar***(a) Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter utgörs huvudsakligen av fastigheter som Västerkulla sedan hyr ut till externa parter som bedriver hotellverksamhet i fastigheterna. Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företagens verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativt ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av koncernens fastigheter har bedömts utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses användas som förvaltningsfastigheter när arbetet är färdigställt, klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga utgifter. I efterföljande perioder redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i rapport över totalresultat i posten "Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter". I not 12 finns en närmare beskrivning av grunderna för koncernens värdering av förvaltningsfastigheterna.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del, d v s sådana som är värdehöjande, och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Vid förvärv eller försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

*(b) Inventarier*

Inventarier utgörs i allt väsentligt av hotellinventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar görs linjärt utifrån den beräknade nyttjandeperioden.

Inventarier 5 - 20 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

#### 2.4 Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar, som tidigare har skrivits ned görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### 2.5 Finansiella instrument

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och är beskrivna nedan.

##### (a) Första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i rapporten över totalresultat.

##### (b) Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i kategorin upplupet anskaffningsvärde och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

##### Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se nedskrivning nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och ingår i finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

##### Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som efterföljande värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Övriga finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristiga), leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader.

##### (c) Bortbokning av finansiella instrument

###### Bortbokning av finansiella tillgångar

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller har överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Bortbokning av finansiella skulder

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i rapport över totalresultat. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp, eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten, både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

**2.6 Derivatinstrument och säkringsåtgärder**

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar, i slutet av varje rapportperiod. Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering beror på om derivatet identifierats som ett säkringsinstrument och, om så är fallet, på karaktären hos den post som säkrats. Västerkulla innehar derivatinstrument i form av ränteswappar för vilka koncernen uppfyller kriterierna för säkringsredovisning i IFRS 9. Ränteswapparna har därmed identifierats som säkringsinstrument avseende säkring av rörliga räntebetaling hänförliga till koncernens upplåning från kreditinstitut, det vill säga en kassaflödesäkring.

Då transaktionen ingås dokumenterar Västerkulla det ekonomiska förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Västerkulla dokumenterar också sin bedömning av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner kommer att fortsätta vara effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. Västerkulla dokumenterar sina mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin när säkringen ingås.

Upplysning om verkligt värde för olika derivatinstrument som används för säkringssyften återfinns i not 3. Förändringar i säkringsreserven i eget kapital framgår av koncernens rapport över förändringar i eget kapital. Hela det verkliga värdet på ett derivat som utgör säkringsinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på säkringsinstrumentet, som identifierats som kassaflödesäkringar och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, redovisas via övrigt totalresultat i säkringsreserven i eget kapital. Ineffektiv del av värdeförändringen redovisas omedelbart i årets resultat och inkluderas i posten *Verkligt värdeförändring derivatinstrument*.

Belopp som ackumulerats i säkringsreserven i eget kapital omklassificeras till årets resultat i de perioder då den säkrade posten påverkar resultatet. Vinsten eller förlusten hänförlig till den effektiva delen av ränteswappar som säkrar upplåning med rörlig ränta redovisas i totalresultatet inom posten *Verkligt värdeförändring derivatinstrument*.

**2.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar***(a) Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde*

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförlusterna som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta

förväntade kreditförluster har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Koncernens förväntade kreditförluster har inte bedömts väsentliga varför ingen justering har gjorts i redovisningen avseende dessa per 2022-12-31 (2021-12-31).

## 2.8 Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda tjänster i den löpande verksamheten. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

## 2.9 Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, endast banktillgodohavanden.

## 2.10 Aktiekapital

Koncernens stamaktier klassificeras som eget kapital.

## 2.11 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

## 2.12 Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbelopp redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Skulden klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

## 2.13 Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i rapporten över totalresultat, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade, eller i praktiken beslutade, i Sverige där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och det redovisade värdet i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas inte heller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat, som till exempel vid tillgångsförvärv. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser och skattelagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skatteskuld beräknas på skattepliktiga temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom för uppskjutna skatteskulder där tidpunkten för återföring

av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader avseende innehav i dotterföretag, redovisas endast i den omfattning det är sannolikt att den temporära skillnaden kommer att återföras i framtiden och det kommer att finnas skattepliktiga överskott som avdraget kan utnyttjas mot.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

## 2.14 Intäktsredovisning

### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter avser i allt väsentligt hyresintäkter från uthyrning av lokaler som används till hotellverksamhet. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från fastighetsförvaltning redovisas baserat på villkoren i hyresavtalen. För de hyresintäkter som baseras på fast hyra redovisas hyran linjärt över kontraktets löptid. I de fall hyran baseras på omsättning redovisas hyra i den period den uppstod. Hyresrabatter redovisas linjärt över kontraktets löptid. Hyror betalas i allt väsentligt i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

### *Övriga fastighetsintäkter*

Övriga fastighetsintäkter utgörs huvudsakligen av utdebiterade kostnader för värme, el och fastighetsskatt och redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen.

## 2.15 Leasing

### Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal avseende förvaltningsfastigheter klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen. Hyresintäkter redovisas linjärt under leasingperioden alternativt i den period som de har uppstått beroende på om hyresavtalet är ett fasthyresavtal eller om det är ett omsättningsbaserat hyresavtal (se redovisningsprinciper för intäktsredovisning ovan).

### Koncernen som leasetagare

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal och nyttjanderätter kopplad till hyrd fastighet vilken hyrs ut enligt operationella leasingavtal. Nyttjanderättstillgångarna i dessa leasingavtal uppfyller definitionen av en förvaltningsfastighet.

Nyttjanderättstillgången kopplad till tomträtter redovisas till verkligt värde medan nyttjanderätter kopplade till hyrd fastighet initialt redovisas till anskaffningsvärde men i efterföljande perioder till verkligt värde. Dessa nyttjanderättstillgångar utgör en del av koncernens förvaltningsfastigheter. De redovisas på separat rad i balansräkningen benämnd Nyttjanderättstillgångar.

En långfristig skuld redovisas i balansräkningen i posten leasingkulld med motsvarande värde som nyttjanderättstillgången hänförlig till tomträtter. Denna leasingkulld amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig och kortfristig leasingkulld redovisas med motsvarande nuvärde av de leasingavgifter hänförliga till hyrd fastighet som ännu inte betalats.

Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad. Leasingavgifter avseende hyra av lokal för hotellverksamhet, inklusive parkeringsplatser, som tidigare kostnadsfördes som en fastighetskostnad redovisas som en amortering av leasingkulden samt en räntekostnad. Vidare redovisas en värdeförändring av

nyttjanderättstillgångar under posten Verklig värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Utöver ovan nämnda leasingavtal finns avtal vilka koncernen definierat som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde eller korttidsleasingavtal (leasingavtal kortare än 12 månader). För dessa avtal har undantaget i IFRS 16 tillämpats vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkund redovisas således i balansräkningen.

