

# Årsredovisning

## Wenaas Ottersland AB

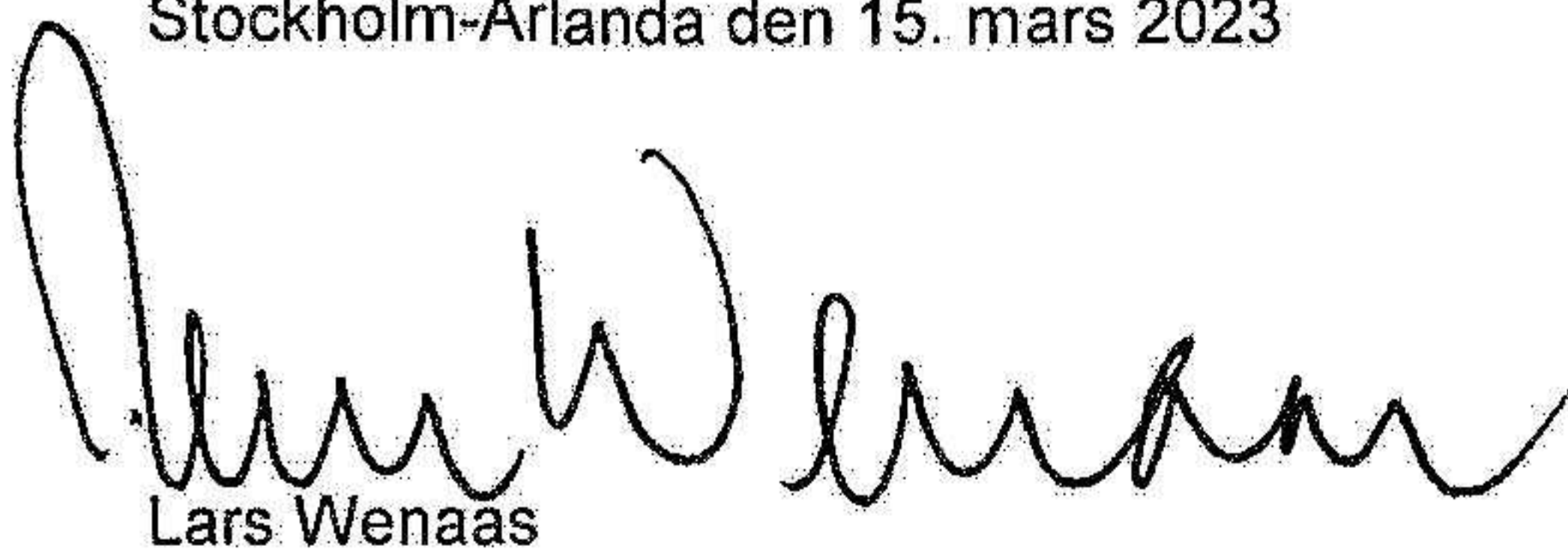
Org.nr. 559041-8330

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 15.03.2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm-Arlanda den 15. mars 2023



Lars Wenaas

Wenaas Ottersland AB  
559041-8330

2023032713063

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022 med beläggning och priser i nivå med 2019. Den goda utvecklingen väntas att fortsätta 2023.

Under året har en fusion skett mellan moderbolaget Wenaas Ottersland AB och det verksamma bolaget Airport Hotel 2 AB där Airport Hotel 2 AB varit det övertagande bolaget. Bolaget har därefter bytt namn från Airport Hotel 2 AB til Wenaas Otterland AB.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (TSEK)	72 634	72 558	44 313	25 348
Balansomslutning (TSEK)	1 218 697	855 913	875 906	785 714
Soliditet (%)	45,5%	18,1%	14,9%	24,5%

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Bal res. Inkl årets resultat	Summa
Ingående balans 2022-01-01	50 000	154 717 559	154 767 559
Fusionsdifferens		391 016 241	391 016 241
Årets resultat		8 682 542	8 682 542
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>554 416 342</b>	<b>554 466 342</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	545 733 800
Årets resultat	8 682 542
	<b>554 416 342</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	554 416 342
	<b>554 416 342</b>

Wenaas Ottersland AB  
559041-8330

2023032713065

### Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		72 634 495	72 558 207
		<b>72 634 495</b>	<b>72 558 207</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	1	-6 813 635	-6 041 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-40 234 804	-26 320 000
		<b>-47 048 439</b>	<b>-32 361 584</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 586 056</b>	<b>40 196 623</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 833	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 136 690	-16 039 358
		<b>-13 102 857</b>	<b>-16 039 358</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 483 199</b>	<b>24 157 265</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 483 199</b>	<b>24 157 265</b>
Skatt på årets resultat		-3 800 657	0
<b>Årets resultat</b>		<b>8 682 542</b>	<b>24 157 265</b>

