

VÄSTERKULLA HOTELL HOLDNING AB

Org.nr 556981-3214

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2018-01-01 – 2018-12-31

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	2
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT.....	4
KONCERNENS BALANSRÄKNING.....	5
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL.....	7
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN.....	8
KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR.....	9
MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING.....	37
MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING.....	38
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL.....	40
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN.....	41
MODERFÖRETAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR.....	42
UNDERSKRIFTER.....	49

CA

a

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Västerkulla Hotell Holding AB, org. nr. 556981-3214 med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för år 2018.

Information om verksamheten

Västerkulla Hotell Holding AB innehar per den 31 december 2018 via dotterföretag 15 hotellfastigheter belägna i Sverige. Verksamheten i hotellfastigheterna drivs av Nordic Choice Hotels under varumärket Clarion Collection, av Norlandia Hospitality Group under varumärket Comfort Hotels, av franchisetagare under varumärket First Hotels, samt av Scandic under varumärket Scandic. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 68 900 kvadratmeter och antal rum till cirka 1 450. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 1 595 692 tkr per 31 december 2018.

Ägarförhållanden

Västerkulla Hotell Holding AB ägs av nedanstående aktieägare.

	Ägarandel
Landsorganisationen i Sverige	49,5%
Östersjöstiftelsen	37,1%
Gälöstiftelsen	8,0%
Synskadades stiftelse	4,3%
Clas Hjorth AB	1,0%
Totalt	100,0%

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden i koncernen

Koncernen har under 2018 bytt redovisningsprincip från K3-regelverket till IFRS-regelverket. Koncernredovisning har upprättats per den 31 december 2018 och jämförande information upprättad i enlighet med IFRS presenteras för 31 december 2017 samt för 1 januari 2017. De största förändringarna jämfört med tidigare redovisningsprinciper är att förvaltningstillgångarna redovisas till verkligt värde liksom derivat, se vidare not 29 avseende övergång till IFRS.

Västerkulla Hotell Holding AB har via dotterföretag förvärvat en hotellfastighet i Karlskrona som drivs under varumärket Clarion Collection Hotel Carlskrona samt en hotellfastighet i Sundsvall som drivs under varumärket Scandic Sundsvall City.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång via dotterföretag förvärvat en hotellfastighet i Falun som drivs under varumärket Clarion Collection Hotel Bergmästaren samt en hotellfastighet i Borlänge som drivs under varumärket Best Western Gustaf Wasa.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Omvärldsrisker

Koncernen har identifierat ett antal faktorer i omvärlden som har påverkan på företagets verksamhet. Dessa är t ex ekonomisk konjunktur, regional utveckling, politiska beslut samt säkerhetsläget. Västerkullas styrelse och ledning följer nogsamt utvecklingen i omvärlden för att hantera och reducera omvärldsriskernas negativa påverkan på koncernens verksamhet.

Framtida utveckling

Västerkullas marknader är främst stora och medelstora städer i Sverige med aktivt och väl fungerande näringsliv samt en positiv befolkningsutveckling och en fungerande offentlig sektor. Vi bedömer att det kommer att vara en stadig tillväxt i dessa marknader under de närmaste åren. Vi kommer därför att fortsätta vårt aktiva arbete med att utveckla Västerkullas fastighetsportfölj. Detta kommer dels att ske genom insatser i befintliga fastigheter och dels genom förvärv av nya fastigheter. Utveckling av befintliga fastigheter sker alltid i samarbete med hyresgästen och avser olika typer av arbeten såsom t ex badrumsrenoveringar, tillskapande av nya rum i befintlig fastighet samt ny- och tillbyggnader.

Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk, ränterisk kreditrisk och likviditetsrisk. Västerkullas verksamhet bedrivs endast i Sverige samt de inköp som görs är från svenska bolag vilket inte leder till någon valutarisk i koncernen. På grund av koncernens kapitalintensiva verksamhet är koncernens största finansiella risker hänförliga till tillgång på krediter och likviditet. Således skulle en försvårad möjlighet till upplåning påverka koncernens förmåga till nya förvärv negativt samt skapa problem vid refinansiering.

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Koncernens ränterisk uppstår främst genom den del av den långfristiga upplåningen som löper med rörlig ränta, d v s inte är räntesäkrad

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	455 292 292
Årets resultat	<u>4 278 132</u>
kronor	459 570 424

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>459 570 424</u>
kronor	459 570 424

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	Räkenskapsåret	
		2018	2017
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5	104 257	87 666
Summa rörelsens intäkter		104 257	87 666
Fastighetskostnader	6,12		
Drifts- och förvaltningskostnader	6,22	-7 764	-5 714
Underhållskostnader	6	-4 690	-2 844
Fastighetsskatt		-4 839	-3 888
Tomträttsavgäld	22	-283	-283
Summa fastighetskostnader		-17 576	-12 729
Driftsöverskott		86 681	74 937
Verkligt värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	77 278	112 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-819	-819
Resultat fastighetsverksamhet		163 140	186 600
Central administration	7,8,9	-6 817	-4 693
Rörelseresultat		156 323	181 907
Räntekostnader	23	-49 644	-44 093
Resultat före skatt		106 679	137 814
Inkomstskatt	10	-18 472	-30 586
Årets resultat		88 207	107 228
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>			
Kassaflödessäkringar		-4 009*	-*
Inkomstskatt hänförlig till posterna ovan	10	719	-
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		-3 290	-
Summa totalresultat för året		84 917	107 228

Årets resultat och summa totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

*Koncernen tillämpar IFRS 9 *Finansiella instrument* från och med den 1 januari 2018, se upplysning om effekter vid övergången till IFRS 9 i not 26. För den jämförande information som presenteras tillämpar koncernen tidigare tillämpade redovisningsprinciper (K3) i enlighet med övergångsreglerna i IFRS 1 *Första gången IFRS tillämpas*, se upplysning om de val och undantag som tillämpats av Västerkulla i not 29.

Noterna på sidorna 9 till 36 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	12	1 595 692	1 267 721	1 070 793
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 934	2 753	3 571
Uppskjutna skattefordringar*	19,26	2 774	97	-
Summa anläggningstillgångar		1 600 400	1 270 571	1 074 364
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		819	163	319
Aktuella skattefordringar		437	652	134
Övriga kortfristiga fordringar	14	3 017	2 013	1 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,15	8 717	9 783	9 920
Likvida medel	14,17	18 968	24 357	19 704
Summa kortfristiga fordringar		31 958	36 968	31 118
Summa omsättningstillgångar		31 958	36 968	31 118
SUMMA TILLGÅNGAR		1 632 358	1 307 539	1 105 482

*Koncernen tillämpar IFRS 9 *Finansiella instrument* från och med den 1 januari 2018, se upplysning om effekter vid övergången till IFRS 9 i not 26. För den jämförande information som presenteras tillämpar koncernen tidigare tillämpade redovisningsprinciper (K3) i enlighet med övergångsreglerna i IFRS 1 *Första gången IFRS tillämpas*, se upplysning om de val och undantag som tillämpats av Västerkulla i not 29.

Noterna på sidorna 9 till 36 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare				
Aktiekapital	18	50	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		447 000	65 800	65 800
Säkringsreserver		9 233	-	-
Balanserad vinst inklusive årets resultat		277 787	208 045	100 816
Summa eget kapital		734 070	273 895	166 666
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	20,21,24	238 651	629 785	588 065
Derivatinstrument*	24	13 736	-	-
Skulder till ägarna	18,21,22	-	319 200	291 200
Uppskjutna skatteskulder	17,24	73 186	56 015	26 499
Summa långfristiga skulder		325 573	1 005 000	905 764
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	20,21,24	543 664	6 375	12 039
Leverantörsskulder	14	6 970	3 949	2 976
Aktuell skatteskuld		2 395	2 270	1 623
Övriga kortfristiga skulder	14	10 165	3 348	4 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,16	9 521	12 702	11 840
Summa kortfristiga skulder		572 715	28 644	33 052
Summa skulder		898 288	1 033 644	938 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 632 358	1 307 539	1 105 482

*Koncernen tillämpar IFRS 9 *Finansiella instrument* från och med den 1 januari 2018, se upplysning om effekter vid övergången till IFRS 9 i not 26. För den jämförande information som presenteras tillämpar koncernen tidigare tillämpade redovisningsprinciper (K3) i enlighet med övergångsreglerna i IFRS 1 *Första gången IFRS tillämpas*, se upplysning om de val och undantag som tillämpats av Västerkulla i not 29.

Noterna på sidorna 9 till 36 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			Summa eget kapital	
		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings- reserv		Balanserad vinst inklusive årets resultat
Ingående balans per 1 januari 2017	29	50	65 800		100 816	166 666
Årets resultat					107 228	107 228
Övrigt totalresultat för året						
Summa totalresultat för året					107 228	107 228
Utgående balans per 31 december 2017		50	65 800		208 045	273 895
Effekt av övergång till IFRS 9	26			-5 943		- 5 943
Justerat eget kapital och ingående balans per 1 januari 2018		50	65 800	-5 943	208 045	267 952
Årets resultat					88 207	88 207
Övrigt totalresultat för året				-3 290		-3 290
Summa totalresultat för året				-3 290	88 207	84 917
Transaktioner med aktieägare			381 200			381 200
Utgående balans per 31 december 2018		50	447 000	-9 233	296 253	734 070

Noterna på sidorna 9 till 36 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	Räkenskapsåret	
		2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		156 323	181 907
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	-76 459	-111 663
Erlagd ränta		-49 414	-43 275
Betalda inkomstskatter		-1 240	-1 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		29 210	25 746
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Minskning/ökning av fordringar		1 273	338
Minskning/ökning av skulder		3 744	-19 432
Summa förändring av rörelsekapital		5 017	-19 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 227	6 652
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-6 317	-12 292
Förvärv av förvaltningsfastigheter, netto likviditetspåverkan		-185 383	-53 267
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-191 700	-65 559
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		160 000	105 990
Amortering av lån	24	-7 916	-42 430
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		152 084	63 560
Minskning/ökning likvida medel			
Årets kassaflöde		-5 389	4 653
Likvida medel vid årets början		24 357	19 704
Likvida medel vid årets slut		18 968	24 357

Noterna på sidorna 9 till 36 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

KONCERNENS TILLGÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Västerkulla Hotell Holding AB (moderföretaget) med org. nr 556981-3214 och dess dotterföretag (koncernen). Moderföretaget är registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är BOX 13046, 103 01 STOCKHOLM.