## 2.16 Ersättningar till anställda

### (a) Kortfristiga ersättningar till anställda

Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till de odiskonterade belopp som förväntas bli betalda när skulderna regleras. Kostnaderna redovisas i rapporten över totalresultat i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulderna redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i koncernens balansräkning.

### (b) Pensionsförpliktelser

Koncernen har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. De förmånsbestämda pensionsplanerna utgörs av ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken företaget betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inga rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Avgifterna redovisas som personalkostnader i rapporten över totalresultat när de förfaller till betalning.

Pensionsåtaganden för svenska tjänstemän som är tryggade genom försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 har koncernen inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte har varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2, som tryggas genom försäkring i Alecta, redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 305 TKR.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19 Ersättningar till anställda. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 175 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av räkenskapsåret 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 (172) procent.

## 2.16 Segmentsrapportering

Rörelsesegmenten rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. VD motsvarar den högste verkställande beslutsfattaren för koncernen och utvärderar koncernens finansiella ställning och resultat samt fattar strategiska beslut. Koncernens interna rapportering består av uppföljning av resultatmått för koncernen som helhet. Då den högste verkställande beslutsfattaren fattar beslut om tilldelning av resurser samt bedömer resultat utifrån koncernen som helhet bedöms koncernen som helhet utgöra ett segment.

## 2.17 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

## Not 3 Finansiell riskhantering

### 3.1 Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig valutarisk då inga transaktioner, tillgångar eller skulder förekommer i utländsk valuta. Koncernen har inte heller några utländska dotterföretag. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

När alla kriterier för säkringsredovisning är uppfyllda tillämpas säkringsredovisning för att eliminera de effekter som, i redovisningen, finns mellan derivatinstrumentet och den säkrade posten. Koncernen använder sig av derivatinstrument i form av ränteswappar för att säkra ränterisk avseende kassaflödet i rörliga räntebetalningar hänförliga till koncernens upplåning. Detta innebär att koncernen redovisar en fast räntekostnad i årets resultat för de säkrade lånen.

Riskhanteringen sköts av företagsledningen enligt de policys som fastställts av styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga policys såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

#### 3.1.1 Marknadsrisk

##### Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar är kopplade till marknadsräntor och påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som löper med rörlig ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde, vilken eventuellt delvis neutraliseras av banktillgodohavanden med rörlig ränta. Koncernens policy är att eliminera och minimera ränterisk genom upplåning till fast ränta, vilket uppnås med hjälp av ränteswappar. Normalt ingår Västerkulla upplåning till rörlig ränta och tecknar sedan ränteswapavtal med fast ränta. Koncernen använder sig av derivatinstrument i form av ränteswappar för att hantera ränterisken avseende rörliga räntebetalningar på upplåningen, det vill säga en kassaflödessäkring.

Västerkullakoncernen strävar efter en låg riskprofil och att koncernens låneportfölj ska ha en genomsnittlig räntebindningstid mellan 3-5 år, såvida styrelsen inte beslutar annat. Inriktningen för finansverksamheten ska vara att reducera negativa avvikelser i koncernens resultat, eget kapital samt kassaflöde som orsakas av bland annat ränteförändringar. Derivat får användas för att eliminera och minimera de ränterisker som uppstår i koncernen. Derivat ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen ingår ränteswappar som har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betaldagar, förfallodag och nominellt belopp. Koncernen säkrar inte 100 % av lånen och identifierar därför bara den andel av utestående lån som motsvaras av swapparnas nominella belopp. Eftersom de kritiska villkoren varit matchade under hela räkenskapsåret 2022 (2021), har den ekonomiska relationen varit 100 % effektiv. Ingen ineffektivitet har därmed redovisats i rapporten över totalresultat.

##### Instrument som används av koncernen

Utestående ränteswappar täcker 44,0 (44,0) % av det rörliga utestående lånekapitalet. De fasta räntorna för ränteswappar som utgör säkringsinstrument varierar mellan 1,0575% och 1,1350 % och den rörliga låneräntan är mellan STIBOR 3 mån + marginal om 2,45% (1,65 %).

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

Säkringsredovisningens påverkan på finansiell ställning och resultat

Ränteswapparna påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Derivatinstrument - ränteswappar	2022	2021
Redovisat belopp (långfristig skuld), totalt tkr	-	-10 854
Redovisat belopp (långfristig fordran), totalt tkr	30 010	
Nominellt belopp, totalt tkr	500 000	500 000
Säkringskvot <sup>1)</sup>	1/1	1/1
Värdeförändring för utestående ränteswappar, tkr	38 555	13 185

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

Derivatinstrument - förfallostruktur, år	2022	2021
2025	400 000	400 000
2027	100 000	100 000
SUMMA	500 000	500 000

Säkringen har varit effektiv under 2021 och 2022 varför ingen ineffektivitet har redovisats i resultaträkningen.

Känslighetsanalys

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 1 137 166 TKR (exkl. avdrag för periodiserade transaktionskostnader) och koncernens likvida medel till 146 423 TKR. En förändring av ränteläget med +/- 0,25 %-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 1 615 (1 615) TKR. Påverkan på eget kapital (reserver) till följd av en ökning/minskning av det verkliga värdet på ränteswappar om räntan ändras med +/- 0,25%-enheter uppgår till +/- 3 018 (4 414) TKR.

3.1.2 Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Västerkulla. Kreditrisk kan uppstå på tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt på kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av koncernledningen. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kund- respektive hyresfordringar. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund/hyresgäst. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet. Koncernen har en väldiversifierad fastighetsportfölj som kännetecknas av väletablerade hyresgäster. De största hyresgästerna sett utifrån ett intäktsredovisningsperspektiv utgörs av kända hotelkedjor såsom Clarion Collection Hotels, Comfort Hotels, Scandic, First Hotels samt Best Western Hotels.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inga förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter. Koncernens beräkning av förväntade kreditförluster på kundfordringar och hyresfordringar uppgår till oväsentliga belopp och därmed har ingen justering gjorts i redovisningen.

### 3.1.3 Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshandling är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas löpande för koncernens rörelsedrivande företag med rapportering till ledningen. Ledningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Om överskottslikviditet skulle uppstå kan företagsledningen placera i lämpliga instrument beroende på vilket instrument som har lämplig löptid eller tillräcklig likviditet för att tillgodose utrymmet som bestäms av ovan nämnda prognoser.

Nedanstående tabell analyserar koncernens ickederivata finansiella skulder och derivatinstrument (ränteswappar) som utgör finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena förutom för ränteswappar. Framtida kassaflöden avseende rörliga räntor har beräknats med utgångspunkt från den ränta som gällde per balansdagen. Framtida kassaflöden avseende fasta räntor (derivat räntesäkring) har beräknats med utgångspunkt från den rörliga ränta som gällde vid balansdagen.

