

VÄSTERKULLA HOTELL HOLDING AB

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2015

Styrelsen och verkställande direktör för Västerkulla Hotell Holding AB får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari- 31 december 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Västerkulla Hotell Holding AB bildades under 2014 och förvärvade den 1 oktober 2014 11 hotellfastigheter. Bolaget har till syfte att direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

I ägarstrukturen till bolaget har under 2015 Landsorganisationen i Sverige, Östersjöstiftelsen, Gälöstiftelsen, Synskadades stiftelse samt Home Properties AB ingått. Efter räkenskapsårets utgång har Home Properties AB avyttrat sitt aktieinnehav i bolaget till de övriga aktieägarna.

VERKSAMHETEN

Västerkulla Hotell Holding AB innehar per den 31 december 2015 via dotterbolag 11 hotellfastigheter belägna i Sverige. Verksamheten i hotellfastigheterna drivs av Nordic Choice Hotels under något av deras varumärken Clarion Collection eller Comfort. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till cirka 54 000 kvm och antalet hotellrum till 1 077. Fastigheternas, inklusive inventarier, bokförda värde uppgick per den 31 december 2015 till 917,3 MSEK (929,1).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret utgång

Fem utav koncernens dotterbolag har under året varit föremål för en omstrukturering inom befintlig koncern. Bolagen har som en följd av denna omstrukturering fusionerats med moderbolaget och övervärden som tidigare låg på koncernnivå har följaktligen överförts från koncernnivå till de legala bolagen.

Flerårsöversikt

	2015	2014	Belopp i kkr
Nettoomsättning	74 140	17 888	
Resultat efter finansiella poster	4 490	1 679	
Balansomslutning	955 759	961 186	
Eget Kapital	70 747	67 271	


Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	67 602 340
Årets resultat	-10 241
kronor	<u>67 592 099</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

i ny räkning överförs	67 592 099
kronor	<u>67 592 099</u>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, sammanställningar över eget kapital jämte till dessa hörande noter. 

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2015	2014
	1,2		
Hysesintäkter	3	74 140	17 888
Fastighetskostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader	4	-4 988	-1 305
Underhållskostnader		-2 904	-177
Fastighetsskatt		-3 189	-795
Tomträttsavgäld	4	-251	-63
Summa fastighetskostnader		<u>-11 332</u>	<u>-2 339</u>
Driftsöverskott		62 808	15 549
Avskrivningar enligt plan	6	<u>-18 075</u>	<u>-4 772</u>
Resultat fastighetsverksamheten		44 733	10 777
Administrationskostnader	5,7	<u>-4 380</u>	<u>-740</u>
Rörelseresultat		40 353	10 037
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	8	0	2
Räntekostnader	9	<u>-35 863</u>	<u>-8 361</u>
Resultat efter finansiella poster		4 490	1 679
Skatt på årets resultat	11	<u>-1 014</u>	<u>-258</u>
Årets resultat		3 476	1 421

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheter	12	857 678	867 575
Maskiner och inventarier	13	56 219	61 506
Pågående arbeten		3 400	-
Summa materiella anläggningstillgångar		917 297	929 081
Summa anläggningstillgångar		917 297	929 081
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		277	65
Övriga fordringar		1 335	18
Skattefordringar		-	177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 544	4 151
Summa kortfristiga fordringar		8 156	4 411
<i>Kassa och bank</i>		30 306	27 694
Summa omsättningstillgångar		38 462	32 105
SUMMA TILLGÅNGAR		955 759	961 186

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,2		
Eget kapital	16		
Aktiekapital, 50.000 st med kvotvärde 1 krona		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		65 800	65 800
Annat eget kapital inklusive årets resultat		4 897	1 421
Summa eget kapital		70 747	67 271
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	17	31 095	30 926
Summa avsättningar		31 095	30 926
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	552 000	563 500
Skulder till ägarna		263 200	263 200
Summa långfristiga skulder		815 200	826 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	11 500	11 500
Leverantörsskulder		13 567	10 173
Aktuella skatteskulder		685	2 465
Övriga skulder		4 233	4 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	8 732	7 423
Summa kortfristiga skulder		38 717	36 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		955 759	961 186
Ställda säkerheter	20	687 229	660 775
Ansvarsförbindelser		-	-