Koncernens och moderbolagets huvudinriktning är att äga och förvalta kommersiella fastigheter.

Styrelsen har den 7 maj 2019 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgift inom parantes avser jämförelseåret.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Noten innehåller en förteckning över de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning har upprättats. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges. Koncernredovisningen omfattar det legala moderbolaget Västerkulla Hotell Holding AB och dess dotterföretag.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Västerkulla-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner*, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom:

- Finansiella instrument – värderade till verkligt värde (derivatinstrument)
- Förvaltningsfastigheter – värderade till verkligt värde

Denna koncernredovisning är Västerkullas första koncernredovisning som upprättas i enlighet med IFRS. Historisk finansiell information har räknats om från den 1 januari 2017 vilket är datum för övergång till redovisning enligt IFRS. Förklaringar till övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till IFRS och vilka effekter omräkningen har haft på koncernens rapport över totalresultat och eget kapital redogörs för i not 29.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

Nya och ändrade standarder som tillämpats av koncernen

IFRS 9 *Finansiella instrument* har tillämpats av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018. Koncernen har ändrat sina redovisningsprinciper och gjort retroaktiva justeringar vid tillämpningen av IFRS 9 vilka påverkat ingående balanserade vinstmedel i eget kapital per den 1 januari 2018. Information om detta finns i not 26.

Nya och ändrade standarder som ännu inte tillämpats av koncernen

Koncernen tillämpar IFRS 16 *Leasingavtal* från den 1 januari 2019. Ingen åtskillnad görs längre mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en anläggningstillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld avseende skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas i balansräkningen. Under året har en detaljerad genomgång av samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare genomförts. Under genomgången har tomträttsavtal och avtal om hyra av en del av en fastighet inklusive parkeringsplatser, som hyrs ut enligt operationella leasingavtal identifierats som de väsentliga leasingavtalen. Implementeringen av standarden innebär därmed i allt väsentligt att leasingavtal avseende tomträtter och del av hyrd byggnad som identifieras som förvaltningsfastigheter kommer att redovisas i koncernens balansräkning.

Införandet av standarden kommer dock att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna, då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet.

Koncernen kommer att tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilken innebär att nyttjanderätter (tomträttsavtal, del av hyrd byggnad och parkeringsplatser som identifieras som förvaltningsfastighet) värderas till ett belopp som motsvarar leasingskulden per den 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 kommer således inte att få någon påverkan på eget kapital för koncernen. Då den förenklade övergångsmetoden tillämpas kommer inte jämförelsetalen för 2018 att räknas om.

Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingskulda i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal kommer istället att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. För leasingåtaganden avseende tomträtter och hyrd byggnad (inklusive parkeringsplatser) förväntar sig koncernen att redovisa nyttjanderätter som uppgår till ca 14 900 tkr och leasingskulder om ca 14 600 tkr per 1 januari 2019. Det blir ingen effekt av uppskjuten skatt netto då tillgången och skulden i allt väsentligt är lika stora vid tidpunkt för övergång till IFRS 16. Nyttjanderättstillgången kopplad till tomträtter kommer att redovisas till verkligt värde medan nyttjanderätter kopplade till hyrd fastighet initialt redovisas till anskaffningsvärde men i efterföljande perioder till verkligt värde. Dessa nyttjanderättstillgångar kommer att utgöra en del av koncernens förvaltningsfastigheter.

Kostnaden för tomträttsavgälder kommer, som en effekt av övergång till IFRS 16, i sin helhet att redovisas som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16. Enligt nuvarande tillämpade principer ingår dessa som en del i fastighetskostnaderna och belastar driftöverskottet. Den redovisade kostnaden för tomträttsavgälder uppgick 2018 till 283 tkr. Betalning av leasingavgifter avseende del av hyrd byggnad inklusive parkeringsplatser kommer att redovisas som en amortering av leasingskulden och ränta. I resultaträkningen redovisas värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntekostnad. Betalning av dessa leasingavgifter uppgick 2018 till 1 208 tkr.

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av leasingavtal där koncernen är leasegivare. En genomgång av dessa avtal har inte lett till någon ändring av nuvarande tillämpade principer i samband med övergång till IFRS 16.

2.2 Koncernredovisning

(a) Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag 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 det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinst och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

(b) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Ett förvärv av ett bolag utgör antingen ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. När det är en tillgång som förvärvas omfattas förvärvet inte av IFRS 3 *Rörelseförvärv*.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Tillgångsförvärv

Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade företaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som erfordras för att bedriva rörelseverksamhet. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringar kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

Se även not 4 *Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål.*

2.3 Materiella anläggningstillgångar

(a) Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, utgörs huvudsakligen av fastigheter som Västerkulla sedan hyr ut till externa parter som bedriver hotellverksamhet i fastigheterna. Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företagets verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativt ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av koncernens fastigheter har bedömts utgöra förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses användas som förvaltningsfastigheter när arbetet är färdigställt, klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga utgifter. I efterföljande perioder redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i rapport över totalresultat i posten "Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter". I not 12 finns en närmare beskrivning av grunderna för koncernens värdering av förvaltningsfastigheterna.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del, d v s sådana som är värdehöjande, och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Vid förvärv eller försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

(b) Inventarier

Inventarier utgörs i allt väsentligt av hotellinventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar görs linjärt utifrån den beräknade nyttjandeperioden.

- Inventarier 5 - 10 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

2.4 Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.5 Finansiella instrument

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna nedan. Per den 1 januari 2017 och per den 31 december 2017 samt för räkenskapsåret 2017 tillämpas inte IFRS 9 *Finansiella instrument* varför de redovisningsprinciper som beskrivs nedan endast är tillämpliga för räkenskapsåret 2018. Inga upplysningar presenteras heller i enlighet med *IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar* för perioderna före den 1 januari 2018. För jämförelsetalen tillämpas istället tidigare tillämpade redovisningsprinciper K3 i enlighet med övergångsreglerna till IFRS vilka anges i IFRS 1 *Första gången IFRS tillämpas*. Se även upplysningar om de val och undantag som tillämpats av Västerkulla vid övergången till IFRS i not 29.

(a) Första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i rapporten över totalresultat.

(b) Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i kategorin *upplupet anskaffningsvärde* och *finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet*. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se nedskrivning nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och ingår i finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som efterföljande värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Övriga finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristiga), skulder till ägarna, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader.

(c) Bortbokning av finansiella instrument

Bortbokning av finansiella tillgångar

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller har överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Bortbokning av finansiella skulder

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i rapport över totalresultat. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp, eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten, både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

2.6 Derivatinstrument och säkringsåtgärder

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar, i slutet av varje rapportperiod. Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering beror på om derivatet identifierats som ett säkringsinstrument, och, om så är fallet, på karaktären hos den post som säkrats. Västerkulla innehar derivatinstrument i form av ränteswappar för vilka koncernen uppfyller kriterierna för säkringsredovisning i IFRS 9. Ränteswapparna har därmed identifierats som säkringsinstrument avseende säkring av rörliga räntebetalning hänförliga till koncernens upplåning från kreditinstitut, det vill säga en kassaflödesäkring.

Då transaktionen ingås dokumenterar Västerkulla det ekonomiska förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Västerkulla dokumenterar också sin bedömning av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner kommer att fortsätta vara effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna. Västerkulla dokumenterar sina mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin när säkringen ingås.

Upplysning om verkligt värde för olika derivatinstrument som används för säkringssyften återfinns i not 3. Förändringar i säkringsreserven i eget kapital framgår av koncernens rapport över förändringar i eget kapital. Hela det verkliga värdet på ett derivat som utgör säkringsinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader. Den effektiva delen av förändringar i verkligt värde på säkringsinstrumentet, som identifierats som kassaflödesäkringar och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning, redovisas via övrigt totalresultat i säkringsreserven i eget kapital. Ineffektiv del av värdeförändringen redovisas omedelbart i årets resultat och inkluderas i posten "verkligt värdeförändringar derivatinstrument".

Belopp som ackumulerats i säkringsreserven i eget kapital omklassificeras till årets resultat i de perioder då den säkrade posten påverkar resultatet. Vinsten eller förlusten hänförlig till den effektiva delen ränteswappar som säkrar upplåning med rörlig ränta redovisas i totalresultatet inom posten "verklig värdeförändring derivatinstrument".

2.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar

(a) Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer, vid tillämpning av IFRS 9 från och med den 1 januari 2018, de framtida förväntade kreditförlusterna som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Koncernens förväntade kreditförluster har inte bedömts väsentliga varför ingen justering har gjorts i redovisningen avseende dessa per 2018-12-31.

2.8 Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda tjänster i den löpande verksamheten. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

CA

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

2.9 Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, endast banktillgodohavanden.

2.10 Aktiekapital

Koncernens stamaktier klassificeras som eget kapital.

