20240717089 75

# Årsredovisning

för

# Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB

556981-3198

Räkenskapsåret

2023

Undertecknad verkställande direktör i Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 31 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 12/6 2024

Clas Hjorth

20240717708976

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB, med säte i Stockholm, avger följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2023.

Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB ägs av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm. Bolaget ingår i koncernen Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm där koncernredovisning upprättas enligt 7 kap. 2 § ÅRL.
Västerkulla Hotell Holding AB ägs av Landsorganisationen i Sverige, Östersjöstiftelsen, Gålöstiftelsen, Synskadades stiftelse samt Clas Hjorth AB.
Bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt via dotterföretag äga och förvalta hotellfastigheter i medelstora städer i Sverige samt idka därmed förenlig verksamhet.
Bolaget är delägare i fyra handelsbolag samt kommanditdelägare i ett kommanditbolag. Bolaget har ej haft några anställda under året eller utbetalat löner eller andra ersättningar till styrelseledamöterna.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**
För hotellbranschen i Sverige var 2023 ett år med god efterfrågan och högre intäkter.
Inflationstaktsutvecklingen dämpades och lägre energikostnader var en av flera faktorer som bidrog till detta. Räntorna fortsatte emellertid att stiga och räntenivån var den högsta på 15 år i slutet av 2023.
För bolagets dotterföretag har året varit gynnsamt och hyresintäkterna har ökat jämfört med föregående år för flera av dem.

Bolaget avyttrade per den 31 juli 2023 ett dotterföretag till extern part via en koncernintern omstrukturering.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2023** | **2022** | **2021** | **2020** | **2019** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 076 | 1 996 | 1 132 | 988 | 753 |
| Resultat efter finansiella poster | 12 520 | 16 794 | 12 860 | 6 817 | 12 470 |
| Balansomslutning | 327 108 | 330 429 | 313 049 | 313 610 | 107 523 |
| Eget kapital | 105 820 | 121 625 | 98 785 | 108 622 | 95 201 |

## Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 95 151 175 |
| årets vinst | 10 618 733 |
| | **105 769 908** |

| | |
|---|---|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas 212,37 kr per aktie, totalt | 10 618 733 |
| *i ny räkning överföres* | 95 151 175 |
| | **105 769 908** |

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).

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

20240717708977

# Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Förvaltningsintäkter | | 2 076 | 1 996 |
| **Kostnader** | | | |
| Förvaltningskostnader | | -2 195 | -2 120 |
| **Driftsöverskott** | | **-119** | **-124** |
| Administrationskostnader | | -2 | -2 |
| **Rörelseresultat** | | **-121** | **-126** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 2 | 23 894 | 21 842 |
| Ränteintäkter | 3 | 263 | 32 |
| Räntekostnader | 4 | -11 516 | -4 954 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **12 520** | **16 794** |
| Bokslutsdispositioner | | 3 072 | 16 502 |
| **Resultat före skatt** | | **15 592** | **33 297** |
| Skatt på årets resultat | 5 | -4 973 | -6 873 |
| **Årets resultat** | | **10 619** | **26 424** |

20240711708978

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 6, 7 | 297 905 | 312 792 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **297 905** | **312 792** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 8 | 26 509 | 17 628 |
| Övriga fordringar | | 2 695 | 8 |
| | | **29 204** | **17 636** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **29 204** | **17 636** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **327 108** | **330 429** |

20240717708979

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **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 | | 95 151 | 95 151 |
| Årets resultat | | 10 619 | 26 424 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **105 770** | **121 575** |
| **Summa eget kapital** | | **105 820** | **121 625** |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 10 364 | 8 688 |
| | | **10 364** | **8 688** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 197 386 | 197 386 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **197 386** | **197 386** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 10 075 | 0 |
| Aktuella skatteskulder | | 3 464 | 2 730 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **13 539** | **2 730** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **327 108** | **330 429** |

20240717089800

# Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie-kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | **50** | **95 151** | **3 584** | **98 785** |
| Omföring av föregående års resultat | | 3 584 | -3 584 | 0 |
| Utdelning | | -3 584 | | -3 584 |
| Årets resultat | | | 26 424 | 26 424 |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | **50** | **95 151** | **26 424** | **121 625** |
| Omföring av föregående års resultat | | 26 424 | -26 424 | 0 |
| Utdelning | | -26 424 | | -26 424 |
| Årets resultat | | | 10 619 | 10 619 |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **50** | **95 151** | **10 619** | **105 820** |

20240717089981

# 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.

*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 nettning.

*Övrigt*
Kostnaden för revision har belastat moderbolaget.

*Aktier och andelar i dotterföretag*
Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskilling som erlagts för aktierna och andelarna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag och resultatandelar från handelsbolag och kommanditbolag redovisas som intäkt. Resultatandelar från handelsbolag och kommanditbolag redovisas mot andelar i dotterföretag liksom uttag av kapital från handelsbolag och kommanditbolag.

*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.

20240717089B2

## Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| HB Nithammaren | 4 687 | 5 033 |
| HB Harpan | 2 229 | 4 542 |
| HB Ran | 2 295 | 3 141 |
| Hotellfastigheter i Gävle HB | 10 122 | 9 126 |
| KB Kvarnen 14 | 4 561 | 0 |
| | **23 894** | **21 842** |

## Not 3 Ränteintäkter

Av ränteintäkterna avser 232 (32) Tkr ränta från koncernföretag.

## Not 4 Räntekostnader

Av räntekostnaderna avser 11 516 (4 924) Tkr ränta till koncernföretag.

## Not 5 Skatt på årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Skatt på årets resultat** | | |
| Aktuell skatt | -3 297 | -5 079 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -1 676 | -1 794 |
| **Totalt redovisad skatt** | **-4 973** | **-6 873** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| | | 2023 | | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Redovisat resultat före skatt | | 15 592 | | 33 297 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -3 212 | 20,60 | -6 859 |
| Skatteeffekt av: | | | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | | -2 138 | | -6 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 2 053 | | 1 663 |
| Tillfällig skattereduktion inventarier | | 0 | | 5 |
| Temporära skillnader avskr. i dotterföretag | | -1 676 | | -1 676 |
| **Redovisad effektiv skatt** | | **-4 973** | | **-6 873** |

## Not 6 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 312 792 | 306 938 |
| Uttag under året/erhållen resultatandel tidigare år | -21 842 | -15 988 |
| Andel i årets resultat i HB | 19 334 | 21 842 |
| Försäljningar | -12 379 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **297 905** | **312 792** |

20240717089983

## Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital-andel | Rösträtts-andel | Bokfört värde |
|---|---|---|---|
| KB Fregatten | 1% | 1% | -23 582 |
| HB Nithammaren | 99% | 99% | 28 366 |
| HB Harpan | 99% | 99% | 45 967 |
| HB Ran 1 | 99% | 99% | 40 090 |
| Hotellfastigheter i Gävle HB | 99% | 99% | 207 064 |
| | | | **297 905** |

| | Org.nr | Säte | Eget kapital | Resultat |
|---|---|---|---|---|
| KB Fregatten | 916821-3362 | Stockholm | -38 021 | 7 596 |
| HB Nithammaren | 916835-1352 | Stockholm | -11 879 | 4 687 |
| HB Harpan | 916835-1360 | Varberg | -28 274 | 2 229 |
| HB Ran 1 | 916835-1428 | Stockholm | -47 577 | 2 295 |
| Hotellfastigheter i Gävle HB | 969681-0143 | Eskilstuna | 68 615 | 10 122 |

## Not 8 Fordringar och skulder hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag inkluderar banktillgodohavanden om 4 960 (1 125) Tkr.

