

## VÄSTERKULLA HOTELL HOLDING AB

### ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2017

Styrelsen och verkställande direktör för Västerkulla Hotell Holding AB får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2017.

### 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 2017 Landsorganisationen i Sverige, Östersjöstiftelsen, Gålöstiftelsen, Synskadades stiftelse samt Clas Hjorth AB ingått.

#### VERKSAMHETEN

Västerkulla Hotell Holding AB innehar per den 31 december 2017 via dotterbolag 13 hotellfastigheter belägna i Sverige. Verksamheten i hotellfastigheterna drivs av Nordic Choice Hotels under varumärket Clarion Collection, av Norlandia under varumärket Comfort Hotels samt av franchisetagare under varumärket First Hotels. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till cirka 60 000 kvm och antalet hotellrum till cirka 1 200. Fastigheternas, inklusive inventarier, bokförda värde uppgick per den 31 december 2017 till 1 051,2 (987,0) MSEK.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

#### Flerårsöversikt

<i>Koncernen</i>	<i>Belopp i kkr</i>			
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	87 666	76 501	74 140	17 888
Resultat efter finansiella poster	3 182	3 655	4 490	1 679
Balansomslutning	1 089 655	1 020 022	955 759	961 186
Eget Kapital	76 002	73 575	70 747	67 271

<i>Moderbolaget</i>	<i>Belopp i kkr</i>			
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 500	1 800	2 525	475
Resultat efter finansiella poster	3 545	4 168	2 165	610
Balansomslutning	591 247	556 241	535 150	376 107
Eget Kapital	74 142	69 819	67 642	67 652

Västerkulla Hotell Holding AB  
 Org nr: 556981-3214  
 Säte: Stockholm

### 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 2016-01-01	50	65 800	4 897	70 747
Årets resultat			2 828	2 828
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>50</b>	<b>65 800</b>	<b>7 726</b>	<b>73 576</b>
Årets resultat			2 426	2 426
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>50</b>	<b>65 800</b>	<b>10 152</b>	<b>76 002</b>

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Summa eget kapital
<i>Moderbolaget</i>				
Ingående eget kapital 2016-01-01	50	65 800	1 792	67 642
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>
Årets resultat			4 323	4 323
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>50</b>	<b>65 800</b>	<b>8 292</b>	<b>74 142</b>


### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat		69 769 299
Årets resultat		4 322 993
	kronor	<u>74 092 292</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

i ny räkning överförs		<u>74 092 292</u>
	kronor	<u>74 092 292</u>

Koncernens och moderbolagets resultat och finansiella ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys, sammanställningar över eget kapital jämte till dessa hörande noter. Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor. 



## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2017	2016
	1,2		
Hysesintäkter		87 666	76 501
Fastighetskostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader	3	-5 714	-4 577
Underhållskostnader		-2 844	-2 838
Fastighetsskatt		-3 888	-3 361
Tomträttsavgäld	3	-283	-251
Summa fastighetskostnader		<u>-12 729</u>	<u>-11 027</u>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>74 937</b>	<b>65 474</b>
Avskrivningar enligt plan	5	<u>-22 969</u>	<u>-18 645</u>
<b>Resultat fastighetsverksamheten</b>		<b>51 968</b>	<b>46 829</b>
Administrationskostnader	4	<u>-4 693</u>	<u>-5 007</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>47 275</b>	<b>41 822</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-44 093</u>	<u>-38 176</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 182</b>	<b>3 655</b>
Skatt på årets resultat	8	<u>-756</u>	<u>-827</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 426</b>	<b>2 828</b>

*ds*

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1,2</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	989 780	928 097
Maskiner och inventarier	10	55 998	53 835
Pågående nyanläggning	11	5 451	5 116
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 051 229</b>	<b>987 048</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar		97	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>97</b>	<b>-</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 051 326</b>	<b>987 048</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		163	319
Aktuella skattefordringar		652	134
Övriga fordringar		2 013	1 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 144	11 776
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 972</b>	<b>13 270</b>
<i>Kassa och bank</i>		<b>24 357</b>	<b>19 704</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 329</b>	<b>32 974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 089 655</b>	<b>1 020 022</b>

