

Årsredovisning

Wenaas Ottersland AB

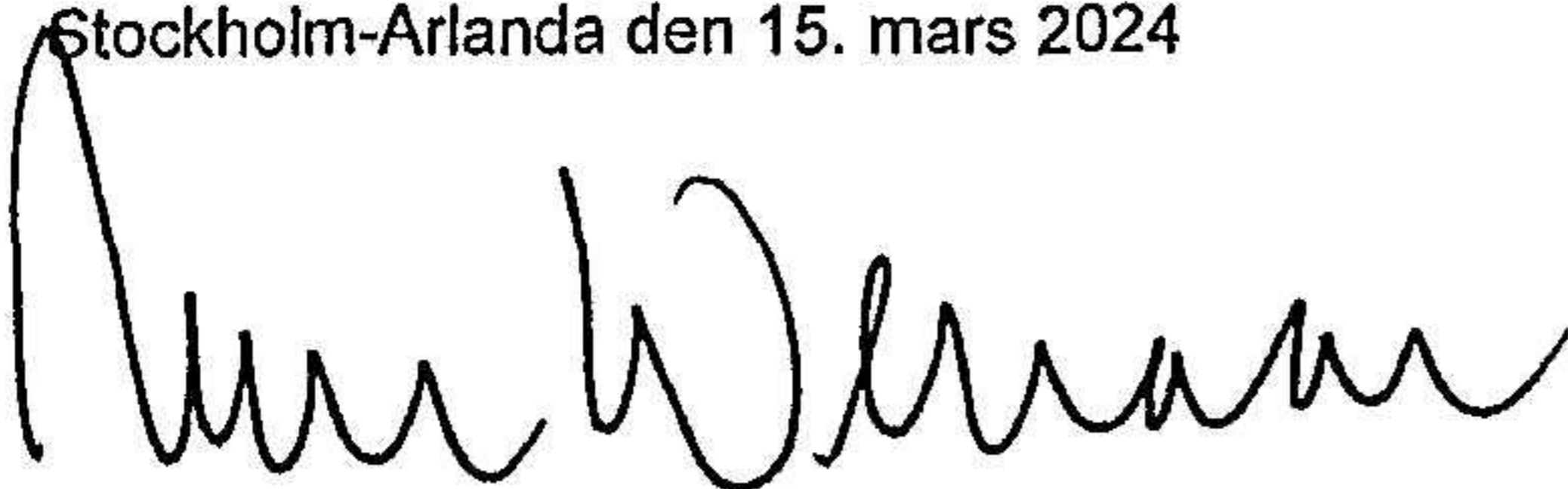
Org.nr. 559041-8330

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 15.03.2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm-Arlanda den 15. mars 2024



Lars Wenaas

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Wenaas Ottersland AB avger härmed följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	5
Noter	6-7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Wenaas Ottersland AB ska äga, utveckla och förvalta fast egendom samt driva annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger Comfort Hotel Arlanda med 503 rum som öppnade i januari 2020. Hotellet är uthyrt til Choice Hotel Group.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hotellbranschen hade ett bra år 2023 med beläggning och priser i nivå med 2019. Den goda utvecklingen väntas att fortsätta 2024.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (TSEK)	70 505	72 634	72 558	44 313
Balansomslutning (TSEK)	1 184 513	1 218 697	855 913	875 906
Soliditet (%)	46,7%	45,5%	18,1%	14,9%

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Bal res. Inkl årets resultat	Summa
Ingående balans 2023-01-01	50 000	554 416 342	554 466 342
Årets resultat		-1 708 879	-1 708 879
Utgående balans 2023-12-31	50 000	552 707 463	552 757 463

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	554 416 342
Årets resultat	-1 708 879
	552 707 463
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	552 707 463
	552 707 463

Resultaträkning

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		70 505 117	72 634 495
		70 505 117	72 634 495
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	1	-6 576 587	-6 813 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-40 234 804	-40 234 804
		-46 811 391	-47 048 439
Rörelseresultat		23 693 726	25 586 056
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		521 259	33 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 876 006	-13 136 690
		-24 354 747	-13 102 857
Resultat efter finansiella poster		-661 021	12 483 199
Resultat före skatt		-661 021	12 483 199
Skatt på årets resultat		-1 047 858	-3 800 657
Årets resultat		-1 708 879	8 682 542