## Not 9 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| *Eventualförpliktelser* | | |
| Solidariskt ansvar handelsbolag | 9 708 | 7 382 |
| Kommanditdelägare kommanditbolag | 2 | 17 |
| | **9 710** | **7 399** |

## Not 10 Närstående

Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB ägs av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm. Bolaget ingår i koncernen Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm där koncernredovisning upprättas enligt 7 kap. 2 § ÅRL.

Av bolagets försäljning avser 2 076 (1 996) Tkr försäljning till närstående. Av bolagets kostnader avser 2 195 (2 120) Tkr köp av tjänster från närstående.

20240717089984

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Gillis Cullin

Annika Nilsson

Marcus Berggren

Clas Hjorth
Verkställande direktör

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

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

20240717089B5

Henrik Bonde
Henrik Bonde
Date: 2024-04-24 07:41 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se

Clas Hjorth
Clas Hjorth
Date: 2024-04-24 07:57 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Verkställande direktör
Signed via account: clas.hjorth@vasterkullahotell.se

Johan Hessius
Johan Hessius
Date: 2024-04-24 09:59 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande
Signed via account: johan.hessius@cirio.se

Annika Nilsson
Annika Nilsson
Date: 2024-04-24 12:29 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: annika.nilsson@lo.se

Gillis Cullin
Gillis Cullin
Date: 2024-04-24 12:51 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: gillis.cullin@bkanold.se

Marcus Berggren
Marcus Berggren
Date: 2024-04-24 14:01 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: marcus.berggren@forvalt.se

Helena Ehrenborg
Helena Ehrenborg
Date: 2024-04-24 14:30 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: helena.ehrenborg@pwc.com

20240717089986

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB, org.nr 556981-3198

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerkulla Hotell Förvaltning 2 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 för Västerkulla Hotell Förvaltning 2 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 Förvaltning 2 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Västerkulla Hotell Förvaltning 2 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

20240711708987

## 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 Förvaltning 2 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 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 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. 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, 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.

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* — *2024-04-24 12:49:26 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg — Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20240717088988

Bilaga till
Västerkulla Hotell Förvaltning 240
556981-3198

20240717089989

VÄSTERKULLA HOTELL HOLDING AB

# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2024. 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 12/6 2024

Clas Hjorth

Kopian överensstämmer med originalet.

Ulrika Vos

TeamEngine E-Signing



20240717089990

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING


| | Sid |
|---|---|
| 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 | 33 |
| MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING | 34 |
| MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL | 36 |
| MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN | 37 |
| MODERFÖRETAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR | 38 |
| UNDERSKRIFTER | 44 |




TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 2 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717089991

# 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 2023.

## Information om verksamheten

Västerkulla Hotell Holding AB innehar per den 31 december 2023 15 hotellfastigheter via dotterföretag samt 3 hotellfastigheter via ett joint venture-innehav. Fastigheterna är belägna i medelstora och mindre städer i Sverige. Verksamheten i hotellfastigheterna drivs av Strawberry Hotels och Winn under varumärket Clarion Collection Hotels, av Up North Hospitality AS under varumärket Comfort Hotels, av Scandic under varumärket Scandic, av franchisetagare under varumärket First Hotels, samt av franchisetagare under varumärket Best Western Hotel. Den totala uthyrningsbara ytan, inkl. joint venturesfastigheterna, uppgår till cirka 87 000 kvadratmeter och antal rum till cirka 1 900.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 1 859 588 TKR per 31 december 2023.

## 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

För hotellbranschen i Sverige var 2023 ett år med god efterfrågan och högre intäkter, vilket ledde till högre hyresintäkter. Inflationstaktsutvecklingen dämpades, men även lägre energikostnader var en av flera faktorer som innebar en positiv resultatutveckling. Räntorna fortsatte emellertid att stiga och i slutet av 2023 var räntenivån den högsta på 15 år, vilket i sin tur belastade den positiva resultatutvecklingen för Västerkulla.

Västerkulla har under året uppgraderat en hotellfastighet i Falun genom att bl a konvertera en konferensyta till nio nya gästrum. Utöver detta har samtliga gäst- och badrum, korridorer, kök mm helrenoverats.

Vidare har åtta hotellhyresavtal, som drivs under varumärke Clarion Collection Hotels och har Strawberry som hyresgäst, förlängts till och med 2044.

Västerkulla avyttrade i mitten av året tre hotellfastigheter som ligger Helsingborg, Jönköping och Eskilstuna till ett nybildat joint venture-företag, JV Nordväst Fastighet AB, som ägs till 50% av Västerkulla Hotell Holding AB och till 50% av Up North Property AS, ett norskt bolag inom Pioneer Property Group som är noterat på Oslobörsen. I samband med denna transaktion förvärvade Västerkulla 50% av JV Nordväst Operatör AB, ett joint ventureföretag som bedriver hotelloperatörsverksamheterna i fastigheterna som ägs av JV Nordväst Fastighet AB. De resterande 50% av JV Nordväst Operatör AB ägs av Up North Hospitality AS.

## 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 nogsamt utvecklingen i omvärlden för att hantera och reducera omvärldsriskernas negativa påverkan på koncernens verksamhet.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 3 of 45.

20240717089992

*Framtida utveckling*
Västerkulla bedömer att den ekonomiska aktiviteten 2024 kommer att ligga i nivå med 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 | | 560 152 972 |
| Årets resultat | | 100 104 136 |
| | kronor | **660 257 108** |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen i kronor disponeras så att:

| | |
|---|---|
| till aktieägarna utdelas 600 kr per aktie, totalt | 30 000 000 |
| i ny räkning överförs | 630 257 108 |
| kronor | **660 257 108** |

20240717089 93

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i TKR | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Rörelsens intäkter: | | | |
| Hyresintäkter | 5 | 147 170 | 151 207 |
| Förvaltningsintäkter | 24 | 833 | - |
| **Summa rörelsens intäkter** | | **148 003** | **151 207** |
| Fastighetskostnader: | 6,12 | | |
| Drift och förvaltning | | -11 724 | -11 984 |
| Underhåll och hyresgästanpassning | | -6 766 | -8 247 |
| Fastighetsskatt | | -7 954 | -8 533 |
| **Summa fastighetskostnader** | | **-26 444** | **-28 764** |
| **DRIFTSÖVERSKOTT** | | **121 559** | **122 443** |
| Verkligt värdeförändring förvaltningsfastigheter | 12,23 | -34 528 | -40 697 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 13 | -529 | -495 |
| **RESULTAT FASTIGHETSVERKSAMHETEN** | | **86 502** | **81 251** |
| Central administration | 7,8,9 | -12 935 | -8 629 |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **73 567** | **72 622** |
| Ränteintäkter | | 5 030 | 689 |
| Räntekostnader | 21,23 | -52 640 | -32 875 |
| **Finansiella poster - netto** | | **-47 610** | **-32 185** |
| Resultat från joint venture | 14 | 12 095 | - |
| **RESULTAT FÖRE SKATT** | | **38 052** | **40 437** |
| Inkomstskatt | 10 | 2 270 | -8 696 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **40 322** | **31 741** |
| Övrigt totalresultat | | | |
| *Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat* | | | |
| Kassaflödessäkringar | | -13 617 | 38 555 |
| Inkomstskatt hänförlig till posterna ovan | 10 | 2 805 | -7 942 |
| **Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt** | | **-10 812** | **30 612** |
| **SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET** | | **29 510** | **62 353** |

