

2023052523007

Årsredovisning
för
Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
556252-6276

Räkenskapsåret
2022

Undertecknad styrelseledamot i Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 31 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 21/6 2023



Johan Hessius

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

1 (9)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2022.

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB äger hotellfastigheten Bageriet 2 i Örebro. Verksamheten i fastigheten bedrivs av en franchisetagare under namnet First Hotell Örebro.

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

Västerkulla Hotell Holding AB ägs av Landsorganisationen i Sverige, Östersjöstiftelsen, Gålöstiftelsen, Synskadades stiftelse samt Clas Hjorth AB.

Bolaget har ej haft några anställda under året eller utbetalat löner eller andra ersättningar till styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hotellbranschen i Sverige har haft en stark återhämtning efter att pandemirestriktionerna avskaffades i början av året och under andra halvan av året var branschen tillbaka på 2019 års nivåer. Rysslands invasion av Ukraina har emellertid medfört att bl. a energipriserna, inflationen och räntorna stigit, vilket för bolagets del inneburit högre kostnader som till viss del har kompenseras av högre intäkter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 273	5 091	4 720	4 942	4 775
Resultat efter finansiella poster	1 246	1 681	1 409	1 454	-1 352
Balansomslutning	72 598	73 312	73 040	71 966	74 191
Eget kapital	28 141	27 799	27 847	27 156	26 367

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 535 973
årets vinst	985 302
	27 521 275
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 164,22 kr per aktie, totalt	985 302
i ny räkning överföres	26 535 973
	27 521 275

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

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

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

2 (9)

Resultaträkning

Tkr

Not

1

2022-01-01
-2022-12-312021-01-01
-2021-12-31

Rörelsens intäkter

Hyresintäkter

5 273

5 091

Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-577

-548

Underhållskostnader

-248

-121

Fastighetsskatt

-372

-338

Summa fastighetskostnader

-1 197

-1 008

Driftsöverskott

4 076

4 083

Avskrivningar enligt plan

-1 239

-1 239

Resultat fastighetsverksamheten

2 837

2 844

Administrationskostnader

-505

-289

Rörelseresultat

2 332

2 555

Resultat från finansiella poster

2

Ränteintäkter

84

38

Räntekostnader

-1 170

-912

Resultat efter finansiella poster

1 246

1 681

Bokslutsdispositioner

0

-870

Resultat före skatt

1 246

811

Skatt på årets resultat

3

-260

-168

Årets resultat

985

643

2023062623009

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

3 (9)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

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

Byggnader och mark

4

67 543

68 782

Inventarier, verktyg och installationer

5

0

0

Pågående nyanläggningar

6

245

0

Summa materiella anläggningstillgångar**67 788****68 782****Summa anläggningstillgångar****67 788****68 782****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

2

0

Fordringar hos koncernföretag

4 753

4 442

Övriga fordringar

5

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

50

88

Summa kortfristiga fordringar**4 810****4 530****Summa omsättningstillgångar****4 810****4 530****SUMMA TILLGÅNGAR****72 598****73 312**

2023062623010

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

4 (9)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

600

600

Reservfond

20

20

Summa bundet eget kapital**620****620*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

26 536

26 536

Årets resultat

985

643

Summa fritt eget kapital**27 521****27 179****Summa eget kapital****28 141****27 799****Avsättningar**

Uppskjutna skatter

2 267

2 341

Summa avsättningar**2 267****2 341****Långfristiga skulder**

7, 8

Skulder till koncernföretag

41 164

41 164

Summa långfristiga skulder**41 164****41 164****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

80

72

Skulder till koncernföretag

0

870

Aktuella skatteskulder

69

240

Övriga skulder

268

170

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

609

656

Summa kortfristiga skulder**1 026****2 008****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****72 598****73 312**

2023052623011

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

5 (9)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	600	20	26 536	691	27 847
Omföring av föregående års resultat			691	-691	0
Utdelning			-691		-691
Årets resultat				643	643
Utgående eget kapital 2021-12-31	600	20	26 536	643	27 799
Omföring av föregående års resultat			643	-643	0
Utdelning			-643		-643
Årets resultat				985	985
Utgående eget kapital 2022-12-31	600	20	26 536	985	28 141

2023062623012

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Samtliga belopp är i Tkr om inte annat anges.