2.11 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

2.12 Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Skulden klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

2.13 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i rapporten över totalresultat, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade, eller i praktiken beslutade, i Sverige där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat, som t ex vid tillgångsförvärv. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser och skattelagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skatteskuld beräknas på skattepliktiga temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom för uppskjutna skatteskulder där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader avseende innehav i dotterföretag, redovisas endast i den omfattning det är sannolikt att den temporära skillnaden kommer att återföras i framtiden och det kommer att finnas skattepliktiga överskott som avdraget kan utnyttjas mot.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade

av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

2.14 Intäktsredovisning

Hysesintäkter

Hysesintäkter avser i allt väsentligt hyresintäkter från uthyrning av lokaler som används till hotellverksamhet. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från fastighetsförvaltning redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter redovisas linjärt över kontraktets löptid. Hyror betalas i allt väsentligt i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Övriga fastighetsintäkter

Övriga fastighetsintäkter utgörs huvudsakligen av utdebiterade kostnader för värme, el och fastighetsskatt och redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen.

2.15 Leasing

För närvarande är koncernen både leasegivare och leasetagare. Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing beroende på om de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. Samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal avseende förvaltningsfastigheter klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen. Hyresintäkter redovisas linjärt under leasingperioden (se redovisningsprinciper för intäktsredovisning ovan).

Koncernen som leasetagare

Leasingavtal där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Koncernens operationella leasingavtal avser i huvudsak hyra av lokaler och tomträttsavgifter. Betalningar som görs under leasingtiden kostnadsförs i rapporten över totalresultat linjärt över leasingperioden.

2.16 Ersättningar till anställda

(a) Kortfristiga ersättningar till anställda

Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras. Kostnaden redovisas i rapporten över totalresultat i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulden redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i koncernens balansräkning.

(b) Pensionsförpliktelser

Koncernen har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. De förmånsbestämda pensionsplanerna utgörs av ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken företaget betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Avgifterna redovisas som personalkostnader i rapporten över totalresultat när de förfaller till betalning.

Pensionsåtaganden för svenska tjänstemän som är tryggade genom försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 *Redovisning av*

CA

pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2018 har koncernen inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 388 tkr.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19 *Ersättningar till anställda*. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premierreduktioner. Vid utgången av räkenskapsåret 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån preliminärt till 142 procent (2017: 154 procent, 2016: 149 procent).

2.16 Segmentsrapportering

Rörelsesegmenten rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. VD motsvarar den högste verkställande beslutsfattaren för koncernen och utvärderar koncernens finansiella ställning och resultat samt fattar strategiska beslut. Koncernens interna rapportering består av uppföljning av resultatmått för koncernen som helhet. Då den högste verkställande beslutsfattaren fattar beslut om tilldelning av resurser samt bedömer resultat utifrån koncernen som helhet bedöms koncernen som helhet utgöra ett segment.

2.17 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk) kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig valutarisk då inga transaktioner, tillgångar eller skulder förekommer i utländsk valuta. Koncernen har inte heller några utländska dotterföretag. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

När alla kriterier för säkringsredovisning är uppfyllda tillämpas säkringsredovisning för att eliminera de effekter som, i redovisningen, finns mellan derivatinstrumentet och den säkrade posten. Koncernen använder sig av derivatinstrument i form av ränteswappar för att säkra ränterisk avseende kassaflödet i rörliga räntebetalningar hänförliga till koncernens upplåning. Detta innebär att koncernen redovisar en fast räntekostnad i årets resultat för de säkrade lånen.

Riskhanteringen sköts av företagsledningen enligt policyer som fastställts av styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga policyer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

(a) *Marknadsrisk*

(i) *Ränterisk*

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar är kopplade till marknadsräntor och påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom

CA

långfristig upplåning som löper med rörlig ränta. Förutom långfristig upplåning till rörlig ränta (skulder till kreditinstitut) har det funnits långfristig upplåning till ägarna som har löpt med fast ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av banktillgodohavanden med rörlig ränta. Koncernens policy är att eliminera och minimera upplåningen till fast ränta, vilket uppnås med hjälp av ränteswappar. Normalt ingår Västerkulla upplåning till rörlig ränta och tecknar sedan ränteswapavtal med fast ränta. Denna typ av räntesäkring innebär vanligtvis att den fasta ränta blir lägre än om koncernen lånat till fast ränta direkt. Koncernen använder sig av derivatinstrument i form av ränteswappar för att hantera ränterisken avseende rörliga räntebetalningar på upplåningen, det vill säga en kassaflödessäkring. Västerkulla har tidigare haft långfristig upplåning till fast ränta (8 %) som benämns "Skulder till ägarna". Långfristig upplåning till fast ränta utsätter inte koncernen för ränterisk.

Västerkullakoncernen strävar efter en låg riskprofil och att koncernens låneportfölj ska ha en genomsnittlig räntebindningstid mellan 3-5 år, såvida styrelsen inte beslutar annat. Inriktningen för finansverksamheten ska vara att reducera negativa avvikelser i koncernens resultat, eget kapital samt kassaflöde som orsakas av bland annat ränteförändringar. Derivat får användas för att eliminera och minimera de ränterisker som uppstår i koncernen. Derivat ska vara kopplade till en underliggande exponering.

Koncernen ingår ränteswappar som har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betal dagar, förfalldag och nominellt belopp. Koncernen säkrar inte 100 % av lånen och identifierar därför bara den andel av utestående lån som motsvaras av swapparnas nominella belopp. Eftersom de kritiska villkoren varit matchade under hela räkenskapsåret 2018, har den ekonomiska relationen varit 100 % effektiv. Ingen ineffektivitet har därmed redovisats i rapporten över totalresultat.

Instrument som används av koncernen

Utestående ränteswappar täcker 76,7 % av det rörliga utestående lånekapitalet. De fasta räntorna för ränteswappar som utgör säkringsinstrument varierar mellan 0,455% och 1,135% och den rörliga låneräntan är mellan STIBOR 3 mån + marginal om 1,35% till 1,70%.

Swapavtalen kräver avräkning av räntefordran eller ränteskuld var 90:e dag. Avräkningarna sammanfaller med de datum då ränta ska betalas på den underliggande skulden.

Säkringsredovisningens påverkan på finansiell ställning och resultat

Ränteswapparna påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Derivatinstrument - ränteswappar	2018
Redovisat belopp (långfristig skuld)	-13 736
Säkringskvot ¹⁾	1/1
Värdeförändring för utestående ränteswappar sedan 1 januari 2018	- 4 009

1) Säkringskvoten har beräknats som nominellt värde av räntesäkring i förhållande till lån med rörlig ränta som skall säkras.

Säkringen har varit effektiv under 2018 varför ingen ineffektivitet har redovisats i resultaträkningen.

Derivatinstrument - förfallostruktur, år	Nominellt belopp
2020	100 000
2025	400 000
2027	100 000
Totalt	600 000

Känslighetsanalys

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 783 605 tkr (exkl. avdrag för periodiserade transaktionskostnader) och koncernens likvida medel till 18 968 tkr. En förändring av ränteläget med +/- 0,25 %-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 459 (94) tkr. Påverkan på eget kapital (reserver) till följd av en ökning/minskning av det verkliga värdet på ränteswappar om räntan ändras med +/- 0,25 %-enheter uppgår till +/- 8 343 tkr.

(b) Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Västerkulla. Kreditrisk kan uppstå på tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt på kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av koncernledningen. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kund- respektive hyresfordringar. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund/hyresgäst. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiterna fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet. Koncernen har en väldiversifierad fastighetsportfölj som kännetecknas av väletablerade hyresgäster. De största hyresgästerna sett utifrån ett intäktsredovisningsperspektiv utgörs av kända hotellkedjor såsom; Clarion Collection Hotels, Comfort Hotels, First Hotels samt Scandic.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter. Koncernens beräkning av förväntade kreditförluster på kundfordringar och hyresfordringar uppgår till oväsentliga belopp och därmed har ingen justering gjorts i redovisningen.

(c) Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas löpande för koncernens rörelsedrivande företag med rapportering till ledningen. Ledningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Om överskottslikviditet skulle uppstå placerar företagsledningen i lämpliga instrument beroende på vilket instrument som har lämplig löptid eller tillräcklig likviditet för att tillgodose utrymmet som bestäms av ovan nämna prognoser.

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke derivata finansiella skulder och derivatinstrument (ränteswappar) som utgör finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena förutom för ränteswappar. Framtida kassaflöden avseende rörliga räntor har beräknats med utgångspunkt från den ränta som gällde per balansdagen. Framtida kassaflöden avseende fasta räntor (derivat räntesäkring) har beräknats med utgångspunkt från den rörliga ränta som gällde vid balansdagen.

Per 31 december 2018	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	-	543 664	-	239 941	-	783 605	783 605
Ränta skulder till kreditinstitut	2 877	9 446	3 866	6 101	-	19 412	2 877
Derivat räntesäkring, nettoränta	2 107	3 794	5 562	16 319	9 199	36 981	2 107
Leverantörsskulder	6 970	-	-	-	-	6 970	6 970
Övriga kortfristiga skulder	-	3 350	-	-	-	3 350	3 350
Upplupna kost	2 306	-	-	-	-	2 306	2 306
Summa	14 260	560 254	9 428	262 360	9 199	858 793	801 629

3.2 Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

CIA

Koncernen bedömer kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som nettoskuld plus eget kapital.

	31 december 2018	31 december 2017	1 januari 2017
Total upplåning (not 20)	782 315	955 360	891 304
Avgår: likvida medel	-18 968	-24 357	-19 704
Nettoskuld	763 347	931 003	871 600
Totalt eget kapital	734 070	273 895	166 666
Summa kapital	1 497 417	1 204 898	1 038 266
Skuldsättningsgrad	104 %	340 %	523 %

3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

De olika nivåerna i verkligt värde-hierarkin definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Koncernens tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen avser:

Förvaltningsfastigheter, se upplysning om hur det verkliga värdet beräknas och nivå i verkligt värde-hierarkin i not 12. Förvaltningsfastigheter värderas i nivå 3.