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

Noterna på sidorna 9 till 32 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

20240717089944

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

| Belopp i TKR | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 | 1 859 588 | 1 846 047 |
| Förvaltningsfastigheter till försäljning | 12 | - | 270 500 |
| Nyttjanderättstillgångar | 12,23 | 17 908 | 19 239 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 13 | 3 410 | 3 939 |
| Andelar i joint ventures | 14 | 79 950 | - |
| Derivatinstrument | 15,21,25 | 19 144 | 30 010 |
| Andra långfristiga fordringar | 15,21 | 454 | 1 003 |
| Uppskjuten skattefordran | 10,20 | - | 1 753 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 1 980 453 | 2 172 490 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kundfordringar | 15 | 705 | 836 |
| Fordringar hos joint ventures | 15,24 | 636 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | 15 | 14 546 | 643 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15,16 | 7 236 | 24 927 |
| Likvida medel | 15,18 | 154 066 | 146 423 |
| SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | 177 189 | 172 829 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 177 189 | 172 829 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 157 642 | 2 345 319 |

| Belopp i TKR | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL SOM KAN HÄNFÖRAS TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE | | | |
| Aktiekapital | 19 | 50 | 50 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 482 700 | 482 700 |
| Balanserad vinst inklusive årets resultat | | 562 108 | 557 598 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 1 044 858 | 1 040 348 |
| Skulder till kreditinstitut | 15,21,22,25 | 966 286 | 1 135 213 |
| Långfristig leasingskuld | 23,25 | 16 577 | 18 154 |
| Uppskjutna skatteskulder | 10,20 | 93 637 | 112 577 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 1 076 499 | 1 265 945 |
| Kortfristig leasingskuld | 23,25 | 1 331 | 1 084 |
| Leverantörsskulder | 15 | 7 558 | 6 611 |
| Aktuell skatteskuld | | 3 051 | 2 869 |
| Övriga kortfristiga skulder | 15 | 3 921 | 4 751 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15,17 | 20 424 | 23 712 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 36 285 | 39 026 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2 157 642 | 2 345 319 |

Noterna på sidorna 9 till 32 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

TeamEngine E-Signing



20240711708995

# 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 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 |
| INGÅENDE BALANS PER 1 JAN 2023 | 50 | 482 700 | 23 080 | 534 515 | 1 040 348 |
| Årets resultat | | | | 40 322 | 40 322 |
| Övrigt totalresultat för året | | | -10 812 | | -10 812 |
| SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET | | | -10 812 | 40 322 | 29 510 |
| *Transaktioner med aktieägare:* | | | | | |
| Utdelning | | | | -25 000 | -25 000 |
| UTGÅENDE BALANS PER 31 DEC 2023 | 50 | 482 700 | 12 268 | 549 840 | 1 044 858 |



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 7 of 45.

20240717708996

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| Belopp i TKR | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| *Kassaflöde från den löpande verksamheten* | | | |
| Rörelseresultat | | 73 567 | 72 622 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 26 | 35 304 | 41 154 |
| Erhållen ränta | | 4 977 | 498 |
| Erlagd ränta | | -60 458 | -27 168 |
| Betalda inkomstskatter | | -8 238 | -11 947 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET** | | **45 152** | **75 159** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | | |
| Ökning/minskning av fordringar | | 512 | -11 129 |
| Ökning/minskning av skulder | | 11 829 | 4 992 |
| **SUMMA FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITEL** | | **12 341** | **-6 137** |
| **KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | **57 493** | **69 022** |
| *Kassaflöde från investeringsverksamheten* | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | 12 | -40 338 | -18 135 |
| Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar | 13 | - | -712 |
| Investeringar i joint ventures | 14 | -67 854 | - |
| Avyttring förvaltningsfastigheter, netto likvida medel | | 84 673 | - |
| **KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | **-23 519** | **-18 847** |
| *Kassaflöde från finansieringsverksamheten* | 23,25 | | |
| Utbetald utdelning | | -25 000 | - |
| Amortering av leasingskuld | | -1 331 | -1 084 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | **-26 331** | **-1 084** |
| *Minskning/ökning likvida medel* | | | |
| Årets kassaflöde | | 7 643 | 49 091 |
| Likvida medel vid årets början | | 146 423 | 97 332 |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | | **154 066** | **146 423** |

20240711708997

# 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 Västmannagatan 4, 111 24 STOCKHOLM.

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

Styrelsen och den verkställande direktören har den 24 april 2024 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 moderföretaget 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 2024 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.

TeamEngine E-Signing



20240717708998

*(b) Joint ventures*
Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilka parterna som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget har rätt till nettotillgångarna från arrangemanget. Gemensamt bestämmande inflytande föreligger när det i avtal är reglerat ett gemensamt utövande av det bestämmande inflytandet av en verksamhet.

Joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelarna i joint ventures redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffnings-tillfället. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultatet efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar minskar redovisat värde. Resultat från andel i joint venture redovisas efter skatt.

Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till och med den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

*(c) 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 köpeskilling. 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 förvärvs-tidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid anskaffningstid-punkten, 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 företagets 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 hänförbara 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.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 10 of 45.

20240717080999

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.

<u>Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde</u>
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

TeamEngine E-Signing



20240717090000

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 förpliktelserna 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 räntebetalning 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



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96, Page 12 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090001

identifierats som kassaflödessäkringar 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 värdeförändringar 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 2023-12-31 (2022-12-31).

### 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.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 13 of 45.

20240711709002

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 realiseras 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 saldona genom nettobetalningar.

## 2.14 Intäktsredovisning

*Hyresintäkter*

Hyresintäkter avser i allt väsentligt hyresintäkter från uthyrning av lokaler som används till hotelliverksamhet. 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.

*Förvaltningsintäkter*

Förvaltningsintäkter avser arvode för administrativ och teknisk förvaltning av fastigheter.

## 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 leasing-perioden alternativ 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).

TeamEngine E-Signing



20240717090003

Koncernen som leasetagare
Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal och nyttjanderätter kopplad till hyrd fastighet vilken hyrs ut enligt operationella leasingavtal. Nyttjanderätts-tillgångarna 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 leasingskuld med motsvarande värde som nyttjanderättstillgången hänförlig till tomträtter. Denna leasingskuld amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig och kortfristig leasingskuld 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 leasingskulden 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 leasingskuld 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 2023 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



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-6A63139D5A96. Page 15 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090004

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 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 158 (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



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 16 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090005

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. Derivaten 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 2023, har den ekonomiska relationen varit 100 % effektiv. Ingen ineffektivitet har därmed redovisats i rapporten över totalresultat.

