

2022072523923

Årsredovisning
för
Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB
556252-6276

Räkenskapsåret
2021

Undertecknad styrelseledamot i Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 17 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 22/6 2022



Johan Hessius

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

1 (9)

2022072523924

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2021.

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

Bolaget förvärvades per den 20 mars 2017 av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm, vilket i sin tur ägs av Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även 2021 har präglats av den rådande pandemin, vilken har fortsatt att påverka bland annat hotell- och besöksnäringen. Under andra halvåret 2021 har branschen dock börjat att återhämta sig i takt med att restriktioner har lättats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 091	4 720	4 942	4 775	4 448
Resultat efter finansiella poster	1 681	1 409	1 454	-1 352	-676
Balansomslutning	73 312	73 040	71 966	74 191	74 207
Eget kapital	27 799	27 847	27 156	26 367	685

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 535 973
årets vinst	642 827
	27 178 800
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 107,14 kr per aktie, totalt	642 827
i ny räkning överföres	26 535 973
	27 178 800

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

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

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

2 (9)

Resultaträkning

Tkr

Not

1

2021-01-01**-2021-12-31****2020-01-01****-2020-12-31**

Hyresintäkter

8

5 091

4 720

Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-548

-481

Underhållskostnader

-121

-87

Fastighetsskatt

-338

-338

Summa fastighetskostnader**-1 008****-906****Driftsöverskott****4 083****3 814**

Avskrivningar enligt plan

-1 239

-1 248

Resultat fastighetsverksamheten**2 844****2 566**

Administrationskostnader

-289

-248

Rörelseresultat**2 555****2 317****Resultat från finansiella poster**

2

Ränteintäkter

38

38

Räntekostnader

-912

-947

Resultat efter finansiella poster**1 681****1 409**

Bokslutsdispositioner

-870

-530

Resultat före skatt**811****879**

Skatt på årets resultat

3

-168

-188

Årets resultat**643****691**

2022072523925

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

3 (9)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2021-12-31**2020-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

68 782

70 021

Inventarier, verktyg och installationer

5

0

0

68 782**70 021****Summa anläggningstillgångar****68 782****70 021****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

1 388

Fordringar hos koncernföretag

4 442

1 594

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

88

37

4 530**3 019****Summa omsättningstillgångar****4 530****3 019****SUMMA TILLGÅNGAR****73 312****73 040**

2022072523926

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

4 (9)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

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

Aktiekapital

600

600

Reservfond

20

20

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

Balanserad vinst eller förlust

26 536

26 536

Årets resultat

643

691

Summa fritt eget kapital**27 179****27 227****Summa eget kapital****27 799****27 847****Avsättningar**

Uppskjutna skatter

2 341

2 416

Summa avsättningar**2 341****2 416****Långfristiga skulder**

6, 7

Skulder till koncernföretag

41 164

41 164

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

6, 7

Leverantörsskulder

72

48

Skulder till koncernföretag

870

530

Aktuella skatteskulder

240

650

Övriga skulder

170

355

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

656

30

Summa kortfristiga skulder**2 008****1 613****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****73 312****73 040**

2022072523927

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

5 (9)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	600	20	26 537		27 157
Årets resultat				691	691
Utgående eget kapital 2020-12-31	600	20	26 537	691	27 848
Omföring av föregående års resultat			691	-691	0
Utdelning			-691		-691
Årets resultat				643	643
Utgående eget kapital 2021-12-31	600	20	26 537	643	27 800

2022072523928

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Samtliga belopp är i Tkr om inte annat anges.

Intäkter

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

Leasing

Bolaget som leasegivare

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

Bolaget som leasetagare

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

Inkomstskatter

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

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

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

Övrigt

Kostnaden för revision har belastat moderbolaget.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

7 (9)

2022072523930

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts)

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och övriga skulder

Skulder redovisas till anskaffningsvärde och efter avdrag för eventuella transaktionskostnader.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 2 Finansiella poster

Av ränteintäkterna avser 38 (38) Tkr räntor till koncernföretag.