Derivatinstrument, se upplysning om hur det verkliga värdet beräknas i not 3.1. Derivatinstrument värderas i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och skulder bedöms deras redovisade värde i allt väsentligt motsvara det verkliga värdet, då räntan på långfristiga finansiella instrument är rörlig och marknadsmässig, och för kortfristiga finansiella instrument är diskonteringseffekten oväsentlig.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden 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 räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av avkastningskrav bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Not 12 *Förvaltningsfastigheter* innehåller mer detaljerad information om de bedömningar och antaganden som gjorts i samband med beräkning av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter.

CA

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvets primära syfte är att förvärva fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under räkenskapsåren 2018 och 2017 har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

Not 5 Fördelning hyresintäkter

Avtalade framtida hyresintäkter

Merparten av hyresintäkterna är omsättningsbaserade med olika procentsatser på logi och konferensintäkter respektive restaurang och övriga intäkter beräknat på hyresgästernas intäkter. För de omsättningsbaserade hyresavtalen är endast eventuellt hyrestillägg och fastighetsskatt fast för ett år. Årligen sker en avräkning då mellanskillnaden mellan intäktsfört belopp och verkligt utfall beräknas. Övriga hyresgäster har fasthyresavtal med årlig indexuppräkning. Återstående genomsnittlig hyreskontrakts längd vid räkenskapsårets slut uppgick till 7 (8) år för aktuell portfölj.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Framtida sammanlagda minimileaseavgifter för icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter fördelas enligt följande:

	2018	2017
Inom 1 år	61 269	46 883
Mellan 1 och 5 år	236 751	187 531
Mer än 5 år	129 912	145 396
Summa	427 932	379 810

Av årets totala hyresintäkter om 104 257 (87 666) tkr ingår variabla hyresintäkter med 43 765 (38 524) tkr.

Utöver hyresintäkter från fastigheter som hyrs ut till hotellverksamhet kommer ca 3 % av hyresintäkterna från uthyrning till annan verksamhet, företrädesvis kontorslokaler. Löptiden på dessa avtal är betydligt kortare och ingår inte i ovanstående förfallostruktur.

Samtliga hyresintäkter utgörs av kunder i Sverige och samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

Not 6 Fastighetskostnader

Driftskostnader består främst av kostnader för el, värme, vatten, fastighetsskötsel samt hyra lokaler. Förvaltningskostnader består främst av kostnader för extern förvaltning samt fastighetsrelaterad administration. Underhållskostnader består kostnader för akut och planerat underhåll. Inga kostnader för personal eller avskrivningar ingår som en del av fastighetskostnaderna.

Not 7 Central administration

I centrala administrationskostnader ingår kostnader för centrala funktioner som ledning, ekonomi, personal, revision (se även not 9 *Ersättningar till revisorerna*), juridik, IT och bolagsadministration. Koncernens samtliga kostnader för personal (se not 8 *Ersättningar till anställda*) ingår i denna post.

OA

Not 8 Ersättningar till anställda

	2018	2017
Löner och andra ersättningar	2 050	2 020
Sociala avgifter	655	638
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	898	851
Summa ersättningar till anställda	3 603	3 509

	2018		2017	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och övriga ledande befattningshavare	2 050	1 553 (898)	2 020	1 489 (851)
Koncernen totalt	2 050	1 553 (898)	2 020	1 489 (851)

Medelantal anställda

	2018		2017	
		Varav män		Varav män
Sverige	2	1	2	1

Könsfördelning i koncernen (inkl. dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2018		2017	
		Varav män		Varav män
Styrelseledamöter	4	4	4	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	2	1
Koncernen totalt				

Not 9 Ersättningar till revisorerna

Ersättningar till revisorerna	2018	2017
PwC		
– Revisionsuppdraget	590	450
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	37	52
– Övriga tjänster	904	7
Summa	1 531	509

OK

h

Not 10 Inkomstskatt

	2018	2017
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-1 580	-1 168
Summa aktuell skatt	-1 580	-1 168
Uppskjuten skattekostnad (not 19)	-22 997	-29 516
Uppskjuten skatteintäkt (not 19)	281	97
Effekt av ändrad skattesats	5 824	-
Summa uppskjuten skatt	-16 892	-29 418
Summa skatt årets resultat	-18 472	-30 586

I övrigt totalresultat ingår inkomstskatt hänförlig till kassaflödessakringar med 719 (-) tkr.

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av den svenska skattesatsen för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	2018	2017
Resultat före skatt	106 676	137 814
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (22 %)	-23 469	-30 319
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-84	-56
Temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skatt redovisas	-910	-211
Effekt av ändrad skattesats	5 824	-
Omvärdering förlustavdrag	167	-
Skattekostnad årets resultat	-18 472	-30 586

Vägd genomsnittlig skattesats var 17,3 % för räkenskapsåret 2018 (2017: 22,2%).

Not 11 Innehav och investeringar i dotterföretag

I koncernen ingår följande dotterföretag per den 31 december 2018

Namn	Org. nr	Säte	Andel stamaktier som ägs av koncernen (%)
Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB	556981-3206	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Hotell Förvaltning 2 AB	556981-3198	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Hotell Förvaltning 3 AB	556981-3180	Stockholm, Sverige	100
Hotellfastigheter i Göteborg AB	556320-9526	Stockholm, Sverige	100
Fastighets AB Postiljonen	556588-2882	Stockholm, Sverige	100
Fastighets AB Norrköping Kompaniet 26	556401-8884	Stockholm, Sverige	100
Fastighets AB Karlstad Bilan 1	556588-3542	Stockholm, Sverige	100
Fastighets AB Homeprop Vörten 3	556981-3198	Stockholm, Sverige	100
Klostergatan 28 i Jönköping AB	556721-1882	Stockholm, Sverige	100
Stadsvakten AB	556948-0105	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Hotell Örebro 1 Fastighets AB	556252-6276	Stockholm, Sverige	100
Humble 2 Fastighets AB	559132-0246	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Sundsvall Fastighets AB	559102-9813	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Falun Holding AB	559178-6255	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Borlänge Holding AB	559180-1948	Stockholm, Sverige	100
KB Kvarnen 14	916548-8686	Stockholm, Sverige	100
KB Fregatten	916821-3362	Stockholm, Sverige	100
HB Nithammaren	916835-1352	Stockholm, Sverige	100
HB Harpan	916835-1360	Varberg, Sverige	100
HB Ran 1	916835-1428	Stockholm, Sverige	100

Samtliga dotterföretag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i samtliga dotterföretag skiljer sig inte från den ägda andelen stamaktier.

Under räkenskapsåret 2018 har koncernen förvärvat fyra dotterföretag, Humble 2 Fastighets AB, Västerkulla Sundsvall Fastighets AB, Västerkulla Falun Holding AB samt Västerkulla Borlänge Holding AB.

Ytterligare information om det direktägda dotterföretaget Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB finns i not 7 i noterna till moderbolagets balansräkning.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Västerkulla redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i verkligt värde redovisas som "verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter" i rapporten över totalresultat. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av 15 förvaltningsfastigheter vilka i allt väsentligt hyrs ut till hotellverksamhet. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. I posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen inkluderas även byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra tillbyggnader till befintliga förvaltningsfastigheter. Av nedanstående tabell framgår förändringen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Ingående redovisat värde	1 267 721	1 070 793	900 460
Förvärv av fastigheter	244 376	72 154	74 903
Investeringar i befintliga fastigheter	6 317	12 292	8 114
Avyttringar	-	-	-
Värdeförändring netto	77 278	112 482	87 316
Utgående redovisat värde	1 595 692	1 267 721	1 070 793

Pågående ny-till och ombyggnadsprojekt

Under räkenskapsåren pågick tre ny-, till- och ombyggnadsprojekt vilka ingår i förvaltningsfastighetens värde, men vilkas verkliga värde ännu inte med tillräcklig säkerhet går att fastställa varför dessa ingår till anskaffningsvärde i värdet på förvaltningsfastigheterna. I nedanstående tabell framgår värdet på dessa projekt.

	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Ingående redovisat värde	1 921	793	-
Nyanskaffningar	771	1 128	793
Utgående redovisat värde	2 692	1 921	793

Anläggningstillgångar som har ställts som säkerhet

Inteckningar i förvaltningsfastigheter om 930 189 (31 dec 2017, 776 889, 1 jan 2017, 734 889) tkr har ställts som säkerhet för lån hos kreditinstitut. Se även not 21 *Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*.

Väsentliga åtaganden

Koncernen har åtaganden om att färdigställa påbörjat projekt där återstående investeringsvolym bedöms uppgå till 22 mkr. Påbörjade projekt avser fastighet Fregatten 1 och 3 och projektet beräknas vara färdigställt 2019. Vidare har koncernen förvärvat en fastighet i Falun, med tillträde 2019, innebärande ett åtagande om ca 75 mkr.

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

	2018	2017
Hysesintäkter ¹⁾	104 257	87 666
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-17 576	-12 729
Förändring i verkligt värde	77 278	112 482
Summa	163 959	187 419

1) Varav garanterad hyra uppgår till 60 492 (49 142) tkr.

Se not 5 *Fördelning hyresintäkter* avseende framtida minimileaseavgifter för operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter.