Instrument som används av koncernen
Utestående ränteswappar täcker 51,5 (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 2,35% (2,45%).

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 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Redovisat belopp (långfristig fordran), totalt tkr | 19 144 | 30 010 |
| Nominellt belopp, totalt tkr | 500 000 | 500 000 |
| Säkringskvot[1)] | 1/1 | 1/1 |
| Värdeförändring för utestående ränteswappar, tkr | -13 617 | 38 555 |

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

| Derivatinstrument - förfallostruktur, år | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 2025 | 400 000 | 400 000 |
| 2027 | 100 000 | 100 000 |
| **SUMMA** | **500 000** | **500 000** |

Säkringen har varit effektiv under 2022 och 2023 varför ingen ineffektivitet har redovisats i resultaträkningen.

Känslighetsanalys
Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 971 416 TKR (exkl. avdrag för periodiserade transaktionskostnader) och koncernens likvida medel till 154 066 TKR. En förändring av ränteläget med +/- 0,25 %-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 1 195 (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 +/- 1 733 (3 018) TKR.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 17 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090006

*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 intäktsredovisnings-perspektiv utgörs av kända hotellkedjor 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 likviditetshantering 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 icke derivata 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 2023, TKR | >3 mån. | 3 mån - 1 år | 1 - 2 år | 2 -5 år | < 5 år | Summa avtalsenliga kassaflöden | Summa redovisat värde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | - | - | | 971 416 | - | 971 416 | 966 286 |
| Ränta lån | 5 705 | 47 716 | 63 103 | 183 777 | - | 300 301 | 5 394 |
| Derivatinstrument, räntesäkring | -3 938 | -11 728 | -3 362 | -6 774 | 0 | -25 802 | -3 822 |
| Leasingskuld | 382 | 1 145 | 2 034 | 6 102 | 30 511 | 40 174 | 17 908 |
| Leverantörsskulder | 7 558 | - | - | - | - | 7 558 | 7 558 |
| Övriga skulder | 345 | - | 64 | - | - | 409 | 3 921 |
| Upplupna kostnader | 6 191 | - | - | - | - | 6 191 | 6 191 |
| **SUMMA** | **16 243** | **37 133** | **61 839** | **1 154 521** | **30 511** | 1 300 247 | 1 003 436 |



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 18 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090907

| 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 |
| **SUMMA** | **28 044** | **38 436** | **1 163 454** | **-5 630** | - | 1 224 304 | 1 165 001 |

*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 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Total upplåning (not 20) | 966 286 | 1 135 213 |
| Avgår: likvida medel | -154 066 | -146 423 |
| **NETTOSKULD** | **812 220** | **988 790** |
| Eget kapital | 1 044 858 | 1 040 348 |
| **TOTALT KAPITAL** | **1 857 078** | **2 029 138** |

*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



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 19 of 45.

20240717090008

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 förvaltnings-fastigheter 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 rörelse-förvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under räkenskapsåret 2023 har inga förvärv gjorts, ej heller under 2022.

## 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 indexuppräkning. Återstående genomsnittlig hyreskontraktslängd vid räkenskapsårets slut uppgick till 15 (6) år för aktuell portfölj.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

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

| TKR | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Inom 1 år | 75 595 | 117 493 |
| Mellan 1 och 5 år | 289 735 | 343 799 |
| Mer än 5 år | 736 020 | 286 521 |
| **SUMMA** | **1 101 350** | **747 813** |

Av årets totala hyresintäkter om 147 170 (151 207) TKR ingår variabla hyresintäkter med 54 563 (57 434) 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

TeamEngine E-Signing



20240717090009

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 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Löner och andra ersättningar | 3 089 | 2 916 |
| Sociala avgifter | 990 | 947 |
| Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer | 942 | 989 |
| TOTALT KONCERNEN | 5 022 | 4 852 |

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| TKR | 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 | 2 993 | 1 933 (942) | 2 916 | 1 936 (989) |
| TOTALT KONCERNEN | 2 993 | 1 933 (942) | 2 916 | 1 936 (989) |

### Medelantal anställda

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | Antal på balansdagen | Varav män | Antal på balansdagen | Varav män |
| Sverige | 2 | 1 | 2 | 1 |
| TOTALT KONCERNEN | 2 | 1 | 2 | 1 |

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

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | Antal på balansdagen | Varav män | Antal på balansdagen | Varav män |
| Styrelseledamöter | 5 | 4 | 4 | 4 |
| Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare | 2 | 1 | 2 | 1 |
| TOTALT KONCERNEN | 7 | 5 | 6 | 5 |



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 21 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090010

## Not 9 Ersättningar till revisorerna

| TKR | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| *PwC* | | |
| – Revisionsuppdraget | 708 | 820 |
| – Övriga tjänster | 57 | - |
| SUMMA | 765 | 820 |

## Not 10 Inkomstskatt

| TKR | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| *Aktuell skatt:* | | |
| Aktuell skatt på årets resultat | -8 317 | -10 475 |
| Aktuell skatt på tidigare års resultat | 248 | -50 |
| SUMMA AKTUELL SKATT | -8 317 | -10 475 |
| *Uppskjuten skatt:* | | |
| Uppskjuten skattekostnad | - | - |
| Uppskjuten skatteintäkt | 10 587 | 1 779 |
| SUMMA UPPSKJUTEN SKATT[1)] | 10 587 | 1 779 |
| SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT | 2 270 | -8 696 |

1) Se not 20 *Uppskjuten skatt*

I övrigt totalresultat ingår inkomstskatt hänförlig till kassaflödessäkringar med 2 805 (-7 942) 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 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| *Resultat före skatt* | 38 052 | 40 437 |
| Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% | -7 839 | -8 330 |
| *Skatteeffekter av:* | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | -4 081 | -207 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 21 | - |
| Avyttring fastigheter | 13 923 | - |
| Tillfällig skattereduktion byggnadsinventarier och inventarier | - | -159 |
| Korrigering uppskjuten skatt från tidigare år | 245 | - |
| SKATTEKOSTNAD PÅ ÅRETS RESULTAT | 2 270 | -8 696 |

Vägd genomsnittlig skattesats var 6 % (21,5) %.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 22 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090111

## Not 11 Innehav och investeringar i dotterföretag

I koncernen ingår följande dotterföretag per den 31 dec 2023.

| Namn | Org. nr | Säte | Andel stamaktier/andelar som ägs av koncernen (%) |
|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |

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 moderföretagets 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 15 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. Se not 23 Nyttjanderättstillgångar och leasingavtal för mer information.

I nedanstående tabell visas förändring av värdet på förvaltningsfastigheter exklusive nyttjanderättstillgångar.

| Förvaltningsfastigheter, TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående redovisat värde | 1 846 047 | 2 138 624 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 40 338 | 18 135 |
| Fastigheter till försäljning | - | -270 500 |
| Övriga omklassificeringar | -1 809 | -599 |
| Orealiserad värdeförändring | -24 988 | -39 613 |
| **UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE** | **1 859 588** | **1 846 047** |



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 23 of 45.