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	2	1 162 184 268	1 202 419 072
		0	0
<i>Finansiell anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	3	1 401 021	1 321 182
		1 401 021	1 321 182
Summa anläggningstillgångar		1 163 585 289	1 203 740 254
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag		0	0
Övriga fordringar		5 590 000	206 362
Likvida medel		15 338 158	14 750 734
Summa omsättningstillgångar		20 928 158	14 957 096
SUMMA TILLGÅNGAR		1 184 513 447	1 218 697 350
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		554 416 342	545 733 800
Årets resultat		-1 708 879	8 682 542
		552 707 463	554 416 342
Summa eget kapital		552 757 463	554 466 342
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	3	6 249 536	5 121 840
		6 249 536	5 121 840
Långfristiga skulder			
Skulder til kreditinstitut	4	605 000 000	645 000 000
		605 000 000	645 000 000
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		11 180 000	5 590 000
Övriga skulder		4 442 543	4 549 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 883 905	3 969 653
		20 506 448	14 109 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 184 513 447	1 218 697 350

Tilläggsupplysningar Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Wenaas Ottersland AB (559041-8330) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Sigtuna. Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningstider för de olika delarna;

Byggnader	50 år
Tekniska installationer	15 år
Markanläggningar	25 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflöderisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnad redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamm. som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas under innevarande år. Aktuell skatt beräknas utifrån årets beskattningsbara vinst. Beskattningsbar vinst skiljer sig från vinsten som redovisas i resultaträkningen. Skillnaden avser dels intäkter som är skattepliktiga och kostnader som är avdragsgilla under andra år (temporära skillnader) och dels poster som ej är skattepliktiga eller avdragsgilla (permanent skillnader). Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är beslutade per balansdagen. Som aktuell skatt redovisas även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att skattepliktig vinst uppstår mot vilken avdragsgilla temporära skillnader kan användas. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Balansomslutning

Företagets totala tillgångar.

Soliditet

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

Noter

Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 2 Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 296 649 503	881 664 277
Årets anskaffningar	-	-
Anskaffat via fusion	0	414 985 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 296 649 503	1 296 649 503
Ackumulerade avskrivning		
Ingående avskrivningar	-94 230 431	-53 995 627
Årets avskrivningar	-40 234 804	-40 234 804
Utgående acumulerade avskrivningar	-134 465 235	-94 230 431
Utgående redovisat värde	1 162 184 268	1 202 419 072

Not 3 Uppskjuten skatt

Skattemässiga underskott	6 801 075
Uppskjuten skattefordran, 20,6 %	1 401 021
Redovisat värde byggnad och mark	1 162 184 268
Skattemässigt värde byggnad och mark	1 131 846 717
Temporär skillnad	30 337 551
Uppskjuten skatteskuld, 20,6 %	6 249 536

Wenaas Ottersland AB
559041-8330

2024042911685

2023-12-31 2022-12-31

Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Förvaltningsfastigheter 605 000 000 645 000 000