Per 31 december 2022, TKR	>3 mån.	3 mån - 1 år	1 - 2 år	2 -5 år	< 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	-	-	1 137 166	-	-	1 137 166	1 137 166
Ränta lån	12 022	44 745	33 193	-	-	89 960	11 749
Derivatinstrument, räntesäkring	-964	-7 292	-8 279	-5 630	-	-22 165	-964
Leasingskuld	328	983	1 310	-	-	2 621	328
Leverantörsskulder	6 611	-	-	-	-	6 611	6 611
Övriga skulder	4 687	-	64	-	-	4 751	4 751
Upplupna kostnader	5 360	-	-	-	-	5 360	5 360
<b>SUMMA</b>	<b>28 044</b>	<b>38 436</b>	<b>1 163 454</b>	<b>-5 630</b>	<b>-</b>	<b>1 224 304</b>	<b>1 165 001</b>

Per 31 december 2021, TKR	>3 mån.	3 mån - 1 år	1 - 2 år	2 -5 år	< 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	1 137 166	-	1 137 166	1 137 166
Ränta lån	4 532	13 744	18 309	10 233	-	46 818	4 424
Leasingskuld	334	1 003	1 337	1 337	-	4 011	334
Derivatinstrument, räntesäkring	1 383	4 057	5 440	7 745	1 472	20 096	1 383
Leverantörsskulder	2 965	-	-	-	-	2 965	2 965
Övriga skulder	2 955	-	64	-	-	3 019	3 019
Upplupna kostnader	6 213	-	-	-	-	6 213	6 213
<b>SUMMA</b>	<b>18 382</b>	<b>18 804</b>	<b>25 150</b>	<b>1 156 481</b>	<b>1 472</b>	<b>1 220 289</b>	<b>1 155 504</b>

### 3.2 Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som nettoskuld plus eget kapital.

TKR	2022-12-31	2021-12-31
Total upplåning (not 20)	1 135 213	1 133 651
Avgår: likvida medel	-146 423	-97 332
<b>NETTOSKULD</b>	<b>988 790</b>	<b>1 036 319</b>
Eget kapital	1 040 348	977 993
<b>TOTALT KAPITAL</b>	<b>2 029 138</b>	<b>2 014 312</b>

### 3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

De olika nivåerna i verkligt värde-hierarkin definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (d.v.s. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (d.v.s. ej observerbara data) (nivå 3)

Koncernens tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen avser:

- Förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar, se upplysning om hur det verkliga värdet beräknas och nivå i verkligt värde-hierarkin i not 12. Förvaltningsfastigheter värderas i nivå 3.
- Derivatinstrument, se upplysning om hur det verkliga värdet beräknas i not 3.1. Derivatinstrument värderas i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och skulder bedöms redovisade värden i allt väsentligt motsvara det verkliga värdet, då räntan på långfristiga finansiella instrument är rörlig och marknadsmässig och för kortfristiga finansiella instrument är diskonterings-effekten oväsentlig.

#### Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser, som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av avkastningskrav, bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på de externa värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Not 12 *Förvaltningsfastigheter* innehåller mer detaljerad information om de bedömningar och antaganden som gjorts i samband med beräkning av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter.

#### Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvets primära syfte är att förvärva fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under räkenskapsåret 2022 har inga förvärv gjorts, ej heller under 2021.

**Not 5 Fördelning av hyresintäkter***Avtalade framtida hyresintäkter*

Merparten av hyresintäkterna är omsättningsbaserade med olika procentsatser på logi och konferensintäkter respektive restaurang och övriga intäkter beräknat på hyresgästens intäkter. För de omsättningsbaserade hyresavtalen är garantihyran, eventuella hyrestillägg samt fastighetsskatt fasta. Årligen sker en avräkning då mellanskillnaden mellan intäktsfört belopp och verkligt utfall beräknas. Övriga hyresgäster har fasthyresavtal med årlig indexuppräknings. Återstående genomsnittlig hyreskontraktslängd vid räkenskapsårets slut uppgick till 6 (6) år för aktuell portfölj.

TKR	2022	2021
Inom 1 år	117 493	106 907
Mellan 1 och 5 år	343 799	324 755
Mer än 5 år	286 521	212 796
<b>SUMMA</b>	<b>747 813</b>	<b>644 458</b>

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

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

Av årets totala hyresintäkter om 151 207 (123 051) TKR ingår variabla hyresintäkter med 57 434 (27 503) TKR.

Utöver hyresintäkter från fastigheter som hyrs ut till hotellverksamhet kommer ca 2% av hyresintäkterna från uthyrning till annan verksamhet, företrädesvis kontorslokaler. Löptiden på dessa avtal är betydligt kortare och ingår inte i ovanstående förfallostruktur.

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

**Not 6 Fastighetskostnader**

Driftskostnader består främst av kostnader för el, värme, vatten, fastighetsskötsel samt hyra lokaler. Förvaltningskostnader består främst av kostnader för extern förvaltning samt fastighetsrelaterad administration. Underhållskostnader består av kostnader för akut och planerat underhåll. Inga kostnader för personal eller avskrivningar ingår som en del av fastighetskostnaderna.

**Not 7 Central administration**

I centrala administrationskostnader ingår kostnader för centrala funktioner som ledning, ekonomi, personal, revision (se även not 9 *Ersättningar till revisorerna*), juridik, IT och bolagsadministration. Koncernens samtliga kostnader för personal (se not 8 *Ersättningar till anställda*) ingår i denna post.

**Not 8 Ersättningar till anställda m. m.**

TKR	2022	2021
Löner och andra ersättningar	2 916	2 893
Sociala avgifter	947	928
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	989	1 006
<b>TOTALT KONCERNEN</b>	<b>4 852</b>	<b>4 828</b>

## Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

TKR	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	2 916	1 936 (989)	2 893	1 935 (1 006)
<b>TOTALT KONCERNEN</b>	<b>2 916</b>	<b>1 936 (989)</b>	<b>2 893</b>	<b>1 935 (1 006)</b>

## Medelantal anställda

	2022		2021	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Sverige	2	1	2	1
<b>TOTALT KONCERNEN</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

## Könsfördelningen i koncernen (inkl. dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2022		2021	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	4	4	4	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	2	1
<b>TOTALT KONCERNEN</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

## Not 9 Ersättningar till revisorerna

TKR	2022	2021
<i>PwC</i>		
– Revisionsuppdraget	820	750
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
– Övriga tjänster	-	215
<b>SUMMA</b>	<b>820</b>	<b>965</b>

## Not 10 Inkomstskatt

TKR	2022	2021
<i>Aktuell skatt:</i>		
Aktuell skatt på årets resultat	-10 475	-4 495
Aktuell skatt på tidigare års resultat	-50	-
<b>SUMMA AKTUELL SKATT</b>	<b>-10 475</b>	<b>-4 495</b>
<i>Uppskjuten skatt:</i>		
Uppskjuten skattekostnad	-	-28 021
Uppskjuten skatteintäkt	1 779	154
<b>SUMMA UPPSKJUTEN SKATT<sup>1)</sup></b>	<b>1 779</b>	<b>-27 867</b>
<b>SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-8 696</b>	<b>-32 362</b>

1) Se not 19 Uppskjuten skatt

I övrigt totalresultat ingår inkomstskatt hänförlig till kassaflödessäkringar med -7 942 (2 716) TKR.