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		40 353	10 037
Avskrivningar		18 075	4 772
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-498	-
Erhållen ränta		-	2
Erlagd ränta		-35 049	-8 361
Betald inkomstskatt		-1 950	-
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		20 931	6 450
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning av fordringar		-3 922	-4 234
Ökning av skulder		3 394	24 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 403	26 570
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 292	-933 853
Övriga förändringar hänförliga till förvärv av dotterföretag		-	30 926
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 292	-902 927
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	65 850
Upptagna lån		-	838 200
Amortering av skuld		-11 500	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 500	904 050
Förändring av likvida medel		2 611	27 693
Likvida medel vid årets början		27 693	-
Likvida medel vid årets slut		30 304	27 693

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2015	2014
	1,2		
Förvaltningsintäkter	3	2 525	475
Kostnader			
Förvaltningskostnader		<u>-1 725</u>	<u>-575</u>
Driftsöverskott		800	-100
Administrationskostnader	5,7	<u>-3 378</u>	<u>-636</u>
Rörelseresultat		-2 578	-736
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	8	31 046	6 727
Räntekostnader	9	<u>-26 303</u>	<u>-5 381</u>
Resultat efter finansiella poster		2 165	610
Bokslutsdispositioner	10	-2 175	1 701
Skatt på årets resultat	11	<u>0</u>	<u>-509</u>
Årets resultat		-10	1 802

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	50	8 991
Fordringar hos koncernföretag		329 000	329 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		329 050	337 991
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		7 289	6 577
Övriga fordringar		-	986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 457	2 875
Summa kortfristiga fordringar		9 746	10 438
Kassa och bank		28 857	27 678
Summa omsättningstillgångar		38 603	38 116
SUMMA TILLGÅNGAR		367 653	376 107

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,2		
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 50.000 st med kvotvärde 1 krona		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Erhållet aktieägartillskott		65 800	65 800
Balanserat resultat		1 802	
Årets resultat		-10	1 802
Summa fritt eget kapital		67 592	67 602
Summa eget kapital		67 642	67 652
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		588	771
Summa obeskattade reserver		588	771
Långfristiga skulder			
Skulder till ägarna		263 200	263 200
Summa långfristiga skulder		263 200	263 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 044	9 934
Skulder till koncernföretag		21 206	31 256
Aktuella skatteskulder		514	509
Övriga skulder		2 328	2 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 131	531
Summa kortfristiga skulder		36 223	44 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		367 653	376 107
Ställda säkerheter till bokfört värde			
Aktier i dotterbolag	20	50	8 991
Ansvarsförbindelser		-	-

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Samtliga belopp är i TSEK om inte annat anges.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterbolagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då de bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ut koncernredovisningen från och med den dag då bestämmande inflytandet upphör. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Dotterföretagens redovisningsprinciper har vid behov ändrats för att anpassas till de principer som gäller för koncernen.

Intäkter

Intäkterna avser hyror samt i vissa fall vidaredebiterade driftskostnader. Hyrorna är omsättningsbaserade med olika procentsatser på logi och konferensintäkter resp. restaurang och övriga intäkter beräknat på hyresgästens intäkter. De omsättningsbaserade hyresavtalen har någon form av minimihyra som indexeras. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Årligen sker en avräkning då mellanskillnaden mellan intäktsfört belopp och verkligt utfall beräknas. Avräkningen resultatförs i samma period som den beräknas.

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 är beslutade.

Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot 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. 

NOTER

Övrigt

Kostnaden för revision av koncernbolagen har belastat moderbolaget.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över nyttjandeperioden. Byggnadens stomme skrivs av på 83-100 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 10-50 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Byggnadsinventarier skrivs av på mellan 20-40 år. Maskiner och inventarier inkl. hotellinventarier skrivs planenligt av på 5 år.

Finansiella instrument

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Koncernen utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till fast ränta, så kallad ränteswap. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås dokumenteras för- hållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Koncernen dokumenterar också bedömningen, både när säkringen ingås och fort- löpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller koncernen en rörlig ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningen avbryts om

- * säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- * säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Spärrade medel på bankkonto samt medel på koncernkonto ingår ej i likvida medel.