*Off*

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1,2</b>		
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		65 800	65 800
Annat eget kapital inklusive årets resultat		10 152	7 725
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 002</b>	<b>73 575</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	34 663	32 274
<b>Summa avsättningar</b>		<b>34 663</b>	<b>32 274</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>15</b>		
Skulder till kreditinstitut	16,17	631 146	589 921
Skulder till ägarna		319 200	291 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>950 346</b>	<b>881 121</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16,17	6 375	12 039
Leverantörsskulder		3 949	2 976
Aktuella skatteskulder		2 270	1 623
Övriga skulder		3 348	4 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 702	11 840
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 644</b>	<b>33 052</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 089 655</b>	<b>1 020 022</b>

*OK*

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK	Not	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		47 275	41 822
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		22 969	18 687
Erhållen ränta		-	9
Erlagd ränta		-43 275	-37 959
Betald inkomstskatt		-1 223	-232
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		25 746	22 327
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Minskning/ökning av fordringar		338	1 420
Minskning/ökning av skulder		-19 432	-8 850
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 652</b>	<b>14 897</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9,10,11	-12 247	-10 249
Investeringar i dotterföretag	12	-53 312	-35 748
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-65 559</b>	<b>-45 997</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		70 000	77 746
Amortering av skuld		-6 440	-57 248
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>63 560</b>	<b>20 498</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>4 653</b>	<b>-10 602</b>
Likvida medel vid årets början		19 704	30 306
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>24 357</b>	<b>19 704</b>

OKA

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2017	2016
<b>Intäkter</b>	<b>1,2</b>		
Förvaltningsintäkter	<b>19</b>	2 500	1 800
Övriga intäkter		-	62
<i>Summa intäkter</i>		<u>2 500</u>	<u>1 862</u>
<b>Kostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-	-
<b>Driftsöverskott</b>		<b>2 500</b>	<b>1 862</b>
Administrationskostnader	<b>4</b>	<u>-3 927</u>	<u>-2 734</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 427</b>	<b>-872</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	<b>6</b>	39 906	34 283
Räntekostnader	<b>7</b>	<u>-34 934</u>	<u>-29 243</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 545</b>	<b>4 168</b>
Bokslutsdispositioner		2 000	-1 373
Skatt på årets resultat	<b>8</b>	<u>-1 222</u>	<u>-618</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 323</b>	<b>2 177</b>

OH

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1,2</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12,17	50	50
Fordringar hos koncernföretag		384 951	357 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>385 001</b>	<b>357 050</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		179 933	176 908
Övriga fordringar		397	338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 609	2 241
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>181 939</b>	<b>179 487</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>24 307</b>	<b>19 704</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>206 246</b>	<b>199 191</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>591 247</b>	<b>556 241</b>

OK



## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1,2</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>13</b>		
Balanserat resultat		69 769	67 592
Årets resultat		4 323	2 177
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>74 092</b>	<b>69 769</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>74 142</b>	<b>69 819</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		588	588
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>588</b>	<b>588</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>15</b>		
Skulder till ägarna	<b>16</b>	319 200	291 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>319 200</b>	<b>291 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		980	360
Skulder till koncernföretag		191 383	191 045
Aktuella skatteskulder		1 816	620
Övriga skulder		96	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 042	2 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>197 317</b>	<b>194 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>591 247</b>	<b>556 241</b>

*off*

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur 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 utthyrningen 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 netto redovisas endast när det finns legal rätt till kvittning.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras 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 planerligt av på 5 år.

#### *Aktier och andelar i dotterföretag*

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

OA

## 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.

#### *Bokslutsdispositioner*

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

### 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 Operationella leasingavtal

#### *Leasetagare - hyresavtal*

	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Förfaller till betalning inom 1 år	1 251	1 251	-	-
Förfaller till betalning mellan 1-5 år	4 006	4 313	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	1 888	2 832	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 146</b>	<b>8 397</b>	-	-
<b>Genomsnittlig kvarvarande period, år</b>	<b>4,38</b>	<b>5,38</b>	-	-

#### *Leasetagare - tomträttsavtal*

Förfaller till betalning inom 1 år	283	283	-	-
Förfaller till betalning mellan 1-5 år	684	863	-	-
Förfaller till betalning senare än 5 år	416	520	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 383</b>	<b>1 665</b>	-	-
<b>Genomsnittlig kvarvarande period, år</b>	<b>5,75</b>	<b>6,75</b>	-	-