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av den svenska skattesatsen för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

TKR	2022	2021
<i>Resultat före skatt</i>	40 437	141 716
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6%	-8 330	-29 193
<i>Skatteeffekter av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-207	-525
Tillfällig skattereduktion byggnadsinventarier och inventarier	-159	477
Korrigerig uppskjuten skatt från tidigare år	-	-3 121
<b>SKATTEKOSTNAD PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-8 696</b>	<b>-32 362</b>

Vägd genomsnittlig skattesats var 21,5 (22,8) %.

#### Not 11 Innehav och investeringar i dotterföretag

I koncernen ingår följande dotterföretag per den 31 dec 2022.

Namn	Org. nr	Säte	Andel stamaktier/andelar som ägs av koncernen (%)
Fastighets AB Homeprop Vörten 3	556981-3198	Stockholm, Sverige	100
Fastighets AB Karlstad Bilan 1	556588-3542	Stockholm, Sverige	100
Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26	556401-8884	Stockholm, Sverige	100
Fastighets AB Postiljonen	556588-2882	Stockholm, Sverige	100
Hotellfastigheter i Göteborg AB	556320-9526	Stockholm, Sverige	100
Humble 2 Fastighets AB	559132-0246	Stockholm, Sverige	100
Klostergatan 28 i Jönköping AB	556721-1882	Stockholm, Sverige	100
Stadsvakten AB	556948-0105	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Borlänge Fastighets AB	559183-3966	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Falun Fastighets AB	556702-5076	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB	556981-3206	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB	556981-3198	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Hotell Förvaltning 3 AB	556981-3180	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB	556252-6276	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Sundsvall Fastighets AB	559102-9813	Stockholm, Sverige	100
HB Harpan	916835-1360	Varberg, Sverige	100
HB Nithammaren	916835-1352	Stockholm, Sverige	100
HB Ran 1	916835-1428	Stockholm, Sverige	100
Hotellfastigheter i Gävle HB	969681-0143	Eskilstuna, Sverige	100
KB Fregatten	916821-3362	Stockholm, Sverige	100
KB Kvarnen 14	916548-8686	Stockholm, Sverige	100

Samtliga dotterföretag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i samtliga dotterföretag skiljer sig inte från den ägda andelen stamaktier.

Ytterligare information om det direktägda dotterföretaget Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB finns i not 7 *Andelar i koncernföretag* i noterna till moderbolagets balansräkning.

**Not 12 Förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter till försäljning**

Västerkulla redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i verkligt värde redovisas som *Verklig värdeförändring förvaltningsfastigheter* i koncernens rapport över totalresultat. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av 18 förvaltningsfastigheter vilka i allt väsentligt hyrs ut till hotellverksamhet. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. I posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen inkluderas även byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra tillbyggnader till befintliga förvaltningsfastigheter.

Nyttjanderättstillgångar, d v s tomträtter och hyra av lokal för hotellverksamhet, uppfyller definitionen av en förvaltningsfastighet. I nedanstående tabell visas dels förändring av värdet på förvaltningsfastigheter exklusive nyttjanderättstillgångar, dels nyttjanderättstillgångar separat.

Förvaltningsfastigheter, TKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	2 138 624	2 042 633
Investeringar i befintliga fastigheter	18 135	15 875
Fastigheter till försäljning	-270 500	-
Övriga omklassificeringar	-599	-2 480
Värdeförändring netto	-39 613	82 596
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>1 846 047</b>	<b>2 138 624</b>

Förvaltningsfastigheter till försäljning, TKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	-	-
Fastigheter till försäljning	270 500	-
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>270 500</b>	<b>-</b>

Västerkulla har i slutet av 2022 beslutat att sälja tre av koncernens förvaltningsfastigheter. En avsiktsförklaring om bildande av joint venture har ingåtts med extern part under första kvartalet 2023 där Västerkulla och den externa parten ska äga 50% vardera.

**Pågående ny-, till- och ombyggnadsprojekt**

Under räkenskapsåret pågick tillbyggnadsprojekt vilka ingår i förvaltningsfastighetens värde, men vilkas verkliga värde ännu inte med tillräcklig säkerhet går att fastställa varför dessa ingår till anskaffningsvärde i värdet för förvaltningsfastigheterna. I nedanstående tabell framgår värdet på dessa projekt.

Pågående ny-, till-, och ombyggnad, TKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	1 753	1 633
Nyanskaffningar	422	285
Omklassificeringar	-129	-165
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>2 046</b>	<b>1 753</b>

För ytterligare upplysningar om den del av förvaltningsfastigheterna som avser nyttjanderättstillgångar se not 22 *Leasingavtal*.

**Anläggningstillgångar som har ställts som säkerhet**

Inteckningar i förvaltningsfastigheter om 1 302 525 (1 302 525) TKR har ställts som säkerhet för lån hos kreditinstitut, se även not 21 *Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*.

**Väsentliga åtaganden**

Koncernen har åtaganden om att färdigställa påbörjat projekt där återstående investeringsvolym bedöms uppgå till ca 27 mkr. Påbörjat projekt avser Bergmästaren 22 och projektet beräknas vara färdigställt under 2024.

*Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter*

TKR	2022	2021
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	151 207	123 051
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-28 764	-28 199
Förändring i verkligt värde <sup>2)</sup>	-40 697	81 636
<b>SUMMA</b>	<b>81 746</b>	<b>176 488</b>

1) Varav garanterad hyra uppgår till 93 773 (95 548) TKR.

2) Ägda förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter till försäljning samt nyttjanderättstillgångar.

Se not 5 *Fördelning hyresintäkter* avseende framtida minimileaseavgifter för operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter.

*Beräkning av verkligt värde*Värderingsmetod

Koncernen låter årligen samtliga förvaltningsfastigheter värderas av externa, oberoende fastighetsvärderare. Värdering görs för varje enskild fastighet.

Värderingsmodellen utgörs av en vedertagen och beprövad kassaflödesmodell med diskontering av framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat nuvarande utgående hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, marknadshyra, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov för en kalkylperiod om 10 år. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Utgångspunkten i värderingen ligger i respektive hotellfastighets affärsplan vilken uppdateras en gång per år och där hänsyn bland annat tas till utveckling i underliggande operatörsverksamhet, marknadsutveckling, avtalssituation, drifts- och underhållsfrågor och investeringar i syfte att långsiktigt maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning. Värderingsmodellen beräknar nuvärdet av förvaltningsfastigheternas driftsnetton, hyresinbetalningarna minus utbetalningarna avseende drift, underhåll, fastighetsskatt och övriga fastighetskostnader. Vid beräkning av restvärdet har ett marknadsmässigt direktavkastningskrav tillämpats. Vid bedömning av hyresinbetalningarna och hotellfastigheternas (hotellfastigheter som i allt väsentligt löper med omsättningsbaserad hyra) framtida intjäningsförmåga beräknas de underliggande intäkterna i operatörens (hyresgästens) verksamhet med beaktande och analys av bland annat utbud och efterfrågan, marknadsandelar, segment och snittpriser. Utifrån analysen skattas operatörens intäkter och den omsättningsbaserade hyran appliceras enligt avtal för att på så sätt beräkna total hotellhyra (för fastigheter där i allt väsentligt omsättningsbaserad hyra utgår).