Av räntekostnaderna avser 909 (947) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-242	-265
Uppskjuten skatt	74	77
Totalt redovisad skatt	-168	-188
	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	811	879
Skatt enligt gällande skattesats	-167	-188
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	0
Redovisad effektiv skatt	-168	-188

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 919	84 886
Årets investeringar	0	33
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 919	84 919
Ingående avskrivningar	-14 897	-13 658
Årets avskrivningar	-1 239	-1 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 136	-14 898
Bokfört värde	68 783	70 021
varav mark	12 576	12 576

Fastighetens verkliga värde

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

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

8 (9)

2022072523931

Not 4 Byggnader och mark (forts)

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

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

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

Kassaflödesanalysen innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar, driftsöverskott, som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under kalkylperioden som är tio år. Fastighetens värde beräknas som summan av nuvärdet av driftsöverskotten samt nuvärdet av fastighetens bedömda restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan varierar beroende på belägenhet, statsobligationsräntan och övriga riskfaktorer. Fastighetens bedömda marknadsvärde uppgick till cirka 75 Mkr, +/- 7 Mkr.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156	156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156	156
Ingående avskrivningar	-156	-148
Årets avskrivningar	0	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156	-156
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets lån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	-41 164	-41 164
	-41 164	-41 164

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckning	43 550	43 550
	43 550	43 550

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

9 (9)

Not 8 Närstående

Bolaget ägs fr o m den 20 mars 2017 till 100% av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm, vilket i sin tur ägs av Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm.

Av bolagets försäljning avser 0 (0) Tkr försäljning till närstående. Av bolagets kostnader avser 283 (247) Tkr köp av tjänster från närstående.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagens utgång har Ryssland invaderat Ukraina. Bolaget gör bedömningen att detta inte kommer att ha en direkt påverkan på bolagets verksamhet.

Stockholm den dag i vilken framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Gillis Cullin

Anders Ivarsson

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

PricewaterhouseCoopers AB

Martina Torp
Auktoriserad revisor

Johan Hessius

Johan Hessius
E-mail: johan.hessius@cirio.se
Role: Ordförande
Verified by Mobile BankID
2022-05-02 10:57 CEST

Gillis Cullin

Gillis Cullin
E-mail: gillis.cullin@bkanold.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-02 13:10 CEST

Anders Ivarsson

Anders Ivarsson
E-mail: anders.ivarsson@forvalt.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-02 14:08 CEST

Henrik Bonde

Henrik Bonde
E-mail: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-03 09:44 CEST

Martina Torp

Martina Torp
E-mail: martina.larsson@pwc.com
Role: Auktoriserad revisor, PricewaterhouseCoopers AB
Verified by Mobile BankID
2022-05-04 10:36 CEST

2022072523933



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

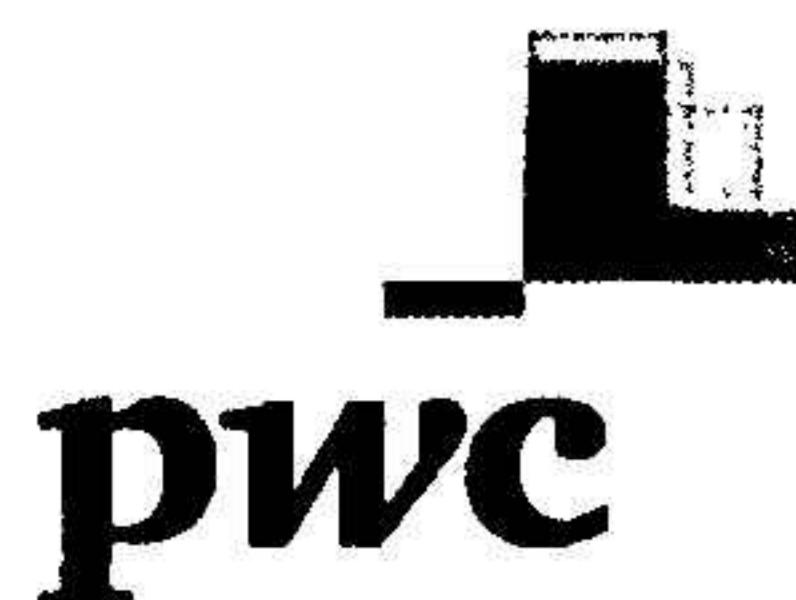
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare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

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

Revisorns ansvar

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag i vilken framgår av vår elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Martina Torp
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martina Carolin Torp

Martina Torp
Auktoriserad revisor

2022-05-04 08:36:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2022072523936