Beräkning av verkligt värde

Värderingsmetod

Koncernen låter årligen samtliga förvaltningsfastigheter värderas av externa, oberoende fastighetsvärderare. Värderingsmodellen utgörs av en vedertagen och beprövad kassaflödesmodell med diskontering av framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat nuvarande utgående hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, marknadshyra, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov för en kalkylperiod om 10 år. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Utgångspunkten i värderingen ligger i respektive hotellfastighets affärsplan vilken uppdateras en gång per år och där hänsyn bland annat tas till utveckling i underliggande operatörsverksamhet, marknadsutveckling, avtalssituation, drifts- och underhållsfrågor och investeringar i syfte att långsiktigt maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning. Värderingsmodellen beräknar nuvärdet av förvaltningsfastigheternas driftsnetton, hyresinbetalningarna minus utbetalningarna avseende drift, underhåll, fastighetsskatt och övriga fastighetskostnader. Vid beräkning av restvärdet har ett marknadsmässigt direktavkastningskrav tillämpats. Vid bedömning av hyresinbetalningarna och hotellfastigheternas (hotellfastigheter som i allt väsentligt löper med omsättningsbaserad hyra) framtida intjäningsförmåga beräknas de underliggande intäkterna i operatörens (hyresgästens) verksamhet med beaktande och analys av bland annat utbud och efterfrågan, marknadsandelar, segment och snittpriser. Utifrån analysen skattas operatörens intäkter och den omsättningsbaserade hyran appliceras enligt avtal för att på så sätt beräkna total hotellhyra (för fastigheter där i allt väsentligt omsättningsbaserad hyra utgår). Därutöver inhämtas uppgifter rörande fastighetsdata, hotellbeläggningar, genomsnittliga rumspriser, konkurrentanalys från offentliga källor. Hotellfastigheter som även innehåller en mindre andel övriga hyresgäster (exempelvis kontor, tandläkare, butiker, gym och privatpersoner) vilka beräknas utifrån rådande hyresavtal. Med fastighetsutbetalningar avses drift, underhåll, fastighetsskatt, övriga fastighetskostnader och i förekommande fall tomträttsavgäld. De direktavkastningskrav som tillämpas i kalkylerna tar sin utgångspunkt i marknadens direktavkastningskrav som i

mån av tillgång härletts ur försäljningar av jämförbara hotellfastigheter. I brist på sådan information används en kombination av Västerkullas erfarenhet av hotellfastighetstransaktioner samt ortsprismetoden. Andra viktiga faktorer omfattar bl a fastighetens skick, läge och utvecklingsmöjligheter. Byggrätter avseende möjlighet till om- och tillbyggnad av befintliga fastigheter förekommer i mindre omfattning och har bedömts uppgå till ett oväsentligt värde. Värdering sker utifrån nivå 3 i verkligt värdehierarkin för samtliga förvaltningsfastigheter.

Vid slutet av räkenskapsåret uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de oberoende värderingarna. Ledningen fastställer fastigheternas värde inom ett intervall av rimliga verkligt värdebedömningar.

För innevarande räkenskapsår genomfördes den externa värderingen av oberoende fastighetsvärderare. Den externa värderingen är en förenklad värdering och värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från Västerkulla Hotell Holding AB. Särskilda förutsättningar har angivits för respektive objekts värderingsutlåtande. Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om 2 – 10 mkr per fastighet.

De direktavkastningskrav som används i värderingarna ligger i intervallet 5,6 – 6,8 % (5,8 – 6,8%) och diskonteringsräntan i intervallet 7,6 – 8,8 % (7,8 – 8,8%).

Känslighetsanalys

Nedanstående tabell visar hur en förändring av väsentliga antaganden påverkar förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

Känslighetsanalys verkligt värde, Mkr	Förändring	Värdeeffekt 2018	Värdeeffekt 2017
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-131/+157	-101/+119
Diskonteringsränta	+/- 0,5%	-95/+108	-75/+84
Hysesintäkter	+/- 0,1%	+/-2	+/-2

Hierarki för verkligt värde

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värdenivåerna mellan räkenskapsåren. Se not 3.3 *Beräkning av samt upplysning om verkligt värde* avseende beskrivning av de olika nivåerna i verklig-hierarkin.

Not 13 Inventarier

Per 1 januari 2017

Anskaffningsvärde	13 716
Ackumulerade avskrivningar	-10 144
Redovisat värde	3 571
Räkenskapsåret 2017	
Ingående redovisat värde	3 571
Årets anskaffningar	-
Avyttringar och utrangeringar	-
Årets avskrivningar	-819
Utgående redovisat värde	2 753

Per 31 december 2017

Anskaffningsvärde	13 716
Akkumulerade avskrivningar	-10 963
Redovisat värde	2 753

Räkenskapsåret 2018

Ingående redovisat värde	2 753
Årets anskaffningar	-
Avyttringar och utrangeringar	-
Årets avskrivningar	-819
Utgående redovisat värde	1 934

Per 31 december 2018

Anskaffningsvärde	13 716
Akkumulerade avskrivningar	-11 782
Redovisat värde	1 934

Not 14 Finansiella instrument per kategori

2018-12-31

	Upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen	
Kundfordringar	819
Upplupna intäkter	3 048
Likvida medel	18 968
Summa	22 835

	Derivat som ingår i säkringsredovisning	Upplupet anskaffningsvärde
Skulder i balansräkningen		
Skulder till kreditinstitut (lång och kortfristiga)		783 605
Derivatinstrument	13 736	
Leverantörsskulder		6 970
Övriga kortfristiga skulder		3 350
Upplupna kostnader		2 306
Summa	13 736	796 231

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Upplupna hyresintäkter (omsättningsbaserad hyra)	2 650	3 149	2 960
Övriga upplupna intäkter	398	272	219
Förutbetalda kostnader	756	868	918
Övrigt	4 913	5 494	5 823
Totalt	8 717	9 783	9 920

CA

u

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Upplupna fastighetskostnader	860	1 830	2 047
Upplupna räntekostnader	2 947	4 824	4 006
Förutbetalda hyresintäkter	3 548	4 539	4 238
Upplupna administrationskostnader	1 853	1 286	1 549
Övrigt	313	223	-
Totalt	9 521	12 702	11 840

Not 17 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Banktillgodohavanden	18 968	24 357	19 704
Totalt	18 968	24 357	19 704

Not 18 Aktiekapital

Aktiekapitalet består per den 31 december 2018 av 50 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr. Antal aktier och aktiekapital har varit oförändrat under perioden 1 januari 2017 till 31 december 2018. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

Not 19 Uppskjuten skatt

Förändring i uppskjutna skatteskulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår nedan:

Uppskjutna skatteskulder	Förvaltningsfastigheter	Obeskattade reserver	Summa
Per 1 januari 2017	25 774	725	26 499
Redovisat i årets resultat	29 516	-	29 516
Per 31 december 2017	55 290	725	56 015
Redovisat i årets resultat	17 193	-20	17 173
Övrig förändring	70	-	70
Per 31 december 2018	72 553	705	73 258

	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Uppskjutna skatteskulder:			
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader	72 553	56 015	26 499
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas inom 12 månader	705	-	-
	73 258	56 015	26 499

Uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastigheter avser temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade

OK

k

anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastigheternas skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten.

Uppskjutna skattefordringar	Derivatinstrument	Underskottsavdrag	Summa
Per 1 januari 2017	-	-	-
Redovisat i årets resultat	-	97	97
Per 31 december 2017	-	97	97
Övergång till IFRS 9	1 676	-	1 676
Redovisat i årets resultat	-	281	281
Redovisat i övrigt totalresultat	719	-	719
Per 31 december 2018	2 395	378	2 773
	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Uppskjutna skattefordringar:			
– uppskjutna skattefordringar som kommer utnyttjas efter mer än 12 månader	2 396	-	-
– uppskjutna skattefordringar som kommer att utnyttjas inom 12 månader	378	97	-

Det finns inga underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats.

Skatt som redovisas i övrigt totalresultat

Under året har uppskjuten skatt om 719 tkr hänförligt till värdeförändring avseende derivatinstrument redovisats i övrigt totalresultat.

Not 20 Upplåning

Skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För förfallostruktur, se not 3.1.

	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Långfristig upplåning			
Skulder till kreditinstitut	238 651	629 785	588 065
Skulder till ägarna	-	319 200	291 200
Summa långfristig upplåning	239 941	949 985	879 265
Kortfristig upplåning			
Skulder till kreditinstitut	543 664	6 375	12 039
Summa kortfristig upplåning	543 664	6 375	12 039
Summa upplåning	782 315	955 360	891 304

Skulder till ägarna

Samtliga skulder till ägarna har per 31 dec 2018 konverterats till aktieägartillskott, totalt 381 200 tkr efter nyupplåning om 62 000 tkr under 2018. Lånen har löpt med en ränta om 8 % per år (2017: 8 % per år) och all upplåning har varit i SEK. Ingen tillgång har ställts som säkerhet för lånen. Skulder till ägarna har ej heller varit ålagda att uppfylla kovenanter.

CA

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut förfaller fram till 2023 och löper med en genomsnittlig ränta om 2,2% per år (2017: 2,3 % per år). Koncernens upplåning är i SEK. För förfallostruktur kopplad till räntederivat se nedanstående tabeller.

För skulder till kreditinstitut uppgående till 783 605 tkr (31 december 2017: 637 521 tkr, 1 jan 2017: 601 960 tkr) har säkerhet ställts i form av inteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterföretag, se även not 21 *Ställda säkerheter och eventulförpliktelser*. Vidare är skulder till kreditinstitut belagda med utfästelse om att kovenanter ska vara uppfyllda. Den mest väsentliga kovenanten är räntetäckningsgraden. Samtliga kovenanter har blivit uppfyllda för räkenskapsåret och jämförelseåret.

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2018

	Räntebindning uppdelat på instrument				Räntebindning derivat		
	Krediter, tkr	Derivat, tkr	Belopp, tkr	Andel, %	Volym	Genomsnittsränta derivat, %	Andel %
<1 år	783 605 ¹⁾	-600 000	183 605 ²⁾	100	-	-	-
1-2 år	-	100 000	-	-	100 000	0,5%	17%
2-3 år	-	-	-	-	-	-	-
4-5 år	-	-	-	-	-	-	-
> 5 år	-	500 000	-	-	500 000	1,1%	83%
Summa	783 605	-	183 605	100	600 000	1,0%	100%

1) Exklusive uppläggningskostnader om 1 290 tkr som har reducerat den räntebärande skulden i balansräkningen.

2) Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 december 2017

	Räntebindning uppdelat på instrument				Räntebindning derivat		
	Krediter, tkr	Derivat, tkr	Belopp, tkr	Andel, %	Volym	Genomsnittsränta derivat, %	Andel %
<1 år	791 520 ¹⁾	-600 000	191 520 ²⁾	100	-	-	-
1-2 år	-	-	-	-	-	-	-
2-3 år	-	100 000	-	-	100 000	0,5%	17%
4-5 år	-	-	-	-	-	-	-
> 5 år	-	500 000	-	-	500 000	1,1%	83%
Summa	791 520	-	191 520	100	600 000	1,0%	100%

1) Exklusive uppläggningskostnader om 1 361 tkr som har reducerat den räntebärande skulden i balansräkningen.

2) Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden

Verkligt värde

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Skulder till kreditinstitut ¹⁾	782 315	636 160	600 104	782 315	636 160	600 104
Derivatinstrument	13 736	-	-	13 736	-	-
Skulder till ägarna	-	319 200	291 200	-	319 200	291 200
Summa	796 051	955 360	891 304	796 051	955 360	891 304

Verkligt värde på koncernens långfristiga respektive kortfristiga upplåning bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet, då lånen löper med rörlig marknadsmässig ränta för långfristig upplåning, samt diskonteringseffekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

OA

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Aktier i dotterföretag	309 263	222 471	92 685
Fastighetsinteckningar	930 189	776 889	734 889
Totalt	1 239 452	999 360	827 574

Eventalförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
Borgensåtaganden avs garantibelopp pension	20	25	25
Totalt	20	25	25

Not 22 Operationell leasing

Åtaganden avseende operationell leasing – koncernen som leasetagare

Koncernens operationella leasingavtal består i allt väsentligt av hyra av hotellbyggnad, bil, parkeringsplatser samt tomträttsavtal, ej uppsägningsbara operationella leasingavtal. Leasingperioderna varierar mellan 1 och 9 år.

Leasingkostnader uppgående till 1 625 (1 591) tkr avseende hyresavtal och tomträttsavtal ingår i rapporten över totalresultat för räkenskapsåret 2018.

Framtida sammanlagda minimileaseavgifter fördelat på hyresavtal och tomträttsavtal för icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal är som följer:

Hyresavtal

	2018	2017
Inom 1 år	1 265	1 308
Mellan 1 och 5 år	3 952	4 163
Mer än 5 år	959	1 888
Summa	6 167	7 360

Tomträttsavtal

	2018	2017
Inom 1 år	283	283
Mellan 1 och 5 år	685	864
Mer än 5 år	312	416
Summa	1 280	1 563

Not 23 Närstående

Inget enskilt bolag eller person har bestämmande inflytande över Västerkulla. Landsorganisationen i Sverige och Östersjöstiftelsen har dock betydande inflytande över Västerkulla Hotell Holding AB. Närstående parter är ägare med betydande inflytande, dotterföretag inom koncernen, ledande befattningshavare samt styrelseledamöter i koncernen och deras närstående. Transaktionerna sker på marknadsmässiga villkor

Lån från närstående

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Lån från aktieägarna</i>			
Vid årets början	319 200	291 200	263 200
Lån som upptagits under året	62 000	63 990	28 000
Amorterade belopp	-	-35 990	-
Konvertering till aktieägartillskott	-381 200	-	-
Vid årets slut	-	319 200	291 200

För ersättning till ledande befattningshavare, se not 8.

Västerkulla har under 2018 betalt ränta till aktieägarna avseende aktieägarlånet uppgående till c a 29, 5 (25,7) mkr. Västerkullas har anlitat Advokatfirman Lindahl KB i juridiska frågor, företrädesvis i samband med förvärv av fastigheter. Advokatfirman Lindahl KB är närstående till Västerkulla via styrelsens ordförandes engagemang i advokatfirman. Under 2018 uppgick betalt arvode till c a 2,1 (1, 5) mkr.

Not 24 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	Inte kassaflödespåverkande poster					2018-12-31
	2018-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Marknadsvärde derivat	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	636 159	154 000	-7 916	-	72	782 315
Derivat-instrument	-	-	-	13 736	-	13 736
Skuld till ägare	319 200	62 000	-	-	-381 200 ¹⁾	-
Summa	955 359	216 000²⁾	-7 916	13 736	-381 128	796 051

1) Avser konvertering till aktieägartillskott.

2) Av årets upptagna lån nettoredovisas 56 000 tkr på raden förvärv förvaltningsfastigheter i kassaflödesanalysen.

	Inte kassaflödespåverkande poster					2017-12-31
	2017-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Marknadsvärde derivat	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	600 104	42 000	-6 440	-	495	636 159
Skuld till ägare	291 200	63 990	-35 990	-	-	319 200
Summa	891 304	105 990	-42 430	-	495	955 359

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2018	2017
Avskrivningar	819	819
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-77 278	-112 482
Totalt	-76 459	-111 663

Not 26 Effekter vid tillämpning av IFRS 9 Finansiella instrument

Införandet av IFRS 9 har endast haft en effekt avseende koncernens derivatinstrument då dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen enligt IFRS 9. Värdeförändringen på derivatinstrumenten redovisas i övrigt totalresultat, då koncernen tillämpar säkringsredovisning, och balanseras i säkringsreserven i eget kapital. Vid övergången till IFRS hade samtliga derivatinstrument negativt verkligt värde vilket leder till att en post benämnd

"derivatinstrument" 7 619 TKR tillkommer under långfristiga skulder då samtliga derivatinstrument har förfallodag mer än 12 månader från balansdagen. Därutöver tillkommer en uppskjuten skattefordran om 1 676 tkr samt posten säkringsreserv i eget kapital om 5 943 tkr. Vid övergången har säkringsrelationen bedömts 100% effektiv varför hela effekten redovisas i säkringsreserven.

Not 27 Övergångseffekter IFRS 16 Leasing

Västerkulla har analyserat effekten av övergång IFRS 16 Leasing och bedömer att övergången inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat, finansiella ställning eller kassaflöde.

Västerkulla har ett fåtal leasingkontrakt i form av tomträttsavtal samt hyreskontrakt avseende lokaler. Den diskonterade leasingskulden bedöms uppgå till 14 564 tkr per 1 januari 2019, där motsvarande belopp kommer att redovisas som förvaltningsfastighet. Tomträttsavgälder kommer i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad.

Not 28 Händelser efter rapportperiodens slut

Efter balansdagens utgång har en hotellfastighet i Falun tillträtts samt avtal om förvärv av hotellfastighet i Borlänge via ett dotterföretag har träffats.

Not 29 Första gången International Financial Reporting Standards (IFRS) tillämpas

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 är Västerkulla Hotell Holding AB:s (Västerkulla) första finansiella rapport som upprättas i enlighet med IFRS. De redovisningsprinciper som återfinns i not 2 har tillämpats när koncernredovisningen för Västerkulla-koncernen har upprättats per den 31 december 2018 och för den jämförande information som presenteras per den 31 december 2017, samt vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2017 (koncernens tidpunkt för övergång till IFRS).

När ingångsbalansräkningen per den 1 januari 2017 samt balansräkningen per den 31 december 2017 enligt IFRS upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisning rapporterats i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). En förklaring till hur övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till IFRS har påverkat koncernens resultat och ställning visas i de tabeller som följer nedan och i noterna som hör till dessa.

Val som gjorts vid övergången till redovisning enligt IFRS

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas. Huvudregeln är att samtliga tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU per den 31 december 2018, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger företagen en viss valmöjlighet.

Nedan anges de av IFRS tillåtna undantag från fullständig retroaktiv tillämpning av samtliga standarder som Västerkulla valt att tillämpa vid övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till IFRS.

Undantag för vid tillämpning av IFRS 9 Finansiella instrument

Västerkulla har bedömt det möjligt och valt, i enlighet med övergångsreglerna i IFRS 1 Bilaga E1-E2, att tillämpa IFRS 9 ett år efter övergången till IFRS och räkna om jämförelseperioden per 2018-01-01. Västerkulla kommer därmed tillämpa tidigare redovisningsprinciper för finansiella instrument under första året med IFRS, det vill säga för jämförelseåret 2017. Följande justering och effekter har identifierats mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS avseende finansiella instrument: Samtliga derivatinstrument (ränteswappar) är oredovisade enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper, då säkringsredovisning tillämpades enligt K3, och ska enligt IFRS redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Ränteswapparna ska per 2018-01-01 klassificeras som långfristiga skulder då samtliga ränteswappar har ett negativt verkligt värde och förfaller efter 12 månader från rapportperiodens slut. Vid övergång till IFRS 9 per 2018-01-01 ger justeringen för ränteswapparna en negativ effekt i balanserad vinst. Uppskjuten skatt ska beaktas på ovan justeringar till följd av den temporära skillnad som uppstår.

CA

Avstämning mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS

Enligt IFRS 1 ska koncernen presentera en avstämning mellan eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper och eget kapital och summa totalresultat enligt IFRS. Koncernens övergång till redovisning enligt IFRS har inte haft någon påverkan på de totala kassaflödena från den löpande verksamheten, investeringsverksamheten eller finansieringsverksamheten. Nedanstående tabeller visar avstämningen mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS för respektive period för eget kapital och summa totalresultat.