Låneskulder och övriga skulder

Skulder redovisas till anskaffningsvärde och efter avdrag för eventuella transaktionskostnader.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för 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 år avser främst värdering av fastigheter 12 månader framöver, se not 12. ✓

NOTER

Not 3 Intäkter	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
<i>Framtida minimi- och fasta hyresintäkter på icke uppsägningsbara avtal fördelade på förfallotidpunkt</i>				
Inom 1 år	34 896	34 896	-	-
Mellan 1 och 5 år	139 584	139 584	-	-
Senare än 5 år	167 166	202 062	-	-
Summa	341 646	376 542	-	-

Not 4 Operationella leasingavtal <i>Leasetagare - hyresavtal</i>	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Förfaller till betalning inom 1 år	1 159	1 236	-	-
Förfaller till betalning mellan 1-5 år	3 716	3 947	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	3 716	4 645	-	-
Summa	8 591	9 828	-	-
Genomsnittlig kvarvarande period, år	4,88	5,90	-	-

<i>Leasetagare - tomträttsavtal</i>				
Förfaller till betalning inom 1 år	251	251	-	-
Förfaller till betalning mellan 1-5 år	625	786	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	-	89	-	-
Summa	876	1 126	-	-
Genomsnittlig kvarvarande period, år	6,00	7,50	-	-

Not 5 Löner och ersättningar	2015		2014	
	Löner och andra ersättningar	sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderföretag	361	113 (123)	68	21 (27)
Dotterföretag	394	282 (151)	0	0
Koncernen	755	395	68	21

Not 6 Avskrivningar enligt plan	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Byggnader	-11 147	-3 084	-	-
Maskiner och inventarier	-6 928	-1 688	-	-
Summa	-18 075	-4 772	-	-

OK

NOTER

Not 7 Ersättning till revisorerna	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<i>PwC</i>	2015	2014	2015	2014
Revisionsarvode	-468	-395	-468	-395
Övriga tjänster	-166	-39	-166	-39
Summa	-634	-434	-634	-434
Not 8 Ränteintäkter	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter	-	2	1	1
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	31 045	6 726
Summa	-	2	31 046	6 727
Not 9 Räntekostnader	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
<i>Räntekostnader</i>	2015	2014	2015	2014
Banklån	-14 515	-2 980	-4 955	-
Ägarlån	-21 348	-5 381	-21 348	-5 381
Summa	-35 863	-8 361	-26 303	-5 381
Not 10 Bokslutsdispositioner	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2015	2014	2015	2014
Förändring av periodiseringsfond	-	-	183	-771
Erhållna koncernbidrag	-	-	1 034	2 472
Lämnade koncernbidrag	-	-	-3 392	-
Summa	-	-	-2 175	1 701
Not 11 Skatt på årets resultat	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	-347	1 099	-	-509
Uppskjuten skatt	-667	-1 357	-	-
Summa	-1 014	-258	-	-509
	2015	2014	2015	2014
Redovisat resultat före skatt	4 490	1 679	-	2311
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-988	-369	-	-509
Skatteeffekt förvärvat underskottsavdrag	-	111	-	-
Övrigt	-26	-	-	-
Redovisad skattekostnad	-1 014	-258	-	-509

NOTER

Not 12 Fastigheter	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	870 659			
Förvärv	-	332 148	-	-
Årets investering	1 250	538 511	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	871 909	870 659	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 084		-	-
Årets avskrivningar	-11 147	-3 084	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 231	-3 084	-	-
Bokfört värde	857 678	867 575	-	-
<i>varav mark</i>	<i>129 908</i>	<i>129 908</i>	-	-

Fastighetens verkliga värde

Bolagets fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet. Bolagets princip är att årligen internvärdera fastigheten. Vid behov sker även en extern värdering.

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, exempelvis Statistiska centralbyrån i Sverige, Fastighetsdata systemet/ 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. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till cirka 920 MSEK, +/- 10 procent.

Not 13 Maskiner och inventarier	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	63 193	63 193	-	-
Förvärv				
Årets investeringar	1 642	-		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 835	63 193	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 688		-	-
Årets avskrivningar	-6 928	-1 688	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 616	-1 688	-	-
Planenligt restvärde	56 219	61 506	-	-

NOTER

Not 14 Andelar i koncernföretag	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Ingående anskaffningsvärde			8 991	-
Förvärv	-	-	-	8 991
Omklassificeringar	-	-	-8 941	-
Utgående anskaffningsvärde	-	-	50	8 991