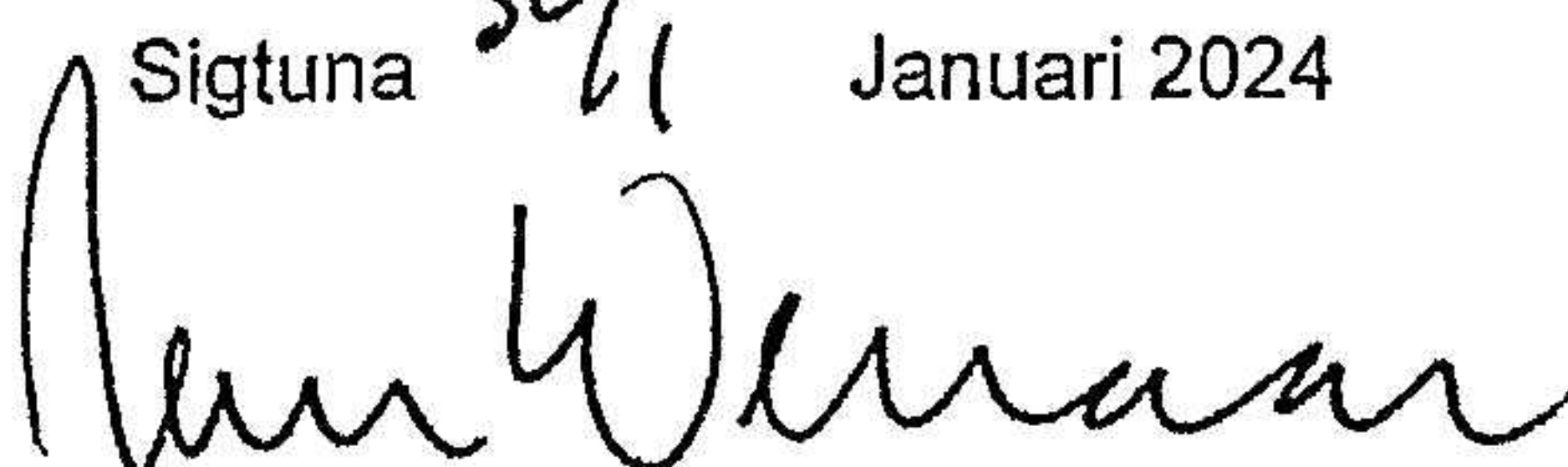
Not 5 Koncernförhållanden

Det överordnade Norske moderbolaget Wenaasgruppen AS, organisationsnummer 938 455 384, med säte i Måndalen i Norge upprättar koncernredovisning.

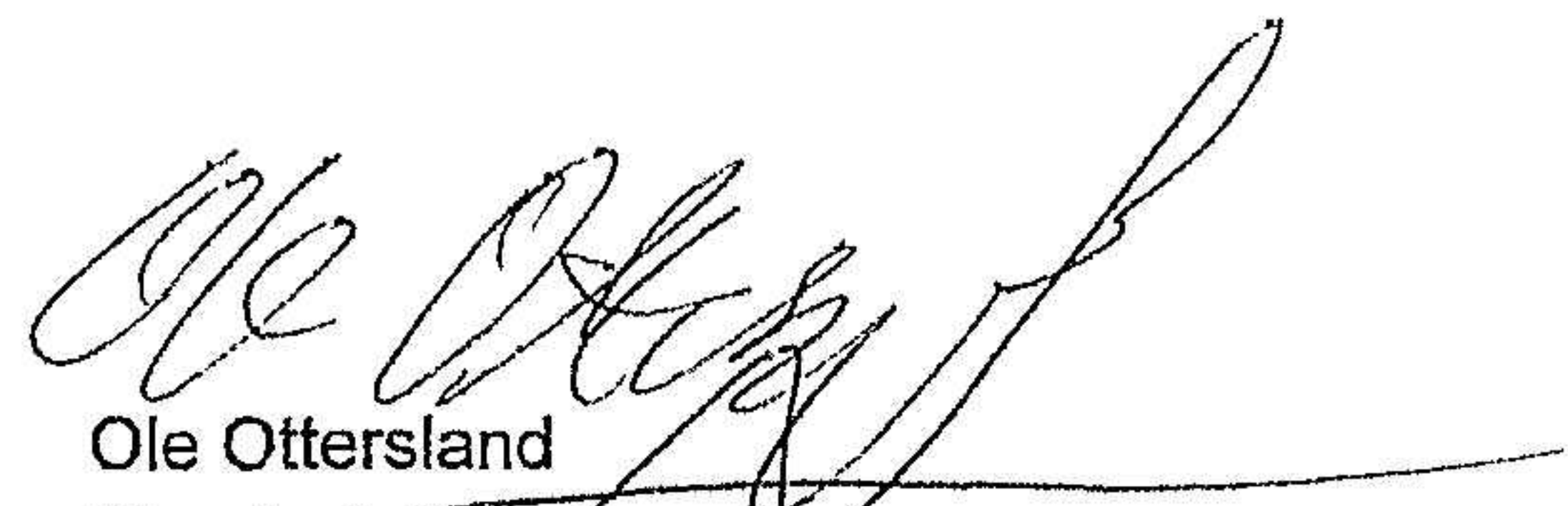
Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