Avstämning av eget kapital per den 1 januari 2017 och per den 31 december 2017

BALANSRÄKNING	2017-01-01				2017-12-31			
	Noter	Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total påverkan av övergång till IFRS	IFRS	Noter	Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total påverkan av övergång till IFRS	IFRS
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Materiella anläggningstillgångar								
Förvaltningsfastigheter	a, c	928 097	142 696	1 070 793	a, c	989 780	277 941	1 267 721
Inventarier, verktyg och installationer	c	53 835	-50 264	3 571	c	55 998	-53 245	2 753
Pågående nyanläggningar	c	5 116	-5 116	0	c	5 451	-5 451	0
Summa materiella anläggningstillgångar		987 048	87 316	1 074 364		1 051 229	219 245	1 270 474
Uppskjuten skattefordran	c	-	-	-	c	97	-	97
Summa anläggningstillgångar		987 048	87 316	1 074 364		1 051 326	219 245	1 270 571
Omsättningstillgångar								
Kundfordringar		319		319		163		163
Aktuella skattefordringar		134		134		652		652
Övriga kortfristiga fordringar		1 041		1 041		2 013		2 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	c	11 776	-1 856	9 920	c	11 144	-1 361	9 783
Likvida medel		19 704		19 704		24 357		24 357
Summa omsättningstillgångar		32 974	- 1 856	31 118		38 329	-1 361	36 968
SUMMA TILLGÅNGAR		1 020 022	85 460	1 105 482		1 089 655	217 884	1 307 539

BALANSRÄKNING Belopp i tkr	Noter	2017-01-01			Noter	2017-12-31		
		Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total påverkan av övergång till IFRS	IFRS		Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total påverkan av övergång till IFRS	IFRS
SKULDER OCH EGET KAPITAL								
Aktiekapital		50		50		50		50
Övrigt tillskjutet kapital		65 800		65 800		65 800		65 800
Balanserad vinst inklusive årets resultat	a, b	7 725	93 091	100 816	a, b	10 152	197 893	208 045
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		73 575	93 091	166 666		76 002	197 893	273 895
Långfristiga skulder								
Skulder till kreditinstitut	c	589 921	-1 856	588 065	c	631 146	-1 361	629 785
Skulder till ägarna		291 200		291 200		319 200		319 200
Uppskjuten skatteskuld	b	32 274	-5 775	26 499	b	34 663	21 352	56 015
Summa långfristiga skulder		881 121	-7 631	905 764		985 009	19 991	1 005 000
Kortfristiga skulder								
Skulder till kreditinstitut		12 039		12 039		6 375		6 375
Leverantörsskulder		2 976		2 976		3 949		3 949
Aktuella skatteskulder		1 623		1 623		2 270		2 270
Övriga kortfristiga skulder		4 574		4 574		3 348		3 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 840		11 840		12 702		12 702
Summa kortfristiga skulder		33 052		33 052		28 644		28 644
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 020 022	85 460	1 105 482		1 089 655	217 884	1 307 539

Koncernens rapport över totalresultat Belopp i tkr	Noter	Räkenskapsåret 2017		
		Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total påverkan av övergång till IFRS	IFRS
Hysesintäkter		87 666		87 666
Summa		87 666		87 666
Fastighetskostnader				
Drifts- och förvaltningskostnader		- 5 714		- 5 714
Underhållskostnader		- 2 844		- 2 844
Fastighetsskatt		- 3 888		- 3 888
Tomträttsavgäld		- 283		- 283
Summa fastighetskostnader		- 12 729		- 12 729
Driftsöverskott		74 937		74 937
Verkligt värdeförändring förvaltningsfastigheter	a	-	112 482	112 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	a	- 22 969	22 150	- 819
Resultat fastighetsverksamhet		51 968	134 632	186 600
Centraladministration		- 4 693		- 4 693
Rörelseresultat		47 275	134 632	181 907
Räntekostnader		- 44 093		- 44 093
Finansiella poster - netto		- 44 093		137 814
Resultat före skatt		3 182	134 632	137 814
Inkomstskatt	b	- 756	- 29 830	- 30 586
Årets resultat		2 426	104 802	107 228

a) Förvaltningsfastigheter

Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper redovisades samtliga förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar och nedskrivningar. Enligt IAS 40 *Förvaltningsfastigheter* redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde eller anskaffningsvärde. Västerkulla har valt att redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att de initialt redovisas till anskaffningsvärde och i efterföljande perioder redovisas till verkligt värde. Vid övergångstidpunkten per den 1 januari 2017 har förvaltningsfastigheterna omvärderats från anskaffningsvärde till verkligt värde vilket lett till en ökning av förvaltningsfastigheternas redovisade värde och en ökning av balanserad vinst, uppgående till 87 miljoner kronor. Vidare har byggnadsinventarier och pågående nyanläggningar om totalt 55 miljoner kronor omklassificerats till posten förvaltningsfastigheter, se punkt c) nedan, vilket inneburit en total justering av posten förvaltningsfastigheter uppgående till 142 mkr.

I efterföljande perioder redovisas förändringar i förvaltningsfastigheternas värde i resultaträkningen. Under räkenskapsåret 2017 har förvaltningsfastigheternas verkliga värde ökat med 112 mkr och förändringen redovisas som värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen. Vidare har avskrivningar uppgående till 22 mkr återlagts. Total justering av posten förvaltningsfastigheter per den 31 december 2017 uppgår till 278 mkr vilken består av omvärdering till verkligt värde på totalt 199 mkr, återläggning av avskrivningar 22 mkr, återläggning uppskjuten skatt vid tillgångsförvärv -3 mkr samt omklassificering av byggnadsinventarier och pågående nyanläggningar till förvaltningsfastigheter om totalt 59 mkr (se punkt c) nedan).

CA

b) Uppskjuten skatt

Samtliga förvärv av förvaltningsfastigheter som genomförts inom Västerkullakoncernen är klassificerade som tillgångsförvärv. Enligt IAS 12 *Inkomstskatter* finns ett förbud mot att redovisa uppskjuten skatt hänförlig till den första redovisningen av en tillgång som härrör från en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Detta innebär, vid övergången till IFRS, att en ny beräkning görs av den uppskjutna skatteskulden. Den nya beräkningen baseras på temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheterna varvid den del av den uppskjutna skatten som hänför sig till temporära skillnader hänförliga till den första redovisningen av fastigheten exkluderas.

Justeringen av uppskjuten skatt, både vid övergången till IFRS per den 1 januari 2017 och per 31 december 2017, avser temporära skillnader hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Förändring i uppskjuten skatt har i sin helhet redovisats på raden inkomstskatt i resultaträkningen. Total effekt i balansräkningen avseende uppskjuten skatt per 1 januari 2017 uppgår till -6 mkr och per 31 december 2017 till -21 mkr, effekten i resultaträkningen avseende förändring i uppskjuten skatt uppgår under 2017 till -30 mkr. Skillnaden mellan effekten av justeringen i balansräkningen och den förändring som redovisas i resultaträkningen avser en justering av uppskjuten skatt om -2 mkr som hänför sig till förvärv som skett under året. Enligt IFRS redovisas inte uppskjuten skatt vid förvärvstillfället utan redovisat värde på förvaltningsfastigheten minskas istället.

c) Omklassificeringar och omrubriceringar enligt IAS 1 Presentation av finansiella rapporter

I samband med övergång till IFRS sker ett antal omklassificeringar och omrubriceringar av poster i balansräkningen enligt nedan.

Omklassificeringar

Posten "Byggnader och Mark" byter namn till "Förvaltningsfastigheter", "Pågående nyanläggningar och byggnadsinventarier" redovisas som en del av värdet på förvaltningsfastigheterna och omklassificeras därför från posten "Pågående nyanläggningar" respektive "Inventarier, verktyg och installationer" (den del av posten som avser byggnadsinventarier) till posten "Förvaltningsfastigheter".

Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper redovisas transaktionskostnader för upplåning inom posten "Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader". Enligt IFRS ska transaktionskostnader redovisas som en del av det redovisade värdet för lånet varför en omklassificering mellan posten "Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader" och posten "Skulder till kreditinstitut" sker.

Omrubriceringar

Omrubriceringar har skett av följande poster i balansräkningen; "Kassa bank" benämns "Likvida medel" och "Uppskjuten skatteskuld" redovisas inte under rubriken "Avsättningar" utan som en post bland långfristiga skulder.

OH

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	Räkenskapsåret	
		2018	2017
Rörelsens intäkter			
Förvaltningsintäkter	9,11	2 190	2 500
Summa intäkter		2 190	2 500
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-311	-
Driftsöverskott		1 879	2 500
Administrationskostnader	3,4,5	-5 012	-3 927
Rörelseresultat		-3 133	-1 427
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	12	41 915	39 906
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-38 791	-34 934
Resultat efter finansiella poster		-9	3 545
Bokslutsdispositioner	13	5 497	2 000
Skatt på årets resultat	6	-1 210	-1 222
Årets resultat		4 278	4 323

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Noterna på sidorna 42 till 48 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggning		730	-
Summa materiella anläggningstillgångar		730	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	457 310	50
Fordringar hos koncernföretag	9	-	384 951
Summa finansiella anläggningstillgångar		457 310	385 011
Summa anläggningstillgångar		458 040	385 001
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	9	47 542	179 933
Övriga fordringar		2 922	397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 340	1 609
Summa kortfristiga fordringar		51 804	181 939
Kassa och bank		18 868	24 307
Summa omsättningstillgångar		70 672	206 246
SUMMA TILLGÅNGAR		528 712	591 247

Noterna på sidorna 42 till 48 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	8	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	15	455 292	69 769
Årets resultat		4 278	4 323
Summa fritt eget kapital		459 570	74 092
Summa eget kapital		459 620	74 142
SKULDER			
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		588	588
Summa obeskattade reserver		588	588
Långfristiga skulder			
Skulder till ägarna	16, 19	-	319 200
Summa långfristiga skulder		-	319 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 522	980
Aktuella skatteskulder		1 860	1 816
Skulder till koncernföretag	9	59 415	191 383
Övriga skulder		64	96
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 643	3 042
Summa kortfristiga skulder		68 504	197 317
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		528 712	591 247

