

2023062623037

Årsredovisning
för
Västerkulla Sundsvall Fastighets AB
559102-9813

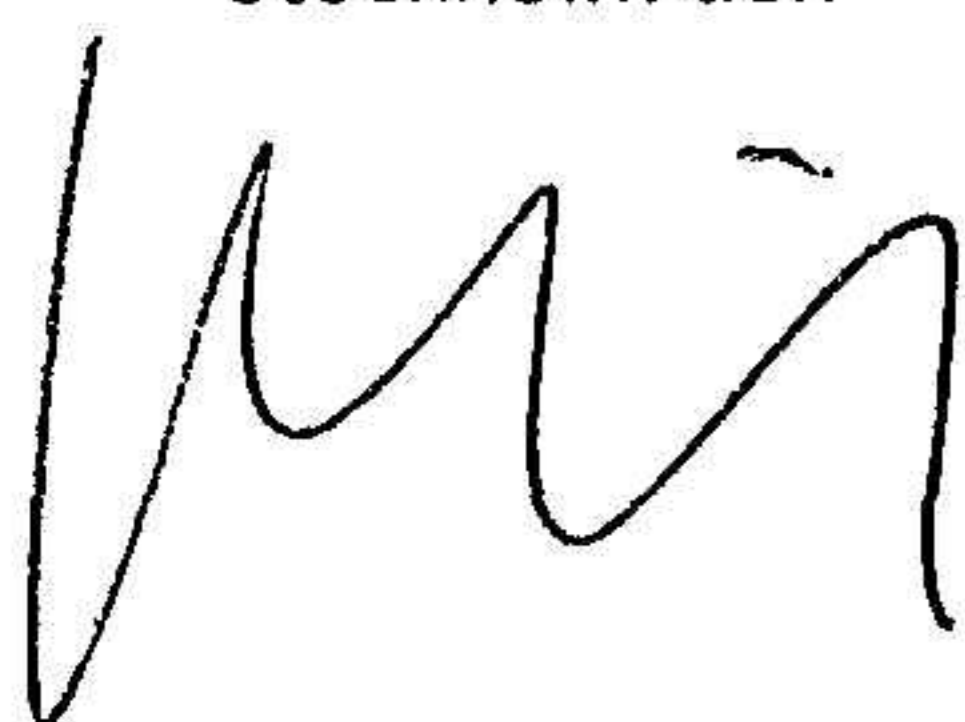
Räkenskapsåret
2022

Undertecknad styrelseledamot i Västerkulla Sundsvall 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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB äger hotellfastigheten Netto 7 i Sundsvall. Verksamheten i fastigheten bedrivs under varumärket Scandic.

Bolaget ägs av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm, vilken 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 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 kompensats av högre intäkter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 797	9 275	9 250	11 164	6 513
Resultat efter finansiella poster	1 520	1 957	2 659	4 225	-1 765
Balansomslutning	183 372	183 321	183 490	181 350	182 466
Eget kapital	62 391	60 428	61 005	58 916	57 433

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	58 865 194
årets vinst	3 475 489
	62 340 683
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 3 475,49 kr per aktie, totalt	3 475 489
i ny räkning överföres	58 865 194
	62 340 683

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 Sundsvall Fastighets AB
Org.nr 559102-9813

2 (9)

Resultaträkning

Tkr

Not
12022-01-01
-2022-12-312021-01-01
-2021-12-31**Rörelsens intäkter**

Hyresintäkter

9 797

9 275

Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-369

-315

Underhållskostnader

-1 072

-834

Fastighetsskatt

-642

-724

Summa fastighetskostnader**-2 084****-1 872****Driftsöverskott****7 713****7 403**

Avskrivningar enligt plan

-2 836

-2 831

Resultat fastighetsverksamheten**4 877****4 572**

Administrationskostnader

-506

-329

Rörelseresultat**4 372****4 243****Resultat från finansiella poster**

2

Ränteintäkter

302

170

Räntekostnader

-3 154

-2 456

Resultat efter finansiella poster**1 520****1 957**

Bokslutsdispositioner

2 815

0

Resultat före skatt**4 335****1 957**

Skatt på årets resultat

3

-859

-445

Årets resultat**3 475****1 512**

2023062623039

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB
Org.nr 559102-9813

3 (9)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2022-12-31

2021-12-31

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

Byggnader och mark

4

165 846

167 710

Inventarier, verktyg och installationer

5

5 102

6 074

Pågående nyanläggningar

6

130

0

Summa materiella anläggningstillgångar**171 078****173 784****Summa anläggningstillgångar****171 078****173 784****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

