

## VÄSTERKULLA HOTELL HOLDING AB

### ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2016

Styrelsen och verkställande direktör för Västerkulla Hotell Holding AB får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari- 31 december 2016.

### 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 2016 Landsorganisationen i Sverige, Östersjöstiftelsen, Gålöstiftelsen, Synskadades stiftelse samt Home Properties AB ingått. Home Properties AB avyttrade emellertid sitt aktieinnehav i bolaget till de övriga aktieägarna per den 29 april 2016.

#### VERKSAMHETEN

Västerkulla Hotell Holding AB innehar per den 31 december 2016 via dotterbolag 12 hotellfastigheter belägna i Sverige. Verksamheten i hotellfastigheterna drivs dels av Nordic Choice Hotels under något av deras varumärken Clarion Collection eller Comfort samt dels av franchisetagare under varumärket First Hotels. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till cirka 57 000 kvm och antalet hotellrum till 1 100. Fastigheternas, inklusive inventarier, bokförda värde uppgick per den 31 december 2016 till 987,0 (917,3) MSEK.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Västerkulla Hotell Holding AB via dotterbolag förvärvat en hotellfastighet i Norrköping som drivs under varumärket First Hotels.

#### Flerårsöversikt

	Belopp i kkr		
	2016	2015	2014
Nettoomsättning	76 501	74 140	17 888
Resultat efter finansiella poster	3 655	4 490	1 679
Balansomslutning	1 020 022	955 759	961 186
Eget Kapital	73 575	70 747	67 271

### Sammanställning eget kapital

	<i>Belopp i kkr</i>			
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
<i>Koncernen</i>				
Ingående eget kapital 2015-01-01	50	65 800	1 421	67 271
Årets resultat			3 476	3 476
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>50</b>	<b>65 800</b>	<b>4 897</b>	<b>70 747</b>
Årets resultat			2 828	2 828
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>50</b>	<b>65 800</b>	<b>7 725</b>	<b>73 575</b>

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
<i>Moderbolaget</i>				
Ingående eget kapital 2015-01-01	50	65 800	1 802	67 652
Årets resultat			-10	-10
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>50</b>	<b>65 800</b>	<b>1 792</b>	<b>67 642</b>
Årets resultat			2 177	2 177
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>50</b>	<b>65 800</b>	<b>3 969</b>	<b>69 819</b>


### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat		67 592 099
Årets resultat		<u>2 177 200</u>
	kronor	69 769 299

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

i ny räkning överförs		69 769 299
	kronor	<u>69 769 299</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	2016	2015
	<b>1,2</b>		
Hysesintäkter	<b>3</b>	76 501	74 140
Fastighetskostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader	<b>4</b>	-4 577	-4 988
Underhållskostnader		-2 838	-2 904
Fastighetskatt		-3 361	-3 189
Tomträttsavgäld	<b>4</b>	-251	-251
Summa fastighetskostnader		<u>-11 027</u>	<u>-11 332</u>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>65 474</b>	<b>62 808</b>
Avskrivningar enligt plan	<b>6</b>	-18 645	-18 075
<b>Resultat fastighetsverksamheten</b>		<u><b>46 829</b></u>	<u><b>44 733</b></u>
Administrationskostnader	<b>5,7</b>	-5 007	-4 380
<b>Rörelseresultat</b>		<u><b>41 822</b></u>	<u><b>40 353</b></u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<b>8</b>	9	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	<b>9</b>	-38 176	-35 863
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u><b>3 655</b></u>	<u><b>4 490</b></u>
Skatt på årets resultat	<b>11</b>	-827	-1 014
<b>Årets resultat</b>		<b>2 828</b>	<b>3 476</b>

UA

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1,2</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	928 097	857 678
Maskiner och inventarier	13	53 835	56 219
Pågående nyanläggning	14	5 116	3 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>987 048</b>	<b>917 297</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>987 048</b>	<b>917 297</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		319	277
Skattefordringar		134	-
Övriga fordringar		1 041	1 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	11 776	6 544
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 270</b>	<b>8 156</b>
<i>Kassa och bank</i>		<b>19 704</b>	<b>30 306</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>32 974</b>	<b>38 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 020 022</b>	<b>955 759</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1,2</b>		
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital, 50.000 st med kvotvärde 1 krona		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		65 800	65 800
Annat eget kapital inklusive årets resultat		7 725	4 897
<b>Summa eget kapital</b>		<b>73 575</b>	<b>70 747</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	<b>18</b>	32 274	31 095
<b>Summa avsättningar</b>		<b>32 274</b>	<b>31 095</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>19,21</b>	589 921	552 000
Skulder till ägarna		291 200	263 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>881 121</b>	<b>815 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>19,21</b>	12 039	11 500
Leverantörsskulder		2 976	13 567
Skatteskulder		1 623	685
Övriga skulder		4 574	4 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>20</b>	11 840	8 732
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 052</b>	<b>38 717</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 020 022</b>	<b>955 759</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	Not	2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		41 822	40 353
Avskrivningar		18 645	18 075
Övriga ej likviditetspåverkande poster		42	-498
Erhållen ränta		9	-
Erlagd ränta		-37 959	-35 049
Betald inkomstskatt		-232	-1 950
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		22 327	20 931
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar		1 420	-3 922
Minskning/ökning av skulder		-8 850	3 394
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 897</b>	<b>20 403</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12,13,14	-10 249	-6 292
Investeringar i dotterföretag	15	-35 748	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-45 997</b>	<b>-6 292</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		77 746	-
Amortering av skuld		-57 248	-11 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>20 498</b>	<b>-11 500</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-10 602</b>	<b>2 611</b>
Likvida medel vid årets början		30 306	27 695
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>19 704</b>	<b>30 306</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2016	2015
<b>Intäkter</b>	<b>1,2</b>		
Förvaltningsintäkter	3	1 800	2 525
Övriga intäkter		62	-
<i>Summa intäkter</i>		<u>1 862</u>	<u>2 525</u>
<b>Kostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-	-1 725
<b>Driftsöverskott</b>		<b>1 862</b>	<b>800</b>
Administrationskostnader	5,7	-2 734	-3 378
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-872</b>	<b>-2 578</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	8	34 283	31 046
Räntekostnader	9	-29 243	-26 303
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 168</b>	<b>2 165</b>
Bokslutsdispositioner	10	-1 373	-2 175
Skatt på årets resultat	11	-618	-
<b>Årets resultat</b>		<b>2 177</b>	<b>-10</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1,2</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	50	50
Fordringar hos koncernföretag	21	357 000	329 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>357 050</b>	<b>329 050</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		176 908	174 786
Övriga fordringar		338	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 241	2 457
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>179 487</b>	<b>177 243</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>19 704</b>	<b>28 857</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>199 191</b>	<b>206 100</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>556 241</b>	<b>535 150</b>



## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1,2</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 50.000 st med kvotvärde 1 krona		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>17</b>		
Erhållet aktieägartillskott		65 800	65 800
Balanserat resultat		1 792	1 802
Årets resultat		2 177	-10
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>69 769</b>	<b>67 592</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 819</b>	<b>67 642</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		588	588
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>588</b>	<b>588</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till ägarna		291 200	263 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>291 200</b>	<b>263 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		360	10 044
Skulder till koncernföretag		191 045	188 703
Skatteskulder		620	514
Övriga skulder		34	2 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>20</b>	2 575	2 131
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>194 634</b>	<b>203 720</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>556 241</b>	<b>535 150</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då de bestämmande inflytandet överförts 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. Merparten av 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. Årligen sker en avräkning då mellanskillnaden mellan intäktsfört belopp och verkligt utfall beräknas. Avräkningen resultatförs i samma period som den beräknas. Övriga hyresgäster har fasthyresavtal med årlig indexuppräknings. 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 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.


#### *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, utrangeras 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 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 5-40 år. Maskiner och inventarier inkl. hotellinventarier skrivs planenligt av på 5 år. 

## NOTER

### **Not 1 Redovisningsprinciper (forts)** *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 förhållandet 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 fortlöpande, 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 förväntas 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.

### **Not 3 Intäkter**

	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015
<i>Framtida minimi- och fasta hyresintäkter på</i>				
<i>icke uppsägningsbara avtal fördelade på</i>				
<i>förfallotidpunkt</i>				
Inom 1 år	42 401	34 896	-	-
Mellan 1 och 5 år	162 248	139 584	-	-
Senare än 5 år	162 514	167 166	-	-
<b>Summa</b>	<b>367 163</b>	<b>341 646</b>	-	-

## NOTER

Not 4 Operationella leasingavtal <i>Leasetagare - hyresavtal</i>	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
Förfaller till betalning inom 1 år	1 251	1 159	-	-
Förfaller till betalning mellan 1-5 år	4 313	3 716	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	2 832	3 716	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 397</b>	<b>8 591</b>	-	-
Genomsnittlig kvarvarande period, år	5,38	4,88	-	-

<i>Leasetagare - tomträttsavtal</i>		Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
		2016	2015	2016	2015
Förfaller till betalning inom 1 år		283	251	-	-
Förfaller till betalning mellan 1-5 år		863	625	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år		520	-	-	-
<b>Summa</b>		<b>1 665</b>	<b>876</b>	-	-
Genomsnittlig kvarvarande period, år		6,75	3,00	-	-

Not 5 Löner och ersättningar	2016		2015	
	Löner och andra ersättningar (varav styrelsearvode)	sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav styrelsearvode)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderföretag	50 (50)	8 (0)	361 (0)	113 (123)
Dotterföretag	1 761	1 302 (731)	394	282 (151)
<b>Koncernen</b>	<b>1 811</b>	<b>1 310</b>	<b>755</b>	<b>395</b>

Medelantalet anställda	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
Totalt	1	1	-	-

Not 6 Avskrivningar enligt plan	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
Byggnader	-12 086	-11 147	-	-
Maskiner och inventarier	-6 559	-6 928	-	-
<b>Summa</b>	<b>-18 645</b>	<b>-18 075</b>	-	-

Not 7 Ersättning till revisorerna <i>PwC</i>	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
Revisionsarvode	-558	-468	-558	-468
Övriga tjänster	-78	-166	-78	-166
<b>Summa</b>	<b>-636</b>	<b>-634</b>	<b>-636</b>	<b>-634</b>

Not 8 Ränteintäkter	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	9	-	7	1
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	34 276	31 045
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>34 283</b>	<b>31 046</b>

Not 9 Räntekostnader <i>Räntekostnader</i>	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
Banklån	-16 525	-14 515	-7 623	-4 955
Ägarlån	-21 606	-21 348	-21 606	-21 348
Övriga räntekostnader	-25	-	-14	-
Övriga finansiella kostnader	-20	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-38 176</b>	<b>-35 863</b>	<b>-29 243</b>	<b>-26 303</b>

## NOTER

Not 10 Bokslutsdispositioner	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
Förändring av periodiseringsfond	-	-	-	183
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	1 034
Lämnade koncernbidrag	-	-	-1 373	-3 392
<b>Summa</b>	-	-	<b>-1 373</b>	<b>-2 175</b>

Not 11 Skatt på årets resultat	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	-728	-347	-618	-
Uppskjuten skatt	-99	-667	-	-
<b>Summa</b>	<b>-827</b>	<b>-1 014</b>	<b>-618</b>	<b>-</b>

	2016	2015	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	3 655	4 490	2 795	-10
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-804	-988	-615	2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	2	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-17	-	-5	-2
Övrigt	-6	-26	-	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-827</b>	<b>-1 014</b>	<b>-618</b>	<b>-</b>

Not 12 Byggnader och mark	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	871 909	870 659	-	-
Förvärv	78 231	-	-	-
Årets investering	3 573	1 250	-	-
Omföring från pågående nyanläggning	701	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>954 414</b>	<b>871 909</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 231	-3 084	-	-
Årets avskrivningar	-12 086	-11 147	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 317</b>	<b>-14 231</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>928 097</b>	<b>857 678</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>varav mark</i>	<i>139 349</i>	<i>129 908</i>	<i>-</i>	<i>-</i>


### Fastigheternas verkliga värde

Koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Koncernens princip är att årligen externvärdera fastigheterna

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

Underlag för värderingen är uppgifter om hotellhyror och övriga lokalhyresavtal, vakanta lokaler, löpande drifts- och underhållskostnader samt utförda och planerade större underhållsåtgärder och investeringar. Därutöver har 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 1 070 MSEK, +/- 10 procent. 