### Not 4 Medelantalet anställda

	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Medelantalet anställda	2	1	1	-

## NOTER

<b>Not 5 Avskrivningar enligt plan</b>	<b>Koncern 2017</b>	<b>Koncern 2016</b>	<b>Moderbolag 2017</b>	<b>Moderbolag 2016</b>
Byggnader	-15 977	-12 086	-	-
Maskiner och inventarier	-6 992	-6 559	-	-
<b>Summa</b>	<b>-22 969</b>	<b>-18 645</b>	-	-

### Not 6 Ränteintäkter

Av ränteintäkterna avser 39 906 (34 276) TSEK koncernföretag.

### Not 7 Räntekostnader

Av räntekostnaderna avser 0 (0) TSEK koncernföretag.

<b>Not 8 Skatt på årets resultat</b>	<b>Koncern 2017</b>	<b>Koncern 2016</b>	<b>Moderbolag 2017</b>	<b>Moderbolag 2016</b>
Aktuell skatt	-1 168	-728	-1 222	-618
Uppskjuten skatt	412	-99	-	-
<b>Summa</b>	<b>-756</b>	<b>-827</b>	<b>-1 222</b>	<b>-618</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Redovisat resultat före skatt	3 182	3 655	5 545	2 795
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-700	-804	-1 220	-615
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	-	2
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-44	-17	-2	-5
Övrigt	-12	-6	-	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-756</b>	<b>-827</b>	<b>-1 222</b>	<b>-618</b>

<b>Not 9 Byggnader och mark</b>	<b>Koncern 2017</b>	<b>Koncern 2016</b>	<b>Moderbolag 2017</b>	<b>Moderbolag 2016</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	954 414	871 909	-	-
Förvärv	74 894	78 231	-	-
Årets investering	1 650	3 573	-	-
Omföring från pågående nyanläggning	1 116	701	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 032 074</b>	<b>954 414</b>	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 317	-14 231	-	-
Årets avskrivningar	-15 977	-12 086	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 294</b>	<b>-26 317</b>	-	-
<b>Bokfört värde</b>	<b>989 780</b>	<b>928 097</b>	-	-
<i>varav mark</i>	<i>151 961</i>	<i>139 349</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, 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.

*CA*

## NOTER

### Not 9 Byggnader och mark (forts)

Kassaflödesanalysen innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar, driftöverskott, som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under kalkylperioden som är tio år. Fastighetens värde beräknas som summan av nuvärdet av driftöverskotten samt nuvärdet av fastighetens bedömda restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan varierar beroende på belägenhet, statsobligationsräntan och övriga riskfaktorer. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till cirka 1 266 MSEK, +/- 10 procent.

Not 10 Maskiner och inventarier	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2017	2016	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	69 010	64 835	-	-
Förvärv	9	254	-	-
Årets investeringar	7 406	2 389	-	-
Omföring från pågående nyanläggning	1 740	1 532	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 165</b>	<b>69 010</b>	-	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 175	-8 616	-	-
Årets avskrivningar	-6 992	-6 559	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 167</b>	<b>-15 175</b>	-	-
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>55 998</b>	<b>53 835</b>	-	-

Not 11 Pågående nyanläggning	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	5 116	3 400	-	-
Årets investering	4 621	4 287	-	-
Omklassificering	-	-296	-	-
Omfört till byggnader och mark	-1 116	-701	-	-
Omfört till maskiner och inventarier	-1 740	-1 532	-	-
Omfört till kostnad	-1 430	-42	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 451</b>	<b>5 116</b>	-	-

Not 12 Andelar i koncernföretag	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	-	-	50	50
Förvärv	-	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

Dotterföretag	Kapital/röst- <u>rättsandel</u>	Antal aktier/ <u>andelar</u>	Bokfört <u>värde 2017</u>	Eget <u>kapital 2017</u>	<u>Resultat 2017</u>
Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB org.nr 556981-3206 med säte i Stockholm	100%	50 000	50	128	52

*OH*

## NOTER

### Not 12 Andelar i koncernföretag (forts.)

#### Koncernföretag

Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB org.nr 556981-3198 med säte i Stockholm	100%	50 000	5 514	14 273	3 028
Västerkulla Hotell Förvaltning 3 AB org.nr 556981-3180 med säte i Stockholm	100%	50 000	50	5 931	1 272
Hotellfastigheter i Göteborg AB org.nr 556320-9526 med säte i Stockholm	100%	1 000	37 388	3 327	241
Fastighets AB Postiljonen org.nr 556588-2882 med säte i Stockholm	100%	1 000	36 249	301	-553
Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26 org.nr 556401-8884 med säte i Stockholm	100%	1 000	43 396	6 345	716
Fastighets AB Karlstad Bilan 1 org.nr 556588-3542 med säte i Stockholm	100%	1 000	27 325	2 856	141
Fastighets AB Homeprop Vörten 3 org.nr 556785-7718 med säte i Stockholm	100%	1 000	20 661	4 963	419
Klostergatan 28 i Jönköping AB org.nr 556721-1882 med säte i Stockholm	100%	100	30 296	3 432	-94
Stadsvakten AB org. nr 556948-0105 med säte i Stockholm	100%	50 000	36 557	18 214	533
Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB org.nr 556252-6276	100%	6 000	1 700	685	-527
Västerkulla Hotell Karlskrona Holding AB org.nr. 559130-4000	100%	50 000	50	50	0
KB Kvarnen 14 org.nr 916548-8686 med säte i Stockholm	100%		46 113	972	2 307
KB Fregatten org.nr 916821-3362 med säte i Stockholm	100%		90 362	3 246	6 354
HB Nithammaren org.nr 916835-1352 med säte i Stockholm	100%		39 293	3 738	4 558
HB Harpan org.nr 916835-1360 med säte i Varberg	100%		68 260	1 868	3 265
HB Ran 1 org.nr 916835-1428 med säte i Stockholm	100%		74 829	-896	2 008
<b>Summa</b>			<b>558 093</b>		

### Not 13 Eget kapital

#### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	69 769 299
Årets resultat	4 322 993
	<u>74 092 292</u>

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>74 092 292</u>
	74 092 292

kronor

### Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Fastigheter och pågående nyanläggning				
Skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden	24 580	21 663	-	-
Övriga anläggningstillgångar				
Skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden	9 501	10 029	-	-
Periodiseringsfonder	582	582	-	-
<b>Summa</b>	<b>34 663</b>	<b>32 274</b>	-	-

### Not 15 Långfristiga skulder

Av koncernens långfristiga skulder förfaller 319 200 (291 200) tkr till betalning efter mer än fem år. Av moderbolagets skulder förfaller 319 200 (291 200) TSEK till betalning efter mer än fem år. ✓

OK

## NOTER

### Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets lån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2017	2016	2017	2016
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	631 146	589 921	-	-
Skulder till ägarna	319 200	291 200	319 200	291 200
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	6 375	12 039	-	-
<b>Summa</b>	<b>956 721</b>	<b>893 160</b>	<b>319 200</b>	<b>291 200</b>

Bolaget har ränteswappar vilkas verkliga värde per bokslutsdagen uppgår till -9 686 (-10 577) tkr.

### Not 17 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	Koncern	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
	2017	2016	2017	2016
<i>Ställda säkerheter</i>				
Ställda säkerheter för egna skulder avseende skuld till kreditinstitut, fastighetsinteckningar	776 889	734 889	-	-
Aktier i dotterföretag	1 451	3 347	50	50
<b>Summa</b>	<b>778 340</b>	<b>738 236</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

### *Eventualförpliktelser*

Borgensåtagande	25	25	-	-
-----------------	----	----	---	---

### Not 18 Händelser efter räkenskapsårets utgång

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

### Not 19 Närstående

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

Av moderbolagets förvaltningsintäkter avser 2 500 (1 800) tkr försäljning till koncernbolag.

Stockholm den 17 april 2018

  
Johan Hessius  
ordförande

  
Henrik Bonde

  
Gillis Cullin

  
Erik Spernaes

  
Clas Hjorth  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2018

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 2017.

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 2017 och av dessas finansiella resultat och koncernens 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/revisornsansvar](http://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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västerkulla Hotell Holding AB för år 2017 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 tryggt 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 tryggt 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/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 31 maj 2018

PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg  
Auktoriserad revisor