Dotterföretag	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal aktier/ andelar	Bokfört värde
Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB org.nr 556981-3206 med säte i Stockholm	100%	100%	50 000	50
Koncernföretag				
Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB org.nr 556981-3198 med säte i Stockholm	100%	100%	50 000	5 050
Västerkulla Hotell Förvaltning 3 AB org.nr 556981-3180 med säte i Stockholm	100%	100%	50 000	50
Hotellfastigheter i Göteborg AB org.nr 556320-9526 med säte i Stockholm	100%	100%	1 000	34 863
Fastighets AB Postiljonen org.nr 556588-2882 med säte i Stockholm	100%	100%	1 000	34 949
Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 org.nr 556401-8884 med säte i Stockholm	100%	100%	1 000	38 806
Fastighets AB Karlstad Bilan 1 org.nr 556588-3542 med säte i Stockholm	100%	100%	1 000	24 965
Fastighets AB Homeprop Vörten 3 org.nr 556785-7718 med säte i Stockholm	100%	100%	1 000	17 561
Klostergatan 28 i Jönköping AB org.nr 556721-1882 med säte i Stockholm	100%	100%	1 000	26 896
KB Kvarnen 14 org.nr 916548-8686 med säte i Helsingborg	100%	100%		43 307
KB Fregatten org.nr 916821-3362 med säte i Varberg	100%	100%		84 572
HB Nithammaren org.nr 916835-1352 med säte i Varberg	100%	100%		34 592
HB Harpan org.nr 916835-1360 med säte i Varberg	100%	100%		65 599
HB Ran 1 org.nr 916835-1428 med säte i Varberg	100%	100%		72 933
Summa				484 194

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Förutbetalda driftskostnader	89	356	254	-
Förutbetalda finansieringskostnader	2 409	2 875	2 203	2 875
Förutbetalda tomrättsavgälder	-	107	-	-
Upplupna intäkter	4 046	813	-	-
Summa	6 544	4 151	2 457	2 875

NOTER

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
Not 16 Eget kapital				
<i>Koncernen</i>				
Nyemission	50			50
Villkorat aktieägartillskott		65 800		65 800
Årets resultat			1 421	1 421
Eget kapital 2014-12-31	50	65 800	1 421	67 271
Årets resultat			3 476	3 476
Eget kapital 2015-12-31	50	65 800	4 897	70 747
<i>Moderbolaget</i>				
Nyemission	50			50
Villkorat aktieägartillskott		65 800		65 800
Årets resultat			1 802	1 802
Eget kapital 2014-12-31	50	65 800	1 802	67 652
Årets resultat			-10	-10
Eget kapital 2015-12-31	50	65 800	1 792	67 642

	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Not 17 Uppskjutna skatteskulder				
Fastigheter och pågående nyanläggning				
Skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden	20 028	19 414	-	-
Övriga anläggningstillgångar				
Skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden	10 485	10 747	-	-
Periodiseringsfonder	582	765	-	-
Summa	31 095	30 926	-	-

	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Not 18 Räntebärande skulder				
<i>Skulder till kreditinstitut</i>				
Förfaller inom 1 år	11 500	11 500	-	-
Förfaller mellan 1 och 5 år	552 000	563 500	-	-
Summa	563 500	575 000	-	-

Bolaget har ränteswappar vilkas verkliga värde per bokslutsdagen uppgår till -14 544 (-) tkr.

	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna driftskostnader	2 661	506	-	-
Upplupna underhållskostnader	1 035	513	-	-
Upplupna personalkostnader	24	84	24	84
Upplupna räntekostnader	3 789	2 975	1 557	-
Upplupna administrationskostnader	-	447	-	447
Förutbetalda hyresintäkter	1 223	2 898	550	-
Summa	8 732	7 423	2 131	531

	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Not 20 Ställda säkerheter				
Ställda säkerheter för egna skulder avseende skuld till kreditinstitut, fastighetsinteckningar	687 229	656 785	-	-
Ställda säkerheter för egna skulder avseende hyresåtagande, fastighetsinteckningar	-	3 990	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-	50	8 991
Summa	687 229	660 775	50	8 991

OK

Västerkulla Hotell Holding AB
Org nr: 556981-3214

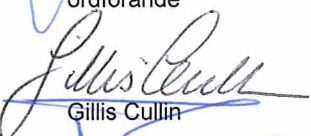
NOTER

Not 21 Närstående

Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214 är sedan 1 oktober 2014 moderbolag i en nybildad koncern. Bolaget upprättar koncernredovisning för verksamheten.

Stockholm den 27 maj 2016


Johan Hessius
ordförande


Gillis Cullin


Erik Spernaes


Henrik Bonde


Per-Olov Karlsson


Clas Hjorth
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2016

PricewaterhouseCoopers AB


Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Västerkulla Hotell Holding AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerkulla Hotell Holding AB:s och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västerkulla Hotell Holding AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 27 maj 2016

PricewaterhouseCoopers AB



Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor