

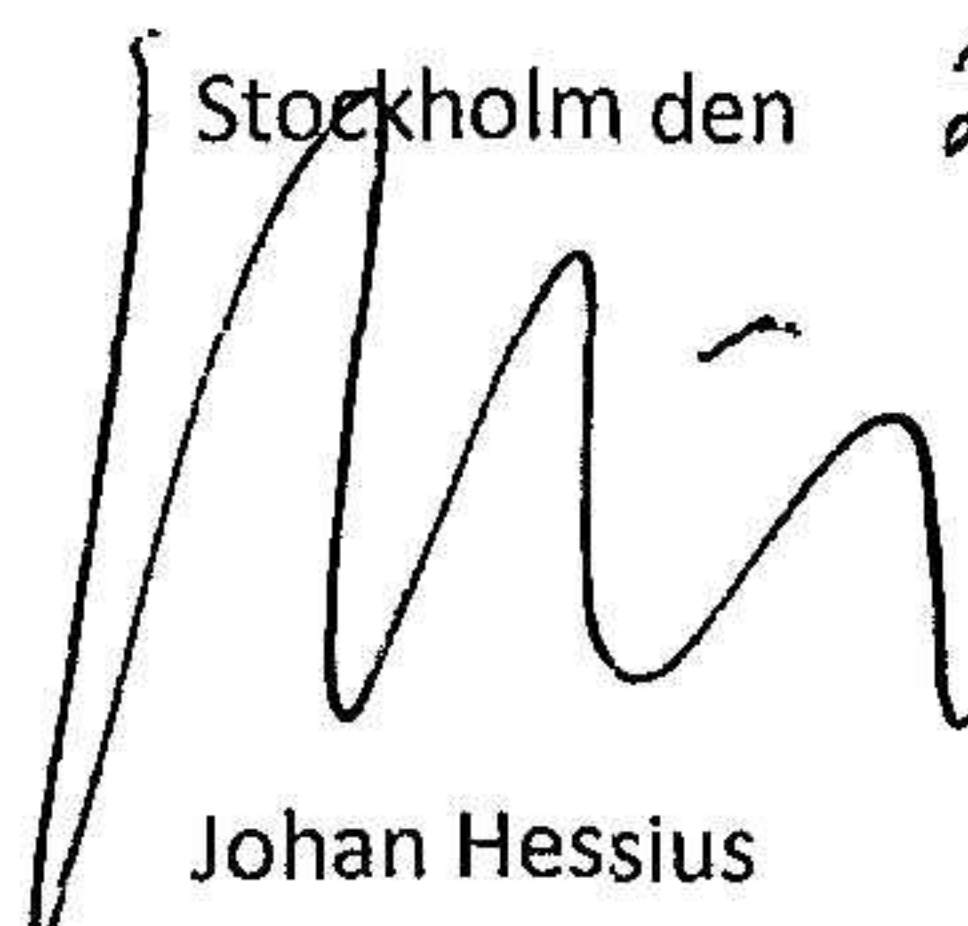
2022072521862

Årsredovisning
för
Västerkulla Falun Fastighets AB
556702-5076

Räkenskapsåret
2021

Undertecknad styrelseledamot i Västerkulla Falun 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 Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

1 (10)

2022072521863

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Västerkulla Falun Fastighets AB, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 decembert 2021.

Västerkulla Falun Fastighets AB äger hotellfastigheten Bergmästaren 22 i Falun. Verksamheten i fastigheten bedrivs under varumärket Clarion Collection Hotel Bergmästaren.

Bolaget förvärvades av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm per den 1 januari 2019. Koncernmoder är 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
Nettoomsättning	4 996	4 934	6 349	6 266
Resultat efter finansiella poster	145	365	1 446	4 193
Balansomslutning	102 658	103 829	103 367	26 223
Eget kapital	1 399	2 563	1 148	6 091

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 047 585
årets vinst	251 443
	1 299 028
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 251,44 kr per aktie, totalt	251 443
i ny räkning överföres	1 047 585
	1 299 028

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 Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

2 (10)