20240717090012

| Förvaltningsfastigheter till försäljning, TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående redovisat värde | 270 500 | - |
| Avyttring fastigheter | -262 291 | - |
| Realiserad värdeförändring | -8 209 | 270 500 |
| UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE | - | 270 500 |

Västerkulla avyttrade tre av koncernens förvaltningsfastigheter per 31 juli 2023 till JV Nordväst Fastighet AB som är ett joint venture-företag som ägs av Västerkulla Hotell Holding AB och Up North Property AS till lika delar.

*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 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående redovisat värde | 2 046 | 1 753 |
| Nyanskaffningar | 21 | 422 |
| Omklassificeringar | -1 479 | -129 |
| UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE | 588 | 2 046 |

För ytterligare upplysningar om den del av förvaltningsfastigheterna som avser nyttjanderättstillgångar se not 23 *Leasingavtal*.

*Anläggningstillgångar som har ställts som säkerhet*
Inteckningar i förvaltningsfastigheter om 1 040 675 (1 302 525) TKR har ställts som säkerhet för lån hos kreditinstitut, se även not 22 *Ställda säkerheter och eventualförpliktelser*.

*Väsentliga åtaganden*
Koncernen har åtaganden om att färdigställa påbörjat projekt där återstående investeringsvolym bedöms uppgå till ca 5 mkr. Påbörjat projekt avser Bergmästaren 22 och projektet beräknas vara färdigställt under 2024.

Vidare har koncernen åtagande om cirka 124 MSEK avseende uppgraderingar av åtta hotellfastigheter. Projekten påbörjas under 2024 och ska vara slutförda senast 2028.

*Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter*

| TKR | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter[1)] | 147 170 | 151 207 |
| Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden | -26 444 | -28 764 |
| Förändring i verkligt värde[2)] | -24 988 | -40 697 |
| SUMMA | 95 738 | 81 746 |

1) Varav garanterad hyra uppgår till 92 607 (93 773) 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.

TeamEngine E-Signing



20240717090013

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 3 – 16 mkr per fastighet.

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



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 25 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090914

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

| MKR | Förändring | Värdeeffekt 2023 | Värdeeffekt 2022 |
|---|---|---|---|
| Direktavkastningskrav | +/- 0,5pp | -140/+164 | -180/+217 |
| Diskonteringsränta | +/- 0,5% | -107/+121 | -104/+166 |
| Hyresintäkter | +/-0,1% | +/-2 | +/-3 |

*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 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Anskaffningsvärde | 7 412 | 7 412 |
| Ackumulerade avskrivningar | -4 002 | -3 473 |
| UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE | 3 410 | 3 939 |

| TKR | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ingående redovisat värde | 3 939 | 3 811 |
| Årets anskaffningar | - | 712 |
| Avyttringar och utrangeringar, netto | - | -89 |
| Årets avskrivningar | -529 | -495 |
| UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE | 3 410 | 3 939 |

## Not 14 Andelar i joint ventures

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Förvärv | 67 854 | - |
| Andel i joint ventures resultat, netto efter skatt | 12 095 | - |
| UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE | 79 950 | - |

| Namn | Organisations-nummer | Säte | Ägar-andel | Redovisat värde, TKR 2023-12-31 | Resultat, TKR 2023-12-31 | Koncernens andel[1], TKR 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| JV Nordväst Fastighet AB | 559423-6084 | Stockholm, Sverige | 50% | 77 114 | 24 112 | 12 095 |
| JV Nordväst Operatör AB | 559423-6076 | Stockholm, Sverige | 50% | 2 836 | 1 063 | 532 |
| SUMMA | | | | 79 950 | 25 175 | 12 627 |

1) Koncernens andel av resultat från JV Nordväst Operatör AB redovisas första kvartalet 2024.

Västerkullakoncernen förvärvade 50% av två nybildade joint venture-företag den 31 juli 2023. JV Nordväst Fastighet ABs verksamhet är att äga och hyra ut lokaler i hotell-fastigheter i mellanstora svenska städer. JV Nordväst Operatör AB bedriver hotelloperatörsverksamheterna i fastigheterna som ägs av JV Nordväst Fastighet AB.

Koncernen har ej erhållit utdelning under 2023.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 26 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090015

## Not 15 Finansiella instrument per kategori

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| TKR | Derivat som ingår i säkrings-redovisningen | Upplupet anskaffnings-värde | Derivat som ingår i säkrings-redovisningen | Upplupet anskaffnings-värde |
| *Tillgångar i balansräkningen* | | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 454 | | 1 003 |
| Derivatinstrument | 19 144 | | 30 010 | |
| Kundfordringar | | 705 | | 836 |
| Fordringar hos joint ventures | | 636 | | - |
| Övriga fordringar | | 10 987 | | - |
| Upplupna intäkter | | 3 000 | | 20 413 |
| Likvida medel | | 154 066 | | 146 423 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 19 144 | 169 848 | 30 010 | 168 675 |

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| TKR | Derivat som ingår i säkrings-redovisningen | Upplupet anskaffnings-värde | Derivat som ingår i säkrings-redovisningen | Upplupet anskaffnings-värde |
| *Skulder i balansräkningen* | | | | |
| Skulder till kreditinstitut (långa och kortfristiga) | | 971 416 | | 1 137 166 |
| Leverantörsskulder | | 7 558 | | 6 611 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 345 | | 64 |
| Upplupna kostnader | | 5 713 | | 4 882 |
| SUMMA SKULDER | - | 985 032 | - | 1 148 723 |

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna hyresintäkter (omsättningsbaserad hyra) | 2 670 | 19 419 |
| Upplupna ränteintäkter | 245 | 191 |
| Övriga upplupna intäkter | 331 | 803 |
| Förutbetalda fastighetskostnader | 1 464 | 1 535 |
| Övriga poster | 2 526 | 2 979 |
| SUMMA | 7 236 | 24 927 |

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna fastighetskostnader | 4 314 | 3 069 |
| Upplupna räntekostnader | 5 265 | 11 727 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 8 968 | 6 625 |
| Upplupna administrations-kostnader | 1 399 | 1 813 |
| Övrigt | 478 | 478 |
| SUMMA | 20 424 | 23 712 |

## Not 18 Likvida medel

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavanden | 154 066 | 146 423 |
| SUMMA | 154 066 | 146 423 |



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 27 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090016

## Not 19 Aktiekapital

Aktiekapitalet består per den 31 december 2023 av 50 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr. Antal aktier och aktiekapital har varit oförändrat under perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023. Alla aktier som har emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

## Not 20 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 2022 | 105 012 | - | -477 | 104 535 |
| 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 |
| **UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2022** | **106 589** | **5 988** | **-** | **112 577** |
| Redovisat i årets resultat | -13 923 | | | -13 923 |
| Redovisat i övrigt totalresultat | | -2 805 | | -2 805 |
| Omvärdering | -2 212 | | | -2 212 |
| **UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2023** | **90 454** | **3 183** | **-** | **93 637** |

| Uppskjutna skatteskulder, TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| – uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader | 93 637 | 112 577 |
| **SUMMA** | **93 637** | **112 577** |