34

64

Fordringar hos koncernföretag

11 889

8 322

Övriga fordringar

5

24

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

365

127

Summa kortfristiga fordringar**12 294****8 537****Summa omsättningstillgångar****12 294****8 537****SUMMA TILLGÅNGAR****183 372****182 321**

2023052523040

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB
Org.nr 559102-9813

4 (9)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2022-12-31

2021-12-31

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

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital**50****50*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

58 865

58 865

Årets resultat

3 475

1 512

Summa fritt eget kapital**62 341****60 378****Summa eget kapital****62 391****60 428****Obeskattade reserver**

2 068

2 068

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9 754

9 985

Summa avsättningar**9 754****9 985****Långfristiga skulder**

7, 8

Skulder till koncernföretag

106 920

106 920

Summa långfristiga skulder**106 920****106 920****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

369

239

Aktuella skatteskulder

311

1 763

Övriga skulder

468

318

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 091

601

Summa kortfristiga skulder**2 240****2 920****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****183 372****182 321**

2023052623041

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB
Org.nr 559102-9813

5 (9)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	58 865	2 090	61 005
Omföring av föregående års resultat		2 090	-2 090	0
Utdelning		-2 090		-2 090
Årets resultat			1 512	1 512
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	58 865	1 512	60 428
Omföring av föregående års resultat		1 512	-1 512	0
Utdelning		-1 512		-1 512
Årets resultat			3 475	3 475
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	58 865	3 475	62 391

2023052523042

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 i vissa fall vidaredebiterade driftskostnader. Hyrorna är omsättningsbaserade med olika procentsatser på logi och konferensintäkter resp. restaurang och övriga intäkter beräknat på hyresgästens intäkter. De omsättningsbaserade hyresavtalen har någon form av minimihyra som indexeras. 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 leasingavtal som operationella leasingavtal. Den ekonomiska livslängden överstiger aktuell leasingperiod. 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 nettoredo visas 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. 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 Sundsvall Fastighets AB
Org.nr 559102-9813

7 (9)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts.)

Byggnadens stomme skrivs av på 100 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 20-75 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Byggnadsinventarier skrivs planenligt av på 5 - 10 år.

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 bokslutsdispositioner.

Not 2 Finansiella poster

Av ränteintäkter avser 302 (160) Tkr räntor från koncernföretag.

Av räntekostnaderna avser 3 134 (2 441) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-1 091	-671
Uppskjuten skatt	232	232
Korrigerig skatt tidigare år	0	-5
Totalt redovisad skatt	-859	-445

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	4 335	1 957
Skatt enligt gällande skattesats	-893	-403
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	29	-36
Korrigerig skatt tidigare år	0	-5
Skatteavdrag inventarieförvärv 2021	5	0
Redovisad effektiv skatt	-859	-445

2023052623044

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 485	174 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 485	174 485
Ingående avskrivningar	-6 775	-4 912
Årets avskrivningar	-1 863	-1 863
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 639	-6 775
Bokfört värde	165 846	167 710
varav mark	43 721	43 721

Fastighetens verkliga värde

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

Värdebedömningen av hotellfastigheten utgör en bedömning av fastighetens värde inklusive till hotellfastigheten 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 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.

Värdebedömningarna 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 163 MSEK, +/- 10 MSEK.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 576	9 445
Årets investeringar	0	131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 576	9 576
Ingående avskrivningar	-3 502	-2 535
Årets avskrivningar	-972	-967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 474	-3 502
Utgående redovisat värde	5 102	6 074

Västerkulla Sundsvall Fastighets AB
Org.nr 559102-9813

9 (9)

Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	130	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130	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	106 920	106 920
	106 920	106 920

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	117 000	117 000
	117 000	117 000

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

2023052523046

Gillis Cullin

Gillis Cullin
E-mail: gillis.cullin@bkanold.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 09:23 CEST

Johan Erik Ivar Hessius

Johan Erik Ivar Hessius
E-mail: johan.hessius@cirio.se
Role: Ordförande
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 09:30 CEST

Anders Ivarsson

Anders Ivarsson
E-mail: anders.ivarsson@forvalt.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 11:14 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 16:43 CEST

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerkulla Sundsvall Fastighets AB, org.nr 559102-9813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerkulla Sundsvall 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 Sundsvall 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 Sundsvall 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 Sundsvall 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 Sundsvall 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 Sundsvall Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

2023-04-24 14:44:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigr d Ellsabet
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg

Leveranskanal: E-post

2023062623050