Därutöver inhämtas uppgifter rörande fastighetsdata, hotellbeläggningar, genomsnittliga rumspriser, konkurrentanalys från offentliga källor. Vissa hotellfastigheter innehåller även en mindre andel övriga hyresgäster (exempelvis kontor, tandläkare, butiker, gym och privatpersoner) och för dessa beräknas intäkterna utifrån rådande hyresavtal. Med fastighetsutbetalningar avses drift, underhåll, fastighetsskatt, övriga fastighetskostnader och i förekommande fall tomträttsavgäld. De direktavkastningskrav som tillämpas i kalkylerna tar sin utgångspunkt i marknadens direktavkastningskrav som i mån av tillgång härletts ur försäljningar av jämförbara hotellfastigheter. I brist på sådan information används en kombination av Västerkullas erfarenhet av hotellfastighetstransaktioner samt ortsprismetoden. Andra viktiga faktorer omfattar bl. a fastighetens skick, läge och utvecklingsmöjligheter. Byggrätter avseende möjlighet till om- och tillbyggnad av befintliga fastigheter förekommer i mindre omfattning och har bedömts uppgå till ett oväsentligt värde. Värdering sker utifrån nivå 3 i verkligt värdehierarkin för samtliga förvaltningsfastigheter.

Vid slutet av räkenskapsåret uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de oberoende värderingarna. Ledningen fastställer fastigheternas värde inom ett intervall av rimliga verkligt värdebedömningar.

För innevarande räkenskapsår genomfördes den externa värderingen av oberoende fastighetsvärderare. Den externa värderingen är en förenklad värdering och värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från Västerkulla Hotell Holding AB. Särskilda förutsättningar har angivits för respektive objekts värderingsutlåtande. Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om 4 – 16 mkr per fastighet.

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

#### Känslighetsanalys

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

MKR	Förändring	Värdeeffekt 2022	Värdeeffekt 2021
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-180/+217	-194/+237
Diskonteringsränta	+/- 0,5%	-104/+166	-133/+151
Hysesintäkter	+/-0,1%	+/-3	+/-2

#### Hierarki för verkligt värde

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren. Se not 3.3

*Beräkning av samt upplysning om verkligt värde* avseende beskrivning av de olika nivåerna i verkligt värdehierarkin.

#### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

TKR	2022	2021
Anskaffningsvärde	7 412	6 843
Ackumulerade avskrivningar	-3 473	-3 032
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>3 939</b>	<b>3 811</b>

TKR	2022	2021
Ingående redovisat värde	3 811	1 174
Årets anskaffningar	712	3 153
Avyttringar och utrangeringar, netto	-89	-
Årets avskrivningar	-495	-516
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>3 939</b>	<b>3 811</b>

## Not 14 Finansiella instrument per kategori

TKR	2022		2021
	Derivat som ingår i säkringsredovisningen	Upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde
<i>Tillgångar i balansräkningen</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 003	1 552
Derivatinstrument	30 010	30 010	-
Kundfordringar		836	796
Upplupna intäkter		20 413	6 632
Likvida medel		146 423	97 332
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 010</b>	<b>198 685</b>	<b>106 312</b>

TKR	2022		2021	
	Derivat som ingår i säkringsredovisningen	Upplupet anskaffningsvärde	Derivat som ingår i säkringsredovisningen	Upplupet anskaffningsvärde
<i>Skulder i balansräkningen</i>				
Skulder till kreditinstitut (långa och kortfristiga)		1 137 166		1 137 166
Derivatinstrument	-		10 854	
Leverantörsskulder		6 611		2 965
Övriga kortfristiga skulder		64		3 000
Upplupna kostnader		4 882		5 745
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>-</b>	<b>1 148 723</b>	<b>10 854</b>	<b>1 148 876</b>

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TKR	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter (omsättningsbaserad hyra)	19 419	5 946
Övriga upplupna intäkter	994	686
Förutbetalda fastighetskostnader	1 535	1 471
Övriga poster	2 979	3 431
<b>SUMMA</b>	<b>24 927</b>	<b>11 534</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TKR	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna fastighetskostnader	3 069	3 751
Upplupna räntekostnader	11 727	4 440
Förutbetalda hyresintäkter	6 625	6 154
Upplupna administrationskostnader	1 813	1 994
Övrigt	478	468
<b>SUMMA</b>	<b>23 712</b>	<b>16 807</b>

## Not 17 Likvida medel

TKR	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	146 423	97 332
<b>SUMMA</b>	<b>146 423</b>	<b>97 332</b>

## Not 18 Aktiekapital

Aktiekapitalet består per den 31 december 2022 av 50 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr. Antal aktier och aktiekapital har varit oförändrat under perioden 1 januari 2022 till 31 december 2022. Alla aktier som har emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

## Not 19 Uppskjuten skatt

Förändring i uppskjutna skatteskulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår av nedanstående tabell.

Uppskjutna skatteskulder, TKR	Förvaltnings- fastigheter	Derivatinstrument	Övrigt	Summa
Per 1 jan 2021	80 642	-	-	80 642
Redovisat i årets resultat	24 370		-477	23 893
<b>UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2021</b>	<b>105 012</b>	<b>-</b>	<b>-477</b>	<b>104 535</b>
Redovisat i årets resultat	-1 956		477	-1 479
Redovisat i övrigt totalresultat		7 942		7 942
Omvärdering	3 533			3 533
Omklassificering från uppskjuten skattefordran		-1 954		-1 954
<b>UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2022</b>	<b>106 589</b>	<b>5 988</b>	<b>-</b>	<b>112 577</b>

Uppskjutna skatteskulder, TKR	2022-12-31	2021-12-31
- uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader	112 577	105 012
<b>SUMMA</b>	<b>112 577</b>	<b>105 012</b>

Uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastigheter avser temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastigheternas skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten.

Uppskjuten skattefordran, TKR	Derivat- instrument	Underskotts- avdrag	Summa
Per 1 januari 2021	4 670	2 575	7 245
Redovisat i årets resultat		-1 772	-1 772
Redovisat i övrigt totalresultat	-2 716	-	-2 716
<b>UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2021</b>	<b>1 954</b>	<b>803</b>	<b>2 757</b>
Utnyttjat underskott		-	0
Redovisat totalresultat	-1 954	950	-1 004
<b>UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2022</b>	<b>-</b>	<b>1 753</b>	<b>1 753</b>

2023062639374

Uppskjuten skattefordran, TKR	2022-12-31	2021-12-31
– uppskjutna skattefordringar som ska regleras efter mer än 12 månader	1 753	7 245
<b>SUMMA</b>	<b>1 753</b>	<b>7 245</b>

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

#### Skatt som redovisas i övrigt totalresultat

Under året har uppskjuten skatt om -7 942 (-2 716) TKR hänförlig till värdeförändring avseende derivatinstrument redovisats i övrigt totalresultat.