Intäkter

Intäkterna avser hyror samt vidaredebiterade driftskostnader. Hyresgästen har ett fasthyresavtal med årlig indexomräkning. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

Bolaget som leasegivare

Bolaget klassificerar sina hyresavtal som operationella leasingavtal eftersom merparten av de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägande bibehålles.

Bolaget som leasetagare

Med utgångspunkt från att merparten av den ekonomiska risken kvarstår hos leasegivaren redovisas samtliga hyres-, tomträtts- och leasingavtal som operationella leasingavtal. Den ekonomiska livslängden överstiger aktuell leasingperiod. Avtal avseende tomträttsavgifter särredovisas. Betalningar enligt leasingavtalen kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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

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

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

Övrigt

Kostnaden för revision har belastat moderbolaget.

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över nyttjandeperioden. Byggnadens stomme skrivs av på 100 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 30-50 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Byggnadsinventarier skrivs av på mellan 20-40 år. Maskiner och inventarier inkl. hotellinventarier skrivs plan enligt av på 5 år.

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

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

7 (9)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts)

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och övriga skulder

Skulder redovisas till anskaffningsvärde och efter avdrag för eventuella transaktionskostnader.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 2 Finansiella poster

Av ränteintäkterna avser 84 (38) Tkr räntor från koncernföretag.

Av räntekostnaderna avser 1 167 (909) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-334	-242
Uppskjuten skatt	74	74
Totalt redovisad skatt	-260	-168
Avstämning av effektiv skatt		
	2022	2021
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	1 246	811
Skatt enligt gällande skattesats	-257	-167
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-4	-1
Redovisad effektiv skatt	-260	-168

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

8 (9)

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 919	84 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 919	84 919
Ingående avskrivningar	-16 137	-14 897
Årets avskrivningar	-1 239	-1 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 376	-16 136
Bokfört värde	67 543	68 783
varav mark	12 576	12 576

Fastighetens verkliga värde

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

Värdebedömningen av hotellfastigheterna utgör en bedömning av fastigheternas värde inklusive till hotellfastigheterna hörande inventarier. Värderingen har genomförts med erkända och accepterade värderingsmetoder. Värderingsmetodikerna följer de anvisningar och riktlinjer som anges av Svenskt Fastighetsindex.

Underlag för värderingen är uppgifter om hotellhyror och övriga lokalhyresavtal, vakanta lokaler, löpande drifts- och underhållskostnader samt utförda och planerade större underhållsåtgärder och investeringar. Därutöver har för delmarknaden inhämtats uppgifter rörande fastighetsdata, hotellbeläggning, genomsnittliga rumspriser, konkurrentanalys med mera från offentliga källor, exempelvis Statistiska centralbyrån i Sverige, Fastighetsdatasystemet/Lantmäteriet och branschorganisationen Visita med flera.

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

Kassaflödesanalysen innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar, driftsöverskott, som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under kalkylperioden som är tio år. Fastighetens värde beräknas som summan av nuvärdet av driftsöverskotten samt nuvärdet av fastighetens bedömda restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan varierar beroende på belägenhet, statsobligationsräntan och övriga riskfaktorer. Fastighetens bedömda marknadsvärde uppgick till cirka 73 MSEK, +/- 4 MSEK.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156	156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156	156
Ingående avskrivningar	-156	-156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156	-156
Utgående redovisat värde	0	0

2023062623015

Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
Org.nr 556252-6276

9 (9)

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	245	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245	0
Utgående redovisat värde	245	0

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets lån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	-41 164	-41 164
	-41 164	-41 164

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckning	43 550	43 550
	43 550	43 550

Not 9 Närstående

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

Av bolagets intäkter avser 0 (0) Tkr försäljning till närstående. Av bolagets kostnader avser 499 (283) Tkr köp av tjänster från närstående.

Stockholm den dag vilken framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Gillis Cullin

Anders Ivarsson

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

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Gillis Cullin

Gillis Cullin
E-mail: gillis.cullin@bkanold.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 09:22 CEST

Johan Erik Ivar Hessius

Johan Erik Ivar Hessius
E-mail: johan.hessius@cirio.se
Role: Ordförande
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 09:29 CEST

Anders Ivarsson

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

Henrik Bonde

Henrik Bonde
E-mail: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 13:20 CEST

Helena Ehrenborg

Helena Ehrenborg
E-mail: helena.ehrenborg@pwc.com
Role: Auktoriserad revisor
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 16:46 CEST

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB, org.nr 556252-6276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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

2023-04-24 14:47:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023062623020