Noterna på sidorna 42 till 48 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

CA

MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Not	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
		Aktiekapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital per 1 januari 2017		50	69 769	69 819
Årets resultat tillika totalresultat			4 323	4 323
Utgående eget kapital per 31 december 2017		50	74 092	74 142
Ingående balans per 1 januari 2018		50	74 092	74 142
Årets resultat tillika totalresultat			4 278	4 278
Summa totalresultat för året			4 278	4 278
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	19		381 200	381 200
Utgående balans per 31 december 2018		50	459 570	459 620

Noterna på sidorna 42 till 48 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

OGA

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	Räkenskapsåret	
		2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 133	-1 427
Erhållen ränta		41 915	39 906
Erlagd ränta		-38 796	-34 598
Betald inkomstskatt		-1 166	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet			
		-1 180	3 885
Minskning/ökning av fordringar		130 135	-2 452
Minskning/ökning av skulder		-128 852	1 151
Summa förändring av rörelsekapital			
		1 283	-1 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		103	2 554
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		730	-
Investeringar dotterföretag		-72 309	-
Placering i finansiella anläggningstillgångar		-	-27 951
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		-73 039	-27 951
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		62 000	63 990
Amortering lån		-	-35 990
Erhållet koncernbidrag		5 497	2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		67 497	30 000
Minskning/ökning likvida medel			
Årets kassaflöde		-5 439	4 603
Likvida medel vid årets början		24 307	19 704
Likvida medel vid årets slut			
		18 868	24 307

CA

MODERFÖRETAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

Västerkulla Hotell Holding AB (Moderföretaget i Västerkulla Hotell Holding AB koncernen) är ett företag som äger och förvaltar fastigheter genom helägda dotterföretag. Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är BOX 13046, 103 01 STOCKHOLM.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (tkr). Uppgift inom parantes avser jämförelseår⁷.

Not 2 Sammanfattning av moderföretagets viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Detta är Västerkulla Hotell Holding AB (moderföretagets) första redovisning som upprättas i enlighet med RFR 2 *Redovisning för juridiska personer* och Årsredovisningslagen. I och med att Västerkulla Hotell Holding AB koncernen publicerar koncernredovisning för första gången och vald redovisningsprincip för denna är IFRS byter moderföretaget redovisningsprincip från att tillämpa K3 till RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Övergången från tidigare tillämpade redovisningsprinciper till RFR 2 har inte haft några effekter på resultat- och balansräkningen, eget kapital eller kassaflöde. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 2 i koncernredovisningen, anges detta nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 4.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 3.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de komponenter som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Resultat från andelar i koncernföretag".

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserven.

Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar istället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 *Finansiella instrument*, p. 3-10).

Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Säkringsredovisning tillämpas för hantering av ränterisk.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i moderföretaget.

Not 3 Ersättningar till anställda m.m.

	2018	2017
Löner och andra ersättningar	981	986
Sociala avgifter	319	313
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	393	372
Summa ersättningar till anställda	1 692	1 671

	2018		2017	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och övriga ledande befattningshavare	981	712 (393)	986	685 (372)
Övriga anställda	-	-	-	-
Koncernen totalt	1 692	712 (393)	986	685 (372)

Medelantal anställda

	2018	2017
Sverige	1	1

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare.

	2018		2017	
	Varav män		Varav män	
Styrelseledamöter	4	4	5	5
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Totalt				

33 (100) tkr i ersättningar har betalats till styrelseledamot.

Not 4 Administrationskostnader

I administrationskostnader ingår kostnader för centrala funktioner som ledning, ekonomi, personal, revision (se även not 5 Ersättningar till revisorerna samt not 3 *Ersättningar till anställda*), juridik, IT och bolagsadministration.

Not 5 Ersättningar till revisorerna

	2018	2017
PwC		
– Revisionsuppdraget	590	450
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	37	52
– Skatterådgivning	-	-
– Övriga tjänster	904	7
Summa	1 531	509

Not 6 Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen	2018	2017
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-1 210	-1 222
Summa aktuell skatt	-1 210	-1 222

Inkomstskatten på resultatet före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av skattesats för resultaten i moderföretaget enligt följande:

	2018	2017
Resultat före skatt	5 488	5 545
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (22 %)	-1 207	-1 220
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-2
Summa redovisad skatt	-1 210	-1 222

Det finns inga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats.

CA

n

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50	50
Aktieägartillskott	457 260	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	457 310	50

Namn	Organisations- nummer	Säte	Ägarandel	Redovisat	Redovisat
				värde 2018-12-31	värde 2017-12-31
Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB	556981-3206	Stockholm, Sverige	100%	457 310	50

Not 8 Aktiekapital

För information om aktiekapital se not 18 *Aktiekapital* i koncernredovisningen.

Not 9 Närstående

Inga transaktioner har genomförts med närstående på annat än marknadsmässiga villkor.

Försäljning och inköp av varor och tjänster

Försäljning till koncernföretag uppgår till 2 190 (2 500) tkr. Inga inköp av varor eller tjänster har gjorts under perioden.

Fordringar och skulder vid årets slut

	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar på närstående:		
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	47 542	179 333
Långfristiga fordringar på koncernföretag	-	384 951
Skulder till närstående:		
Långfristiga skulder till ägare	-	319 200
Kortfristiga skulder till koncernföretag	59 415	191 383

Av kortfristiga fordringar på koncernföretag avser 37 761 tkr likvida medel i koncernkontosystem.

Av kortfristiga skulder till koncernföretag avser 52 308 tkr likvida medel i koncernkontosystem.

Under året har koncernen omstrukturerat sina koncerninterna lån, vilket för moderbolaget bl a inneburit att långfristiga fordringar på dotterföretag har omvandlats till aktieägartillskott.

Skulder till ägare om totalt 381 200 tkr har konverterats till aktieägartillskott per 31 dec 2018.

Ersättning till ledande befattningshavare

För ersättningar till ledande befattningshavare, se not 3 *Löner och ersättningar*.

AA

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i dotterföretag	457 310	50

Not 11 Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkter utgörs av koncerninterna intäkter för centrala administrativa tjänster. Utfördelningen sker på marknadsmässiga villkor.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter samt räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter, koncernföretag	41 914	39 906
Totala ränteintäkter och liknande resultatposter	41 914	39 906

	2018	2017
Räntekostnader, externa	-7	-
Räntekostnader, aktieägarlån	-29 519	-25 731
Räntekostnader, derivat	-8 424	-8 493
Övriga finansiella kostnader	-841	-710
Totala räntekostnader och liknande resultatposter	-38 791	-34 934

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Koncernbidrag	5 497	2 000

Not 14 Verkligt värde derivat

Moderbolaget tillämpar säkringsredovisning för hantering av ränterisker i indirekt ägda dotterföretag. De nominella värdena på derivaten uppgår till totalt 600 000 (600 000) tkr och marknadsvärdet till -13 736 (-9 686) tkr. Då säkringsredovisningen är effektiv redovisas ej derivaten i balansräkningen.

Not 15 Förslag till disposition av vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	455 292 292
Årets resultat	<u>4 278 132</u>
kronor	459 570 424

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>459 570 424</u>
kronor	459 570 424

Not 16 Skulder till ägarna

Moderbolagets skulder till ägarna om 381 200 tkr har konverterats till eget kapital per 2018-12-31, se även not 19 *Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten.*

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda administrativa kostnader	50	163
Förutbetalda finansieringskostnader	1 290	1 446
Totalt	1 340	1 609

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna personalkostnader	153	107
Upplupna räntekostnader	2 131	2 135
Övriga upplupna kostnader	1 359	800
Totalt	3 643	3 042

Not 19 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2018-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster	2018-12-31
				Konvertering till aktieägartillskott	
Skuld till ägare	319 200	62 000	-	-381 200	-
Summa	319 200	62 000	-	-381 200	-

CLA

u

	2017-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster Konvertering till aktieägartillskott	2017-12-31
Skuld till ägare	291 200	63 990	-35 990	-	319 200
Summa	291 200	63 990	-35 990	-	319 200

Not 21 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagens utgång har en hotellfastighet i Falun tillträtts via ett dotterföretag samt att avtal om förvärv av hotellfastighet i Borlänge via ett dotterföretag har träffats.

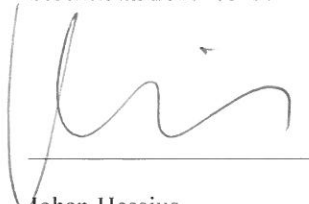
UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2019-05-09 för fastställelse.

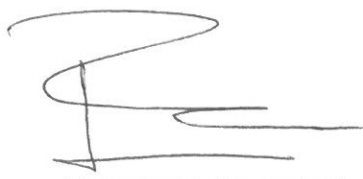
Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

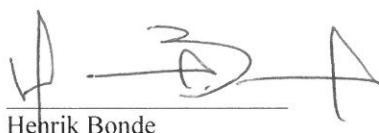
Stockholm 2019-05-07



Johan Hessius
Ordförande



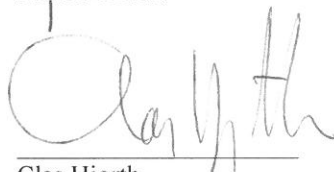
Erik Spernaes



Henrik Bonde



Gillis Cullin



Clas Hjorth
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
PricewaterhouseCoopers AB

7 maj

2019



Per Anders Karlsson
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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och 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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och 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 misstag.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västerkulla Hotell Holding AB för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 7 maj 2019

PricewaterhouseCoopers AB



Per Anders Karlsson
Auktoriserad revisor