#### Not 20 Upplåning

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

TKR	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristig upplåning</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 135 213	1 133 651
<b>SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING</b>	<b>1 135 213</b>	<b>1 133 651</b>
<i>Kortfristig upplåning</i>		
Skulder till kreditinstitut	-	-
<b>SUMMA KORTFRISTIG UPPLÅNING</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL UPPLÅNING</b>	<b>1 135 213</b>	<b>1 133 651</b>

#### Skulder till ägarna

Inga lån har tagits upp från ägarna under 2022.

#### Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut förfaller 2024 (2024) och den genomsnittliga ränta för 2022 uppgår till 3,0 (2,1) % per år. Koncernens upplåning är i SEK. För förfallostruktur kopplad till räntederivat, se nedanstående tabeller.

För skulder till kreditinstitut uppgående till 1 137 166 (1 137 166) TKR har säkerhet ställts i form av inteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterföretag, se även not 21 *Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*. Vidare är skulder till kreditinstitut belagda med utfästelse om att kovenanter ska vara uppfyllda. Den mest väsentliga kovenanten är räntetäckningsgraden. Samtliga kovenanter har blivit uppfyllda för räkenskapsåret och jämförelseåret.

#### Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2022

	Räntebindning uppdelat på instrument				Räntebindning derivat		
	Krediter <sup>1)</sup> , tkr	Derivat, tkr	Belopp, tkr <sup>2)</sup>	Andel, %	Volym, tkr	Genomsnitts-ränta derivat, %	Andel %
<1 år	1 137 166	-500 000	627 166	100			
1-2 år							
2-3 år		400 000			400 000	1,1%	80%
4-5 år							
> 5 år		100 000			100 000	1,1%	20%
<b>SUMMA</b>	<b>1 137 166</b>	<b>-</b>	<b>627 166</b>	<b>100</b>	<b>500 000</b>	<b>0,9%</b>	<b>100%</b>

1) Exklusive uppläggningskostnader om 1 953 TKR som har reducerat räntebärande skulden i balansräkningen.

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

## Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2021

	Räntebindning uppdelat på instrument				Räntebindning derivat		
	Krediter <sup>1)</sup> , tkr	Derivat, tkr	Belopp, tkr <sup>2)</sup>	Andel, %	Volym, tkr	Genomsnitts-ränta derivat, %	Andel %
<1 år	1 137 166	-500 000	637 166	100			
1-2 år							
2-3 år							
4-5 år		400 000			400 000	1,1%	80%
> 5 år		100 000			100 000	1,1%	20%
<b>SUMMA</b>	<b>1 137 166</b>	<b>-</b>	<b>637 166</b>	<b>100</b>	<b>500 000</b>	<b>0,9%</b>	<b>100%</b>

1) Exklusive uppläggningskostnader om 3 515 TKR som har reducerat räntebärande skulden i balansräkningen.

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

TKR	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 135 213	1 133 651	1 135 213	1 133 651
Derivatinstrument	-30 010	10 854	-30 010	10 854
<b>SUMMA</b>	<b>1 105 203</b>	<b>1 144 505</b>	<b>1 105 203</b>	<b>1 144 505</b>

Verkligt värde på koncernens långfristiga respektive kortfristiga upplåning bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet, då lånen löper med rörlig marknadsmässig ränta för långfristig upplåning, samt diskonteringseffekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

## Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter, TKR	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	1 302 525	1 302 525
Aktier i dotterföretag	430 330	430 706
<b>SUMMA</b>	<b>1 732 855</b>	<b>1 733 231</b>

Eventalförpliktelser, TKR	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtaganden avseende garantibelopp pension	23	22
<b>SUMMA</b>	<b>23</b>	<b>22</b>

## Not 22 Leasingavtal

Nyttjanderättstillgångar, TKR	2022-12-31	2021-12-31
Tomträtter	15 938	15 938
Lokal, hotellverksamhet	3 301	4 385
<b>SUMMA</b>	<b>19 239</b>	<b>20 323</b>
<i>Leasingskuld</i>		
Långfristig leasingskuld	18 154	19 346
Kortfristig leasingskuld	1 084	977
<b>SUMMA</b>	<b>19 239</b>	<b>20 323</b>

2023062539375

Nyttjanderättstillgångar, TKR	2022		2021	
	Tomträtter	Lokaler	Tomträtter	Lokaler
Periodens början	15 938	4 385	15 938	5 702
Omvärdering p g a ändrad leasingavgift	-	-	-	-340
Förändring verkligt värde	-	-1 084	-	-977
<b>VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS SLUT</b>	<b>15 938</b>	<b>3 301</b>	<b>15 938</b>	<b>4 385</b>

Nyttjanderättstillgångar som avser tomträtter och hyrd lokal för hotellverksamhet uppfyller definitionen av en förvaltningsfastighet. Koncernen har valt att redovisa upplysningar kopplade till nyttjanderättstillgångar separat från övriga upplysningar om förvaltningsfastigheter både i noter och i balansräkningen. I balansräkningen ingår tomträtter och hyrd lokal för hotellverksamhet i posten *Nyttjanderättstillgångar*. För upplysning om förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar se not 12 *Förvaltningsfastigheter*.

Leasingskuld hänförlig till tomträtter uppgår till 15 938 (15 938) TKR och redovisas som leasingskuld under posten långfristiga skulder. Leasingskulder hänförlig till hyrd lokal för hotellverksamhet redovisas som en långfristig och kortfristig leasingskuld.

I resultaträkningen redovisas följande belopp som är relaterade till leasingavtal.

Redovisade belopp i resultaträkningen, TKR	2022	2021
Värdet förändring lokal, hotellverksamhet <sup>1)</sup>	-1 084	-977
Räntekostnader lokal, hotellverksamhet	-209	-333
Räntekostnader tomträtter	-518	-518

1) Se även not 12 *Förvaltningsfastigheter*.

Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde ingår i central administration med 72 (66) TKR.

Det totala kassaflödet avseende leasingavtal var 1 811 (1 828) TKR. För information om leasingskuldens förfallotid kopplad till hyra av lokal se not 3.1.3 *Likviditetsrisk*.

Den del av leasingskulden som hänförs till tomträtter utgörs av avtalsenliga odiskonterade kassaflöden av en årlig tomträttsavgäld om 518 (518) TKR som betalas årligen i evig tid. Framtida tomträttsavgälder kan komma att påverkas av ändringar i tomträttsavtalen.

### Not 23 Närstående

Inget enskilt bolag eller person har bestämmande inflytande över Västerkullakoncernen. Landsorganisationen i Sverige och Östersjöstiftelsen har dock betydande inflytande över Västerkulla Hotell Holding AB. Närstående parter är ägare med betydande inflytande, dotterföretag inom koncernen, ledande befattningshavare samt styrelseledamöter i koncernen och deras närstående. Transaktionerna sker på marknadsmässiga villkor. Inget enskilt bolag eller person har bestämmande inflytande över Västerkulla.