Resultaträkning

Tkr

Not
1

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Hyresintäkter

9

4 996

4 934

Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-354

-334

Underhållskostnader

-521

-293

Fastighetsskatt

-290

-290

Summa fastighetskostnader

-1 166

-917

Driftsöverskott

3 830

4 017

Avskrivningar enligt plan

-1 586

-1 542

Resultat fastighetsverksamheten

2 244

2 475

Administrationskostnader

-365

-248

Rörelseresultat

1 879

2 227

Resultat från finansiella poster

2

Räntekostnader

-1 734

-1 862

Resultat efter finansiella poster

145

365

Bokslutsdispositioner

400

1 440

Resultat före skatt

545

1 805

Skatt på årets resultat

3

-294

-389

Årets resultat

251

1 416

2022072521864

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

3 (10)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

88 887

90 438

Inventarier, verktyg och installationer

5

129

102

Pågående nyanläggningar

6

100

99

89 116**90 639**

Summa anläggningstillgångar

89 116**90 639**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

12

332

Fordringar hos koncernföretag

13 157

12 842

Övriga fordringar

5

5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

368

11

13 542**13 190**

Summa omsättningstillgångar

13 542**13 190****SUMMA TILLGÅNGAR****102 658****103 829**

2022072521865

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

4 (10)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 048

1 048

Årets resultat

251

1 416

Summa fritt eget kapital

1 299

2 464

Summa eget kapital

1 399

2 564

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

7 534

7 749

Summa avsättningar

7 534

7 749

Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till koncernföretag

92 926

92 926

Summa långfristiga skulder

92 926

92 926

Kortfristiga skulder

7, 8

Leverantörsskulder

192

35

Aktuella skatteskulder

242

268

Övriga skulder

237

270

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

128

17

Summa kortfristiga skulder

799

590

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

102 658

103 829

2022072521866

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

5 (10)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	100	1 048		1 148
Årets resultat			1 416	1 416
Utgående eget kapital 2020-12-31	100	1 048	1 416	2 563
Omföring av föregående års resultat		1 416	-1 416	0
Utdelning		-1 416		-1 416
Årets resultat			251	251
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	1 048	251	1 399

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

6 (10)

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Samtliga belopp är i Tkr om inte annat anges.

Intäkter

Intäkterna avser hyror samt i vissa fall vidaredebiterade driftskostnader. Hyrorna är omsättningsbaserade med olika procentsatser på logi och konferensintäkter resp. restaurang och övriga intäkter beräknat på hyresgästens intäkter. De omsättningsbaserade hyresavtalen har någon form av minimihyra som indexerats. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

Bolaget som leasegivare

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

Bolaget som leasetagare

Med utgångspunkt från att merparten av den ekonomiska risken kvarstår hos leasegivaren redovisas samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal. Den ekonomiska livslängden överstiger aktuell leasingperiod. Betalningar enligt leasingavtalen kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning på fastigheter.

Fordringar och skulder netto redovisas 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 150 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 25-50 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Maskiner och inventarier inkl. hotellinventarier skrivs planerligt av på 5 år.

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

7 (10)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts.)

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.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och övriga skulder

Skulder redovisas till anskaffningsvärde och efter avdrag för eventuella transaktionskostnader.

Bokslutsdispositioner

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

Not 2 Finansiella poster

Av räntekostnaderna avser 1 734 (1 849) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	-446	-608
Uppskjuten skatt	216	219
Korrigerig skatt föregående år	-63	0
Totalt redovisad skatt	-294	-389
	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	545	1 805
Skatt enligt gällande skattesats	-112	-386
Ej avdragsgilla kostnader	-118	-3
Korrigerig skatt föregående år.	-63	0
Redovisad effektiv skatt	-294	-389

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 170	98 487
Förvärv, till- och ombyggnad	0	683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 170	99 170
Ingående avskrivningar	-8 732	-7 201
Årets avskrivningar	-1 551	-1 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 283	-8 732
Bokfört värde	88 887	90 438
varav mark	16 452	16 452

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

8 (10)

Not 4 Byggnader och mark (forts.)

Fastighetens verkliga värde

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

Värdebedömningen av hotellfastigheterna utgör en bedömning av fastigheternas värde inklusive till hotellfastigheterna hörande inventarier. 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 97 Mkr, +/- 9 Mkr.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 643	4 561
Årets investeringar	62	82
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 704	4 643
Ingående avskrivningar	-4 541	-4 530
Årets avskrivningar	-35	-11
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 576	-4 541
Utgående redovisat värde	129	102

Not 6 Pågående nyanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99	0
Årets investering	0	99
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	99

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

9 (10)

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets lån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	92 926	92 926
	92 926	92 926

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	58 500	58 500
	58 500	58 500

Not 9 Närstående

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

Av bolagets kostnader avser 283 (247) Tkr inköp av tjänster från närstående.

Not 10 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.

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

10 (10)

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 10:59 CEST

Gillis Cullin

Gillis Cullin
E-mail: gillis.cullin@bkanold.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-02 13:11 CEST

Anders Ivarsson

Anders Ivarsson
E-mail: anders.ivarsson@forvalt.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-02 14:13 CEST

Henrik Bonde

Henrik Bonde
E-mail: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-05-03 09:45 CEST

Martina Torp

Martina Torp
E-mail: martina.larsson@pwc.com
Role: Auktoriserad revisor, PricewaterhouseCoopers AB
Verified by Mobile BankID
2022-05-04 10:40 CEST

2022072521873



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerkulla Falun Fastighets AB, org.nr 556702-5076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Västerkulla Falun 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 Falun Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag i vilken framgår av vår elektroniska underskrift

PricewaterhouseCoopers AB

Martina Torp
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-04 08:40:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martina Carolin Torp

Datum

Martina Torp

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2022072521876