## NOTER

Not 13 Maskiner och inventarier	Koncern 2016	Koncern 2015	Moderbolag 2016	Moderbolag 2015	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 835	63 193	-	-	
Förvärv	254	-	-	-	
Årets investeringar	2 389	1 642	-	-	
Omföring från pågående nyanläggning	1 532	-	-	-	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 010</b>	<b>64 835</b>	-	-	
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 616	-1 688	-	-	
Årets avskrivningar	-6 559	-6 928	-	-	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 175</b>	<b>-8 616</b>	-	-	
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>53 835</b>	<b>56 219</b>	-	-	
<b>Not 14 Pågående nyanläggning</b>	<b>Koncern 2016</b>	<b>Koncern 2015</b>	<b>Moderbolag 2016</b>	<b>Moderbolag 2015</b>	
Ingående anskaffningsvärde	3 400	-	-	-	
Årets investering	4 287	3 400	-	-	
Omklassificering	-296	-	-	-	
Omfört till byggnader och mark	-701	-	-	-	
Omfört till maskiner och inventarier	-1 532	-	-	-	
Omfört till kostnad	-42	-	-	-	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 116</b>	<b>3 400</b>	-	-	
<b>Not 15 Andelar i koncernföretag</b>	<b>Koncern 2016</b>	<b>Koncern 2015</b>	<b>Moderbolag 2016</b>	<b>Moderbolag 2015</b>	
Ingående anskaffningsvärde	-	-	50	8 991	
Förvärv	-	-	-	-	
Omklassificeringar	-	-	-	-8 941	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	
<b>Dotterföretag</b>	<b>Kapital/röst- rättsandel</b>	<b>Antal aktier/ andelar</b>	<b>Bokfört värde 2016</b>	<b>Eget kapital 2016</b>	<b>Resultat 2016</b>
Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB org.nr 556981-3206 med säte i Stockholm	100%	50 000	50	76	26
<b>Koncernföretag</b>					
Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB org.nr 556981-3198 med säte i Stockholm	100%	50 000	5 514	11 245	3 087
Västerkulla Hotell Förvaltning 3 AB org.nr 556981-3180 med säte i Stockholm	100%	50 000	50	4 659	1 289
Hotellfastigheter i Göteborg AB org.nr 556320-9526 med säte i Stockholm	100%	1 000	34 688	387	240
Fastighets AB Postiljonen org.nr 556588-2882 med säte i Stockholm	100%	1 000	35 649	254	124
Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 org.nr 556401-8884 med säte i Stockholm	100%	1 000	38 596	829	714
Fastighets AB Karlstad Bilan 1 org.nr 556588-3542 med säte i Stockholm	100%	1 000	24 825	215	103
Fastighets AB Homeprop Vörten 3 org.nr 556785-7718 med säte i Stockholm	100%	1 000	17 561	1 444	410
Klostergatan 28 i Jönköping AB org.nr 556721-1882 med säte i Stockholm	100%	1 000	26 896	126	0
Stadsvakten AB org. nr 556948-0105 med säte i Stockholm	100%	50 000	36 513	17 681	1 322
KB Kvarnen 14 org.nr 916548-8686 med säte i Stockholm	100%		45 044	306	1 641
KB Fregatten org.nr 916821-3362 med säte i Stockholm	100%		90 370	2 595	5 702
HB Nithammaren org.nr 916835-1352 med säte i Stockholm	100%		37 231	1 723	2 543
HB Harpan org.nr 916835-1360 med säte i Varberg	100%		69 265	2 173	3 570
HB Ran 1 org.nr 916835-1428 med säte i Stockholm	100%		76 028	95	2 999
<b>Summa</b>			<b>538 280</b>		

## NOTER

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
Förutbetalda drifts- och underhållskostnader	4 996	89	215	254
Förutbetalda finansieringskostnader	2 026	2 409	2 026	2 203
Upplupna intäkter	4 754	4 046	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 776</b>	<b>6 544</b>	<b>2 241</b>	<b>2 457</b>

## Not 17 Eget kapital

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	67 592 099
Årets resultat	2 177 200
	<u>69 769 299</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

i ny räkning överförs	69 769 299
	<u>69 769 299</u>

kronor

Not 18 Uppskjuten skatteskuld	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
Fastigheter och pågående nyanläggning				
Skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden	21 663	20 028	-	-
Övriga anläggningstillgångar				
Skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden	10 029	10 485	-	-
Periodiseringsfonder	582	582	-	-
<b>Summa</b>	<b>32 274</b>	<b>31 095</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Not 19 Räntebärande skulder	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
<i>Skulder till kreditinstitut</i>				
Förfaller inom 1 år	12 039	11 500	-	-
Förfaller mellan 1 och 5 år	589 921	552 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>601 960</b>	<b>563 500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Bolaget har ränteswappar vilkas verkliga värde per bokslutsdagen uppgår till -10 577 (-14 544) tkr.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
Upplupna drifts- och underhållskostnader	2 047	3 696	-	-
Upplupna räntekostnader	4 006	3 789	1 800	1 557
Förutbetalda hyresintäkter	4 238	1 223	-	550
Övriga förutbetalda kostnader	1 549	24	775	24
<b>Summa</b>	<b>11 840</b>	<b>8 732</b>	<b>2 575</b>	<b>2 131</b>

Not 21 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2016	2015	2016	2015
<i>Ställda säkerheter</i>				
Ställda säkerheter för egna skulder avseende skuld till kreditinstitut, fastighetsinteckningar	734 889	687 229	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-	50	50
<b>Summa</b>	<b>734 889</b>	<b>687 229</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

<i>Eventualförpliktelser</i>				
Borgensåtagande	25	-	-	-

## NOTER

### Not 22 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Västerkulla Hotell Holding AB har efter räkenskapsårets utgång förvärvat en hotellfastighet i Örebro via ett dotterföretag.

### Not 23 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 5 maj 2017

  
Johan Hessius  
ordförande

  
Henrik Bonde

  
Gillis Cullin

  
Per-Olov Karlsson

  
Erik Spernaes

  
Clas Hjorth  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2017

PricewaterhouseCoopers AB

  
Ulf Westerberg  
Auktoriserad revisor





## 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 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt 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. 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## 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 2016 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 revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 15 maj 2017  
PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg  
Auktoriserad revisor