För ersättning till ledande befattningshavare, se not 8.

Västerkulla har inte erlagt ränta till närstående under 2021 eller 2022.

## Not 24 Förändringar i fordringar och skulder som tillhör finansieringsverksamheten

TKR	2022-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster		2022-12-31
				Marknadsvärde derivat	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	1 133 651	0			1 562	1 135 213
Leasingskuld	20 323				-1 084	19 239
Derivatinstrument	10 854			-40 864		-30 010
<b>SUMMA</b>	<b>1 164 828</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-40 864</b>	<b>478</b>	<b>1 124 442</b>

TKR	2021-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster		2021-12-31
				Marknadsvärde derivat	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	1 122 464	10 000			1 187	1 133 651
Leasingskuld	21 640				-1 317	20 323
Derivatinstrument	24 060			-13 206		10 854
<b>SUMMA</b>	<b>1 168 164</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>-13 206</b>	<b>-130</b>	<b>1 164 828</b>

## Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

TKR	2022	2021
Avskrivningar	495	516
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	40 697	-81 619
Övriga poster	-38	-572
<b>SUMMA</b>	<b>41 154</b>	<b>-81 675</b>

## Not 26 Händelser efter rapportperiodens slut

Västerkulla har efter rapportperiodens slut ingått en avsiktsförklaring med extern part om försäljning av tre hotellfastigheter till ett joint venture där Västerkulla och den externa parten kommer att äga 50% vardera.

**MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING**

Belopp i TKR	Not	2022	2021
<b>Rörelsens intäkter:</b>			
Förvaltningsintäkter	11,13	6 295	2 818
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>6 295</b>	<b>2 818</b>
<b>Rörelsens kostnader:</b>			
Förvaltningskostnader		-190	-128
<b>DRIFTSÖVERSKOTT</b>		<b>6 105</b>	<b>2 690</b>
Avskrivningar		-2	-
<b>SUMMA RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR</b>		<b>6 102</b>	<b>2 690</b>
Administrationskostnader	3,4,5	-6 895	-6 571
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-792</b>	<b>-3 882</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	14	31 007	28 660
Övriga ränteintäkter och liknande kostnader	14	4 363	6 730
Räntekostnader och liknande kostnader	14,16	-3 291	-6 139
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>31 286</b>	<b>25 369</b>
Bokslutsdispositioner	15	-3 247	12 640
Skatt på årets resultat	6	950	-1 772
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>28 989</b>	<b>36 237</b>

2023062639378

**MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggning	7	912	875
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	60	-
<b>SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>972</b>	<b>875</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	9,12	477 010	477 010
Fordringar hos koncernföretag	11	34 426	34 426
Uppskjuten skattefordran	6	1 753	803
<b>SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>513 189</b>	<b>512 240</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>514 162</b>	<b>513 115</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	11	70 992	63 022
Aktuella skattefordringar		1 888	4 979
Övriga fordringar		686	410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 329	189
<b>SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		<b>74 894</b>	<b>68 600</b>
Kassa och bank		146 422	97 332
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>221 316</b>	<b>165 931</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>735 478</b>	<b>679 046</b>

2023062639379

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	10	50	50
<b>SUMMA BUNDET EGET KAPITAL</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		556 164	519 927
Årets resultat		28 989	36 237
<b>SUMMA FRITT EGET KAPITAL</b>		<b>585 153</b>	<b>556 164</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>585 203</b>	<b>556 214</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	11	27 200	27 200
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>27 200</b>	<b>27 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		448	751
Aktuella skatteskulder		-	-
Skulder till koncernföretag	11	120 378	91 710
Övriga skulder		116	110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 133	3 061
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>123 075</b>	<b>95 632</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>735 478</b>	<b>679 046</b>

2023062639380

## MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i TKR	Not	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
		Aktiekapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 1 jan 2021	10	50	519 927	519 977
Årets resultat tillika totalresultat			36 237	36 237
Summa totalresultat för året			36 237	36 237
<b>UTGÅENDE EGET KAPITAL PER 31 DEC 2021</b>		<b>50</b>	<b>556 164</b>	<b>556 214</b>
Ingående balans per 1 jan 2022		50	556 164	556 214
Årets resultat tillika totalresultat			28 989	28 989
Summa totalresultat för året			28 989	28 989
<b>UTGÅENDE EGET KAPITAL PER 31 DEC 2022</b>		<b>50</b>	<b>585 153</b>	<b>585 203</b>

2023062639381

**MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

Belopp i TKR	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-792	-3 882
Avskrivningar		2	-
Erhållen ränta		3 208	6 730
Erhållen utdelning		28 673	16 000
Erlagd ränta		-4 674	-6 161
Återbetald/betald inkomstskatt		3 091	-7 359
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>		<b>29 508</b>	<b>5 328</b>
Minskning av fordringar		252	43 935
Ökning/minskning av skulder		6 790	-11 030
<b>SUMMA FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL</b>		<b>7 042</b>	<b>32 905</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>36 550</b>	<b>38 233</b>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	7,8	-99	-366
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-99</b>	<b>-366</b>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring koncernbidrag		12 639	-9 040
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>12 639</b>	<b>-9 040</b>
Minskning/ökning likvida medel			
Årets kassaflöde		49 090	28 827
Likvida medel vid årets början		97 332	68 505
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>146 422</b>	<b>97 332</b>

2023062639382

## MODERFÖRETAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Allmän information

Västerkulla Hotell Holding AB (moderföretaget i Västerkulla Hotell Holding AB-koncernen) är ett företag som äger och förvaltar fastigheter genom helägda dotterföretag.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 13046, 103 01 STOCKHOLM.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (TKR). Uppgift inom parentes avser jämförelseåret.

### Not 2 Sammanfattning av moderföretagets redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i not 4 i koncernredovisningens tilläggsupplysningar.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningens not 3.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

#### *Uppställningsformer*

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de komponenter som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst vad avser finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

#### *Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten *Resultat från andelar i koncernföretag*.

#### *Obeskattade reserver*

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserven.

#### *Finansiella instrument*

IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar istället de punkter som anges i RFR 2 (IFRS 9 *Finansiella instrument*, p. 3-10).

Finansiella instrument värderas vid anskaffningstidpunkten till anskaffningsvärde. I

2023062639383

efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Säkringsredovisning tillämpas för hantering av ränterisk.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättnings-tillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i moderföretaget.

### Not 3 Ersättningar till anställda m.m.

TKR	2022	2021
Löner och andra ersättningar	1 798	1 752
Sociala avgifter	687	658
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	388	374
<b>SUMMA ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA</b>	<b>2 873</b>	<b>2 784</b>

TKR	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1 794	1 074 (388)	1 752	1 032 (374)
<b>TOTALT</b>	<b>1 794</b>	<b>1 074 (388)</b>	<b>1 752</b>	<b>1 032 (374)</b>

Medelantalet anställda uppgick till 1 (1) person.

### Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare

	2022		2021	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	4	4	4	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1

Inga ersättningar har betalats till styrelseledamöter.