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 2022 | 1 954 | 803 | 2 757 |
| Redovisat i övrigt totalresultat | -1 954 | 950 | -1 004 |
| **UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2022** | **-** | **1 753** | **1 753** |
| Utnyttjat underskott | | -1 753 | -1 753 |
| **UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2023** | **-** | **-** | **-** |

| Uppskjuten skattefordran, TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| – uppskjutna skattefordringar som ska regleras efter mer än 12 månader | - | 1 753 |
| **SUMMA** | **-** | **1 753** |

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

*Skatt som redovisas i övrigt totalresultat*
Under året har uppskjuten skatt om 2 805 (-7 942) TKR hänförlig till värdeförändring avseende derivatinstrument redovisats i övrigt totalresultat.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 28 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090017

## Not 21 Upplåning

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

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| *Långfristig upplåning* | | |
| Skulder till kreditinstitut | 966 286 | 1 135 213 |
| SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING | 966 286 | 1 135 213 |
| TOTAL UPPLÅNING | 966 286 | 1 135 213 |

*Skulder till ägarna*

Inga lån har tagits upp från ägarna under 2023.

*Skulder till kreditinstitut*

Skulder till kreditinstitut förfaller 2028 (2024) och den genomsnittlig ränta för 2023 uppgår till 4,5 (3,0) % per år. Koncernens upplåning är i svenska kronor. För förfallostruktur kopplad till räntederivat, se nedanstående tabeller.

För skulder till kreditinstitut uppgående till 971 416 (1 137 166) TKR har säkerhet ställts i form av inteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterföretag, se även not 22 *Ställda säkerheter och eventualförpliktelser*. 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 2023**

| | *Räntebindning uppdelat på instrument* | | | | *Räntebindning derivat* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Krediter[1], tkr | Derivat, tkr | Belopp, tkr [2] | Andel, % | Volym, tkr | Genomsnitts-ränta derivat, % | Andel % |
| <1 år | 971 416 | -500 000 | 471 416 | 100 | | | |
| 1-2 år | | 400 000 | | | 400 000 | 1,1% | 80% |
| 2-3 år | | | | | | | |
| 4-5 år | | 100 000 | | | 100 000 | 1,1% | 20% |
| > 5 år | | | | | | | |
| SUMMA | 971 416 | 0 | 471 416 | 100 | 500 000 | 1,1% | 100% |

1) Exklusive uppläggningskostnader om S 130 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 2022**

| | *Räntebindning uppdelat på instrument* | | | | *Räntebindning derivat* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Krediter[1], tkr | Derivat, tkr | Belopp, tkr [2] | 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% |
| SUMMA | 1 137 166 | - | 627 166 | 100 | 500 000 | 1,1% | 100% |

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.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 29 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090018

| | Redovisat värde | | Verkligt värde | |
|---|---|---|---|---|
| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Skulder till kreditinstitut | 966 286 | 1 135 213 | 966 286 | 1 135 213 |
| Derivatinstrument | -19 144 | -30 010 | -19 144 | -30 010 |
| **SUMMA** | **947 142** | **1 105 203** | **947 142** | **1 105 203** |

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 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| Ställda säkerheter, TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 1 040 675 | 1 302 525 |
| Aktier i dotterföretag | 433 964 | 430 330 |
| **SUMMA** | **1 474 639** | **1 732 855** |

| Eventualförpliktelser, TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| *Avseende koncernföretag* | | |
| Borgensåtaganden avseende garantibelopp pension | 24 | 23 |
| *Avseende joint ventures* | | |
| Borgensåtagande som innehas tillsammans med andra investerare | 167 400 | - |
| **SUMMA** | **167 424** | **23** |

## Not 23 Nyttjanderättstillgångar och leasingavtal

| Nyttjanderättstillgångar, TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Tomträtter | 15 938 | 15 938 |
| Lokal, hotellverksamhet | 1 970 | 3 301 |
| **SUMMA** | **17 908** | **19 239** |
| *Leasingskuld* | | |
| Långfristig leasingskuld | 16 577 | 18 154 |
| Kortfristig leasingskuld | 1 331 | 1 084 |
| **SUMMA** | **17 908** | **19 239** |

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| Nyttjanderättstillgångar, TKR | Tomträtter | Lokaler | Tomträtter | Lokaler |
| Periodens början | 15 938 | 3 301 | 15 938 | 4 385 |
| Förändring verkligt värde | - | -1 331 | - | -1 084 |
| **VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS SLUT** | **15 938** | **1 970** | **15 938** | **3 301** |

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.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 30 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090019

I resultaträkningen redovisas följande belopp som är relaterade till leasingavtal.

| Redovisade belopp i resultaträkningen, TKR | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Värdeförändring lokal, hotellverksamhet[1)] | -1 331 | -1 084 |
| Räntekostnader lokal, hotellverksamhet | -167 | -209 |
| 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 81 (72) TKR.

Det totala kassaflödet avseende leasingavtal var 1 959 (1 811) TKR. För information om leasingskuldens förfallotid kopplad till hyra av lokal se not 3.1.3 *Likviditetsrisk*.

Den del av leasingskulden som hänför sig 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 24 Närstående

Inget enskilt företag eller person har bestämmande inflytande över Västerkulla Hotell Holding AB. Landsorganisationen i Sverige och Östersjöstiftelsen har dock betydande inflytande över Västerkulla Hotell Holding AB och dess dotterföretag. Närstående parter är ägare med betydande inflytande, dotterföretag inom koncernen, joint ventures, ledande befattningshavare samt styrelseledamöter i koncernen och deras närstående.

Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Västerkulla Hotell Holding AB har sålt administrativa tjänster till JV Nordväst Fastighet AB uppgående till 833 (-) Tkr. Vidare har Västerkulla Hotell Holding AB fordringar om 636 (-) TKR hos dotterföretag till JV Nordväst Fastighet AB.

För ersättning till ledande befattningshavare, se not 8.

## Not 25 Förändringar i fordringar och skulder som tillhör finansieringsverksamheten

| | | | | Inte kassaflödespåverkande poster | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TKR | 2023-01-01 | Kassainflöde | Kassautflöde | Marknadsvärde derivat | Övrigt | 2023-12-31 |
| Skulder till kreditinstitut | 1 135 213 | 971 416 | -1 137 166 | | -3 177 | 966 286 |
| Leasingskuld | 19 239 | | | | -1 331 | 17 908 |
| Derivatinstrument | -30 010 | | | 10 866 | | -19 144 |
| SUMMA | 1 124 442 | 971 416 | -1 137 166 | 10 866 | -4 508 | 965 050 |



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 31 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090020

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

## Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| TKR | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Avskrivningar | 529 | 495 |
| Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 34 528 | 40 697 |
| Övriga poster | 247 | -38 |
| SUMMA | 35 304 | 41 154 |

## Not 27 Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens slut.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 32 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090021

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

| | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Rörelsens intäkter: | | | |
| Förvaltningsintäkter | 12,14 | 8 189 | 6 295 |
| **Summa rörelsens intäkter** | | **8 189** | **6 295** |
| Rörelsens kostnader: | | | |
| Förvaltningskostnader | | -438 | -190 |
| **DRIFTSÖVERSKOTT** | | 7 752 | 6 105 |
| Avskrivningar | | -13 | -2 |
| **SUMMA RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR** | | **7 739** | **6 102** |
| Administrationskostnader | 3,4,5 | -9 227 | -6 895 |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **-1 488** | **-792** |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 91 804 | 31 007 |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | 15 | 20 902 | 4 363 |
| Räntekostnader och liknande poster | 15,17 | -17 462 | -3 291 |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **93 756** | **31 286** |
| Bokslutsdispositioner | 16 | 8 102 | -3 247 |
| Skatt på årets resultat | 7 | -1 753 | 950 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **100 105** | **28 989** |



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 33 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240711709022

# MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i TKR | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Pågående nyanläggning | 7 | - | 912 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 8 | 48 | 60 |
| SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 48 | 972 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 9,13 | 477 010 | 477 010 |
| Andelar i joint ventures | 11 | 67 854 | |
| Fordringar hos koncernföretag | 12 | 34 426 | 34 426 |
| Uppskjuten skattefordran | 6 | - | 1 753 |
| SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 579 290 | 513 189 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 579 338 | 514 162 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 12 | 61 287 | 70 992 |
| Fordringar hos joint ventures | 12 | 636 | - |
| Aktuella skattefordringar | | 1 882 | 1 888 |
| Övriga fordringar | | 10 839 | 686 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 4 252 | 1 329 |
| SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | 78 896 | 74 894 |
| Kassa och bank | | 154 066 | 146 422 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 232 963 | 221 316 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 812 301 | 735 478 |



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 34 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090023

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i TKR | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | 10 | 50 | 50 |
| **SUMMA BUNDET EGET KAPITAL** | | **50** | **50** |
| | | | |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 560 153 | 556 164 |
| Årets resultat | | 100 105 | 28 989 |
| **SUMMA FRITT EGET KAPITAL** | | **660 258** | **585 153** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **660 308** | **585 203** |
| | | | |
| SKULDER | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | 12 | 27 200 | 27 200 |
| **SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | **27 200** | **27 200** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 648 | 448 |
| Skulder till koncernföretag | 12 | 122 611 | 120 378 |
| Övriga skulder | | 259 | 116 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 1 276 | 2 133 |
| **SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER** | | **124 793** | **123 075** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **812 301** | **735 478** |



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 35 of 45.

20240717090024

## MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

| | | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital | |
|---|---|---|---|---|
| Belopp i TKR | Not | Aktiekapital | Balanserat resultat inklusive årets resultat | Summa eget kapital |
| Ingående eget kapital per 1 jan 2022 | 8 | 50 | 556 164 | 556 214 |
| Årets resultat tillika totalresultat | | | 28 989 | 28 989 |
| Summa totalresultat | | | 28 989 | 28 989 |
| UTGÅENDE EGET KAPITAL PER 31 DEC 2022 | 50 | 585 153 | | 585 203 |
| Ingående kapital per 1 jan 2023 | 50 | 585 153 | | 585 203 |
| Årets resultat tillika totalresultat | | | 100 105 | 100 105 |
| Summa totalresultat | | | 100 105 | 100 105 |
| *Transaktioner med aktieägarna* | | | | |
| Utdelning till aktieägarna | | | -25 000 | -25 000 |
| Summa transaktioner med aktieägare | | | -25 000 | -25 000 |
| UTGÅENDE EGET KAPITAL PER 31 DEC 2023 | 50 | 660 258 | | 660 308 |

TeamEngine E-Signing



20240717090025

# MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| Belopp i TKR | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -1 488 | -792 |
| Avskrivningar | | 13 | 2 |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster | | 911 | |
| Erhållen ränta | | 17 991 | 3 208 |
| Erhållen utdelning | | 31 000 | 28 673 |
| Erlagd ränta | | -17 462 | -4 674 |
| Återbetald/betald inkomstskatt | | 6 | 3 091 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL** | | **30 971** | **29 508** |
| Minskning av fordringar | | 62 223 | 252 |
| Ökning/minskning av skulder | | 10 608 | 6 790 |
| **SUMMA FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL** | | **72 831** | **7 042** |
| **KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | **103 802** | **36 550** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 7,8 | - | -99 |
| Placering i finansiella anläggningstillgångar | 11 | -67 854 | - |
| Avyttring finansiella anläggningstillgångar | | -57 | - |
| **KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | **-67 911** | **-99** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | | |
| Utbetald utdelning | | -25 000 | - |
| Förändring koncernbidrag | | -3 247 | 12 639 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | **-28 247** | **12 639** |
| **Minskning/ökning likvida medel** | | | |
| Årets kassaflöde | | 7 644 | 49 090 |
| Likvida medel vid årets början | | 146 422 | 97 332 |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | | **154 066** | **146 422** |



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 37 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090026

# 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 Västmannagatan 4, 111 24 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 koncern-redovisningens 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 ned-skrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinnings-värdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten *Resultat från andelar i koncernföretag*.

*Andelar i joint ventures*
Andelar i joint ventures redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 38 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240711090027

*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 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 omsättningstillgångar 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 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Löner och andra ersättningar | 1 892 | 1 798 |
| Sociala avgifter | 712 | 687 |
| Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer | 413 | 388 |
| **SUMMA ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA** | **3 016** | **2 873** |

| TKR | 2023 Löner och andra ersättningar (varav tantiem) | 2023 Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | 2022 Löner och andra ersättningar (varav tantiem) | 2022 Sociala kostnader (varav pensionskostnader) |
|---|---|---|---|---|
| Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare | 1 892 | 1 124 (413) | 1 794 | 1 074 (388) |
| TOTALT | **1 892** | **1 124 (413)** | 1 794 | 1 074 (388) |

Medelantalet anställda uppgick till 1 (1) person.

### Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare

| | 2023 Antal på balansdagen | 2023 Varav män | 2022 Antal på balansdagen | 2022 Varav män |
|---|---|---|---|---|
| Styrelseledamöter | 5 | 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.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 39 of 45.

20240717090028

## Not 5 Ersättningar till revisorerna

| TKR | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| PwC | | |
| – Revisionsuppdraget | 708 | 820 |
| – Övriga tjänster | 57 | - |
| SUMMA | 765 | 820 |

## Not 6 Skatt på årets resultat

| Redovisad skatt i resultaträkningen, TKR | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| *Aktuell skatt:* | | |
| Aktuell skatt på årets resultat | - | - |
| *Uppskjuten skatt:* | | |
| Återföring värderat underskottsavdrag | -1 753 | - |
| Värderat underskottsavdrag | - | 950 |
| SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT | -1 753 | 950 |

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 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | 101 858 | 28 039 |
| Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 % | -20 983 | -5 776 |
| Skatteeffekter av: | | |
| Ej skattepliktiga intäkter | 19 639 | 6 609 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -292 | -1 |
| Underskottsavdrag | -118 | 118 |
| SUMMA REDOVISAD SKATT | -1 753 | 950 |

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

## Not 7 Pågående nyanläggning

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående redovisat värde | 912 | 875 |
| Nyanskaffningar | - | 37 |
| Omklassificeringar | -912 | - |
| UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE | - | 912 |

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Anskaffningsvärde | 63 | 63 |
| Ackumulerade avskrivningar | -15 | -2 |
| UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE | 48 | 60 |

TeamEngine E-Signing



20240711709029

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående redovisat värde | 60 | - |
| Årets anskaffningar | - | 63 |
| Årets avskrivningar | -13 | -2 |
| UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE | 48 | 60 |

## Not 9 Andelar i koncernföretag

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 477 010 | 477 010 |
| UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE | 477 010 | 477 010 |

## Not 10 Aktiekapital

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

## Not 11 Andelar i joint ventures

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Förvärv | 67 854 | - |
| UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE | 67 854 | - |

Bolaget förvärvade 50% av två nybildade joint venture-företag den 31 juli 2023. JV Nordväst Fastighet ABs verksamhet är att äga och hyra ut lokaler i hotellfastigheter i mellanstora svenska städer. JV Nordväst Operatör AB bedriver hotelloperatörsverksamhet i JV Nordväst Fastighet AB:s fastigheter.

| Namn | Organisations-nummer | Säte | Ägar-andel | Redovisat värde, TKR 2023-12-31 | Årets resultat, TKR 2023-12-31 | Moder-bolagets andel, TKR 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| JV Nordväst Fastighet AB | 559423-6084 | Stockholm, Sverige | 50% | 65 019 | 24 112 | 12 095 |
| JV Nordväst Operatör AB | 559423-6076 | Stockholm, Sverige | 50% | 2 836 | 1 063 | 532 |
| SUMMA | | | | 67 854 | 25 175 | 12 627 |

Moderbolaget redovisar enligt anskaffningsvärdemetoden vilket innebär att moderbolagets andel av årets resultat ej redovisas i resultaträkningen. Enbart utdelning av vinstmedel som uppkommit efter förvärvet redovisas som intäkt. Under 2023 har ingen utdelning erhållits.

## Not 12 Närstående

Inga transaktioner har genomförts med närstående på annat än marknadsmässiga villkor.
För definition av närstående, se not 24 i koncernredovisningen.

*Transaktioner och mellanhavanden med koncernföretag*
Försäljning till koncernföretag uppgår till 7 356 (6 295) TKR. Inga inköp av varor eller tjänster har gjorts under perioden.

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| *Fordringar hos koncernföretag:* | | |
| Långfristiga fordringar | 34 426 | 34 426 |
| Kortfristiga fordringar | 61 287 | 70 992 |
| *Skulder till koncernföretag:* | | |
| Långfristiga skulder | 27 200 | 27 200 |
| Kortfristiga skulder | 122 611 | 120 378 |



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 41 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090030

Av kortfristiga fordringar hos koncernföretag avser 32 156 TKR likvida medel i koncern-kontosystem. Av kortfristiga skulder avser 141 286 TKR likvida medel i koncernkontosystem.

*Transaktioner och mellanhavanden med joint ventures*
Försäljning till JV Nordväst Fastighet AB uppgår till 833 TKR. Fordringar om 636 TKR hos dotterföretag till JV Nordväst Fastighet AB uppgår till 636 TKR.

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

## Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| *Avseende dotterföretag* | | |
| Ställd säkerhet, aktier i dotterföretag | 477 010 | 477 010 |
| *Avseende joint ventures* | | |
| Borgensåtagande som innehas tillsammans med andra investerare i joint ventures-företagen | 167 400 | - |
| TOTALT | 644 410 | 477 010 |

## Not 14 Förvaltningsintäkter
Förvaltningsintäkter utgörs av koncerninterna intäkter för centrala administrativa tjänster samt förvaltningstjänster till övrig närstående. Utfördelning sker på marknadsmässiga villkor.

## Not 15 Ränteintäkter och liknande resultatposter samt räntekostnader och liknande resultatposter

| TKR | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Resultat från andelar i koncernföretag | 91 804 | 31 007 |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 3 594 | 3 671 |
| Ränteintäkter, derivat | 12 348 | |
| Övriga ränteintäkter | 4 961 | 692 |
| TOTALA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 112 706 | 35 370 |

| TKR | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Räntekostnader derivat | - | -2 117 |
| Räntekostnader, koncern | -17 462 | -1 174 |
| TOTALA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | -17 462 | -3 291 |

## Not 16 Bokslutsdispositioner

| TKR | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Koncernbidrag | 8 102 | -3 247 |
| SUMMA | 8 102 | -3 247 |

## Not 17 Verkligt värde derivat
Moderföretaget 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 19 144 (30 010) TKR. Då säkringsredovisningen är effektiv redovisas ej derivaten i balansräkningen.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 42 of 45.

TeamEngine E-Signing



20240717090931

## Not 18 Förslag till disposition av vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 560 152 972 |
| Årets resultat | 100 104 136 |
| kronor | **660 257 108** |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen i kronor disponeras så att:

| | |
|---|---|
| till aktieägarna utdelas 600 kr per aktie, totalt | 30 000 000 |
| i ny räkning överförs | 630 257 108 |
| kronor | **660 257 108** |

## Not 19 Skulder till ägarna

Moderföretaget har inga skulder till ägarna.

## Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda administrativa kostnader | 186 | 174 |
| Upplupna ränteintäkter | 4 066 | 1 155 |
| SUMMA | 4 252 | 1 329 |

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| TKR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna personalkostnader | 211 | 175 |
| Upplupna administrationskostnader | 1 065 | 1 958 |
| SUMMA | 1 276 | 2 133 |

## Not 21 Händelser efter balansdagens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.



TeamEngine Document E-Sign ID: F7BC7474-87BE-41D3-8B3E-8A63139D5A96. Page 43 of 45.

20240717090032

## UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 31 maj 2024 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 moderföretagets ställning och resultat.

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

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Marcus Berggren
Styrelseledamot

Henrik Bonde
Styrelseledamot

Gillis Cullin
Styrelseledamot

Annika Nilsson
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

20240717090333

Henrik Bonde
Henrik Bonde
Date: 2024-04-24 07:47 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se

Clas Hjorth
Clas Hjorth
Date: 2024-04-24 07:57 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Verkställande direktör
Signed via account: clas.hjorth@vasterkullahotell.se

Johan Hessius
Johan Hessius
Date: 2024-04-24 10:07 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande
Signed via account: johan.hessius@cirio.se

Annika Nilsson
Annika Nilsson
Date: 2024-04-24 12:35 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: annika.nilsson@lo.se

Gillis Cullin
Gillis Cullin
Date: 2024-04-24 13:05 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: gillis.cullin@bkanold.se

Marcus Berggren
Marcus Berggren
Date: 2024-04-24 13:56 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: marcus.berggren@forvalt.se

Helena Ehrenborg
Helena Ehrenborg
Date: 2024-04-24 14:37 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: helena.ehrenborg@pwc.com

20240717090334

# 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 2023.

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 2023 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 2023 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kopian överensstämmer med originalet

Ulrika Vos

20240717090035

## 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 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 och verkställande direktören 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 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 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, 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.

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

20240717090036

20240717090037

# Deltagare

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556067-4276 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID* — *2024-04-24 12:47:08 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg — Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post