Wenaas Ottersland AB  
559041-8330

2023032713066

**Balansräkning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	2	1 202 419 072	827 668 650
		0	0
<i>Finansiell anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	3	1 321 182	0
		1 321 182	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 203 740 254</b>	<b>827 668 650</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		0	4 730
Fordringar hos koncernföretag		0	24 521 730
Övriga fordringar		206 362	0
Likvida medel		14 750 734	3 717 954
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 957 096</b>	<b>28 244 414</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 218 697 350</b>	<b>855 913 064</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		545 733 800	130 560 294
Årets resultat		8 682 542	24 157 265
		554 416 342	154 717 559
<b>Summa eget kapital</b>		<b>554 466 342</b>	<b>154 767 559</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	3	5 121 840	0
		5 121 840	0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder til kreditinstitut	4	645 000 000	685 000 000
		645 000 000	685 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	0
Aktuella skatteskulder		5 590 000	9 740 000
Övriga skulder		4 549 515	4 553 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 969 653	1 852 354
		14 109 168	16 145 505
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 218 697 350</b>	<b>855 913 064</b>

## 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

#### 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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Accumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	881 664 277	881 664 277
Årets anskaffningar	-	0
Anskaffat via fusion	414 985 226	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 296 649 503</b>	<b>881 664 277</b>
<b>Ackumulerade avskrivning</b>		
Ingående avskrivningar	-53 995 627	-27 675 627
Årets avskrivningar	-40 234 804	-26 320 000
<b>Utgående acumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 230 431</b>	<b>-53 995 627</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 202 419 072</b>	<b>827 668 650</b>

### Not 3 Uppskjuten skatt

Skattemässiga underskott	6 413 509
<b>Uppskjuten skattefordran, 20,6 %</b>	<b>1 321 183</b>
Redovisat värde byggnad och mark	1 202 419 072
Skattemässigt värde byggnad och mark	1 177 555 770
Temporär skillnad	24 863 302
<b>Uppskjuten skatteskuld, 20,6 %</b>	<b>5 121 840</b>

Wenaas Ottersland AB  
559041-8330

2023032713069

2022-12-31 2021-12-31

**Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Förvaltningsfastigheter

645 000 000 685 000 000

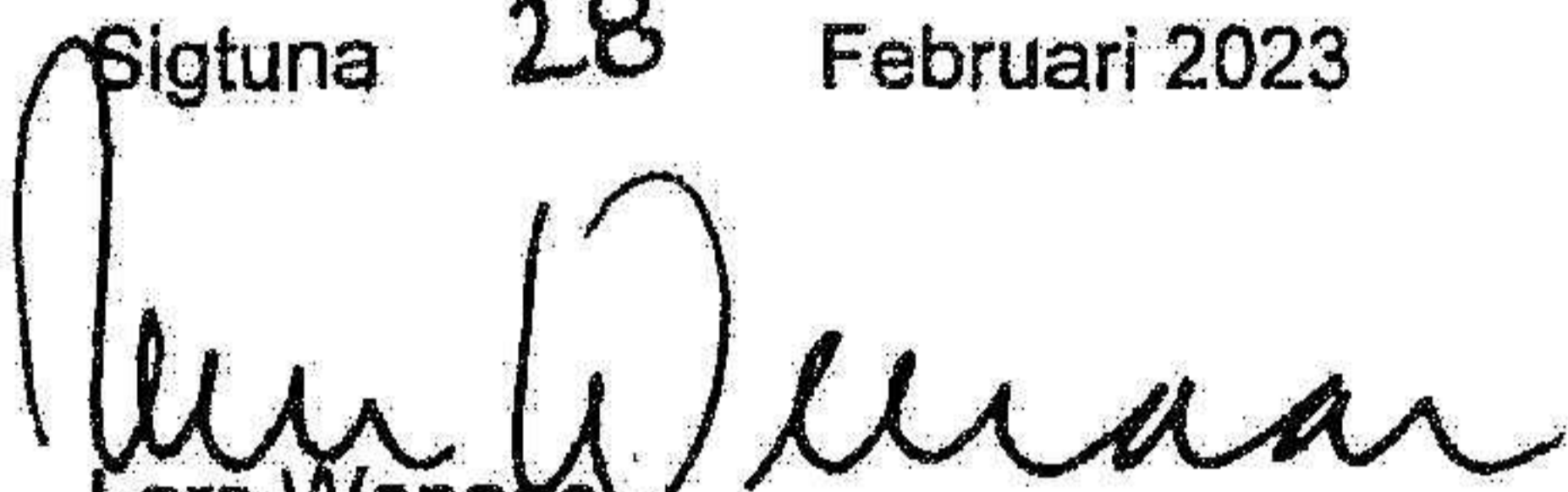
**Not 5 Koncernförhållanden**

Det överordnade Norske moderbolaget Wenaasgruppen AS, organisationsnummer 556797-0818, med säte i Måndalen i Norge upprättar koncernredovisning.

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Wenaas Ottersland AB har i januari 2023 förlängt låneavtalet med SHB med fastigheten som pant.

Sigtuna 28 Februari 2023

  
Lars Wenaas  
Ordförande

  
Tone Anette Ottersland  
Styrelseledamot

  
Ole Ottersland  
Styrelseledamot

  
Trude Wenaas  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
KPMG AB

14/3

2023



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 2022.

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 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.

### 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 revisionssed 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 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 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 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 tryggsätt.

---

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 14 mars 2023

KPMG AB



Kim Puerto

Auktoriserad revisor