### Not 4 Administrationskostnader

I administrationskostnader ingår kostnader för centrala funktioner som ledning, ekonomi, personal, revision (se även not 3 *Ersättningar till anställda* samt not 5 *Ersättningar till revisorerna*), juridik, IT och bolagsadministration.

### Not 5 Ersättningar till revisorerna

TKR	2022	2021
PwC		
– Revisionsuppdraget	820	750
– Övriga tjänster	-	215
<b>SUMMA</b>	<b>820</b>	<b>965</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen, TKR	2022	2021
<i>Aktuell skatt:</i>		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
<i>Uppskjuten skatt:</i>		
Återföring värderat underskottsavdrag	-	-1 814
Värderat underskottsavdrag	950	42
<b>SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>950</b>	<b>-1 772</b>

Inkomstskatten på resultatet före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av skattesatsen för resultatet i moderföretaget enligt följande.

TKR	2022	2021
Resultat före skatt	28 039	38 009
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 %	-5 776	-7 830
<i>Skatteeffekter av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	6 609	6 026
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-11
Omvärdering underskottsavdrag	118	42
<b>SUMMA REDOVISAD SKATT</b>	<b>950</b>	<b>-1 772</b>

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

## Not 7 Pågående nyanläggning

TKR	202-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	875	509
Nyanskaffningar	37	366
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>912</b>	<b>875</b>

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

TKR	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	63	-
Ackumulerade avskrivningar	-2	-
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>60</b>	<b>-</b>

TKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	-	-
Årets anskaffningar	63	-
Årets avskrivningar	-2	-
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>60</b>	<b>-</b>

## Not 9 Andelar i koncernföretag

TKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	477 010	477 010
<b>UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>	<b>477 010</b>	<b>477 010</b>

**Not 10 Aktiekapital**

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

**Not 11 Närstående**

Inga transaktioner har genomförts med närstående på annat än marknadsmässiga villkor.

*Försäljning och inköp av varor och tjänster*

Försäljning till koncernföretag uppgår till 6 295 (2 818) TKR. Inga inköp av varor eller tjänster har gjorts under perioden.

TKR	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fordringar på närstående:</i>		
Långfristiga fordringar	34 426	34 426
Kortfristiga fordringar	70 992	63 022
<i>Skulder till närstående:</i>		
Långfristiga skulder	27 200	27 200
Kortfristiga skulder	120 378	91 710

Av kortfristiga fordringar på koncernföretag avser 22 843 TKR likvida medel i koncernkontosystem. Av kortfristiga skulder avser 99 983 TKR likvida medel i koncernkontosystem

*Ersättning till ledande befattningshavare*

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

**Not 12 Ställda säkerheter**

TKR	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterföretag	477 010	477 010
<b>TOTALT</b>	<b>477 010</b>	<b>477 010</b>

**Not 13 Förvaltningsintäkter**

Förvaltningsintäkter utgörs av koncerninterna intäkter för centrala administrativa tjänster. Utfördelningen sker på marknadsmässiga villkor.

**Not 14 Ränteintäkter och liknande resultatposter samt räntekostnader och liknande resultatposter**

TKR	2022	2021
Resultat från andelar i koncernföretag	31 007	28 660
Ränteintäkter, koncernföretag	3 671	6 730
Övriga ränteintäkter	692	-
<b>TOTALA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>35 370</b>	<b>35 390</b>

TKR	2022	2021
Räntekostnader, externa	-	-44
Räntekostnader derivat	-2 117	-5 661
Räntekostnader, koncern	-1 174	-431
Övriga finansiella kostnader	-	-2
<b>TOTALA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>-3 291</b>	<b>-6 139</b>

**Not 15 Bokslutsdispositioner**

TKR	2022	2021
Koncernbidrag	-3 247	12 640
<b>SUMMA</b>	<b>-3 247</b>	<b>12 640</b>

2023062639386

**Not 16 Verkligt värde derivat**

Moderbolaget tillämpar säkringsredovisning för hantering av ränterisker i indirekt ägda dotterföretag. De nominella värdena på derivaten uppgår till totalt 500 000 (500 000) TKR och marknadsvärdet till 30 010 (-10 854) TKR. Då säkringsredovisningen är effektiv redovisas ej derivaten i balansräkningen.

**Not 17 Förslag till disposition av vinst eller förlust**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	556 164 084
Årets resultat	28 988 887
	<u>585 152 971</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen i kronor disponeras så att

till aktieägarna utdelas 500 kr per aktie, totalt	25 000 000
i ny räkning överförs	560 152 971
	<u>585 152 971</u>

kronor

**Not 18 Skulder till ägarna**

Moderbolaget har inga skulder till ägarna.

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

TKR	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda administrativa kostnader	174	154
Upplupna ränteintäkter	1 155	-
Upplupna intäkter	-	35
<b>SUMMA</b>	<b>1 329</b>	<b>189</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

TKR	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	175	160
Upplupna räntekostnader	-	1 383
Upplupna administrationskostnader	1 958	1 518
<b>SUMMA</b>	<b>2 133</b>	<b>3 061</b>

**Not 21 Händelser efter balansdagens utgång**

Efter balansdagens utgång har moderbolaget ingått en avsiktsförklaring med extern part om försäljning av tre fastighetsbolag till ett joint venture där moderbolaget och den externa parten ska äga 50% vardera.

**UNDERSKRIFTER**

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 31 maj 2023 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

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

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

\_\_\_\_\_  
Johan Hessius  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anders Ivarsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Henrik Bonde  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gillis Cullin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Clas Hjorth  
Verkställande direktör

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

PricewaterhouseCoopers AB

\_\_\_\_\_  
Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

2023062639388

*Clas Hjorth*

Clas Hjorth  
E-mail: clas.hjorth@vasterkullahotell.se  
Role: VD  
Verified by Mobile BankID  
2023-04-24 08:37 CEST

*Gillis Cullin*

Gillis Cullin  
E-mail: gillis.cullin@bkanold.se  
Role: Ledamot  
Verified by Mobile BankID  
2023-04-24 09:26 CEST

*Johan Erik Ivar Hessius*

Johan Erik Ivar Hessius  
E-mail: johan.hessius@cirio.se  
Role: Ordförande  
Verified by Mobile BankID  
2023-04-24 09:31 CEST

*Anders Ivarsson*

Anders Ivarsson  
E-mail: anders.ivarsson@forvalt.se  
Role: Ledamot  
Verified by Mobile BankID  
2023-04-24 11:17 CEST

*Henrik Bonde*

Henrik Bonde  
E-mail: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se  
Role: Ledamot  
Verified by Mobile BankID  
2023-04-24 13:21 CEST

*Helena Ehrenborg*

Helena Ehrenborg  
E-mail: helena.ehrenborg@pwc.com  
Role: Auktoriserad revisor  
Verified by Mobile BankID  
2023-04-24 16:39 CEST

2023062639389

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Västerkulla Hotell Holding AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västerkulla Hotell Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisionsd 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

2023-04-24 14:40:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023062639392