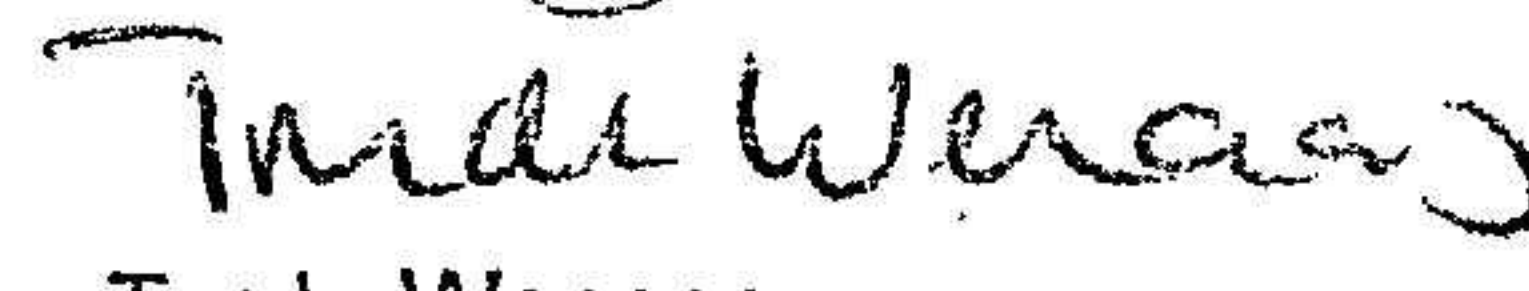
Wenaas Ottersland AB har i januari 2024 förlängt låneavtalet med SHB med fastigheten som pant.

Sigtuna ^{30/1} Januari 2024

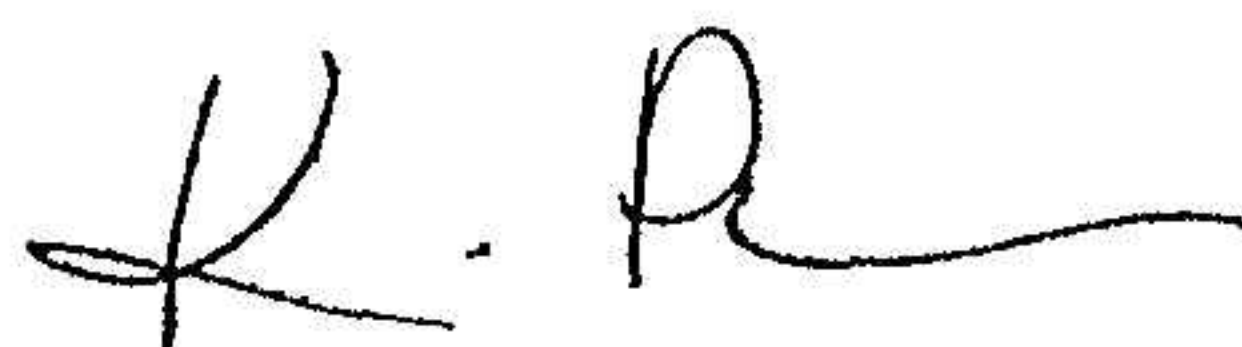

Lars Wenaas
Ordförande


Tone Anette Ottersland
Styrelseledamot


Ole Ottersland
Styrelseledamot


Trude Wenaas
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{8/2} 2024
KPMG AB



Kim Puerto
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wenaas Ottersland AB, org. nr 559041-8330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wenaas Ottersland AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Wenaas Ottersland AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Wenaas Ottersland AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wenaas Ottersland AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

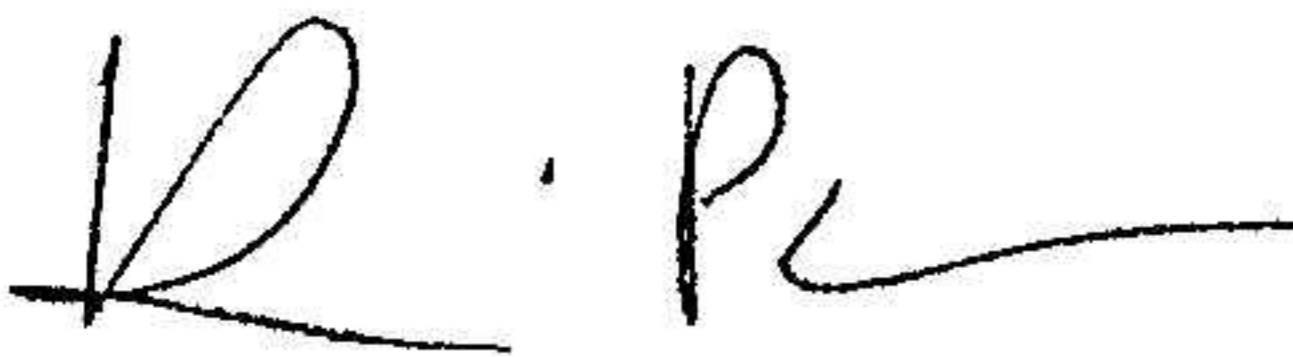
ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den

8/2 2024

KPMG AB



Kim Puerto

Auktoriserad revisor