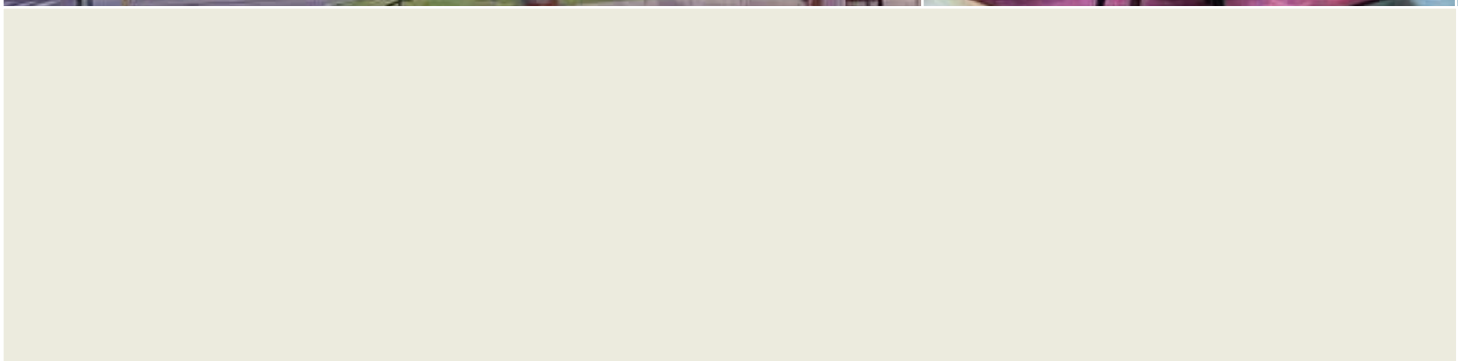


VÄSTERKULLA HOTELL HOLDING AB
ÅRSREDOVISNING 2019



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	5
KONCERNENS BALANSRÄKNING	6
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITA	7
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	8
KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	9
MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING	34
MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING	35
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	37
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	38
MODERFÖRETAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	39
UNDERSKRIFTER	44

FRAMSIDAN:

Clarion Collection Hotel Post
Antal rum: 110 varav 41 inhyrda
Yta: 3 439 kvm
Fastighetsbeteckning: Venus 1
Adress: Stora Torget
Kommun: Oskarshamn

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 2019.

Information om verksamheten

Västerkulla Hotell Holding AB innehar per den 31 december 2019 via dotterföretag 17 hotellfastigheter belägna i Sverige. Verksamheten i hotellfastigheterna drivs av Nordic Choice Hotels och av Winn under varumärket Clarion Collection, av Norlandia Hospitality Group under varumärket Comfort Hotels, av franchisetagare under varumärket First Hotels, av Scandic under varumärket Scandic samt av franchisetagare under varumärket Best Western Hotel. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 76 500 kvadratmeter och antal rum till cirka 1 670. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 1 819 218 tkr per 31 december 2019.

Ägarförhållanden

Västerkulla Hotell Holding AB ägs av nedanstående aktieägare.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden i koncernen

Västerkulla Hotell Holding AB har under året 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 Hotel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång via dotterföretag förvärvat en hotellfastighet i Gävle som drivs under varumärket Scandic CH.

Efter räkenskapsårets utgång har ett utbrott av coronaviruset Covid-19 skett vilket har påverkat bland annat hotell och besöksnäringen. Det är för närvarande svårt att avgöra vilka konsekvenser det kommer att få för koncernen och marknaden på såväl kort som lång sikt. Koncernen följer nogsamt utvecklingen och har träffat överenskommelser med hyresgästerna för att säkerställa intäkterna samt fattat beslut om att skjuta på planerade underhållskostnader och investeringar. Styrelsens bedömning är att koncernens fortlevnad är trygg.

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 till exempel 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

Västerkulla bedömer att effekterna av Covid -19 främst kommer påverka 2020 och att det därefter kommer att ske en successiv återhämtning till en stadig tillväxt på våra marknader som finns i stora och medelstora städer i Sverige. Vi kommer även under 2020 att arbeta aktivt med att utveckla vår fastighetsportfölj, om än i en begränsad omfattning jämfört med tidigare år. Utveckling av befintliga fastigheter sker alltid i samarbete med hyresgästen och avser olika typer av arbeten såsom till exempel 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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	495 270 424
Årets resultat	18 129 662
	513 400 086

kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	513 400 086
	513 400 086

kronor

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TKR	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter:			
Hysesintäkter	5	119 393	104 257
Summa rörelsens intäkter		119 393	104 257
Fastighetskostnader:			
Drift och förvaltning	6,12 6,22,26	-7 643	-7 764
Underhåll och hyresgästanpassning	6	-4 539	-4 690
Fastighetsskatt		-7 260	-4 839
Tomträttsavgäld	22,26	-	-283
Summa fastighetskostnader		-19 442	-17 576
DRIFTSÖVERSKOTT		99 951	86 681
Verkligt värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	34 287	77 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-818	-819
RESULTAT FASTIGHETSVERKSAMHETEN		133 420	163 140
Central administration	7,8,9	-7 135	-6 817
RÖRELSERESULTAT		126 285	156 323
Räntekostnader	23	-23 285	-49 644
Finansiella poster - netto		-23 285	-49 644
RESULTAT FÖRE SKATT		102 999	106 679
Inkomstskatt	10	-20 567	-18 472
ÅRETS RESULTAT		82 432	88 207
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>			
Kassaflödessäkringar		-6 974	-4 009
Inkomstskatt hänförlig till posterna ovan	10	1 437	719
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		-5 538	-3 290
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET		76 894	84 917

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

Noterna på sidorna 9 till 33 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	12	1 819 218	1 595 692
Nyttjanderätter	12,22,26	14 376	-
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 116	1 934
Uppskjuten skattefordran	19	3 832	2 774
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 838 542	1 600 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kundfordringar		140	819
Aktuella skattefordringar		-	437
Övriga kortfristiga fordringar	14	3 479	3 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,15	8 048	8 717
Likvida medel	14,17	38 338	18 968
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		50 005	31 958
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		50 005	31 958
SUMMA TILLGÅNGAR		1 888 547	1 632 358

Belopp i TKR	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL SOM KAN HÄNFÖRAS TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE			
Aktiekapital	18	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		482 700	447 000
Balanserad vinst inklusive årets resultat		363 911	287 020
SUMMA EGET KAPITAL		846 661	734 070
Skulder till kreditinstitut	20,21,24	875 433	238 651
Derivatinstrument	24	20 160	13 736
Långfristig leasingskuld	20,21,24,26	13 414	-
Uppskjutna skatteskulder	10,19	83 832	73 186
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		992 839	325 573
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	20,21,24	-	543 664
Kortfristig leasingskuld	20,21,24,26	961	-
Leverantörsskulder	14	10 928	6 970
Aktuell skatteskuld		12 144	2 395
Övriga kortfristiga skulder	14	8 468	10 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,16	16 545	9 521
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		49 047	572 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 888 547	1 632 358

Noterna på sidorna 9 till 33 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

Belopp i TKR	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserv	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
INGÅENDE BALANS PER 1 JAN 2018	50	65 800	-5 943	208 044	267 951
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Aktieägartillskott		381 200			381 200
Årets resultat				88 207	88 207
Övrigt totalresultat för året			-3 290		-3 290
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET			-3 290	88 207	84 917
UTGÅENDE BALANS PER 31 DEC 2018	50	447 000	-9 233	296 253	734 070
INGÅENDE BALANS PER 1 JAN 2019	50	447 000	-9 233	296 253	734 070
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Aktieägartillskott		35 700			35 700
Årets resultat				82 432	82 432
Övrigt totalresultat för året			-5 538		-5 538
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET			-5 538	82 432	76 894
UTGÅENDE BALANS PER 31 DEC 2019	50	482 700	-14 771	378 682	846 661

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TKR	Not	2019	2018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat		126 285	156 323
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	-33 920	-76 459
Erlagd ränta		-23 277	-49 414
Betalda inkomstskatter		52	-1 240
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET		69 140	29 210
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Minskning/ökning av fordringar		-3 192	1 273
Minskning/ökning av skulder		3 576	3 744
SUMMA FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITEL		384	5 017
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		69 524	34 227
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-42 011	-6 317
Förvärv av förvaltningsfastigheter, netto likviditetspåverkan		-102 129	-185 383
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-144 140	-191 700
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		896 780	160 000
Amortering av lån	24	-821 588	-7 916
Amortering av leasingskuld		-906	-
Tillskott från aktieägare		19 700	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		93 986	152 084
<i>Minskning/ökning likvida medel</i>			
Årets kassaflöde		19 370	-5 389
Likvida medel vid årets början		18 968	24 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		38 338	18 968

KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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 14 april 2020 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TKR). 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 Västerkullakoncernen 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 för:

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpning 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 tillämpas av koncernen

Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från den 1 januari 2019. Ingen åtskillnad görs längre mellan operationella leasingavtal 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. En detaljerad genomgång av samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare har genomförts. Under genomgången har tomträtsavtal och avtal om hyra av lokal för hotellverksamhet inklusive parkeringsplatser, som hyrs enligt operationella leasingavtal identifierats som de väsentliga leasingavtalen. Implementeringen av standarden innebär därmed i allt väsentligt att leasingavtal avseende tomträter och hyrd lokal, som identifierats som förvaltningsfastigheter, redovisas i koncernens balansräkning. Införandet av standarden har dock haft 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 har tillämpat den förenklade övergångsmetoden vilken innebär att nyttjanderätter (tomträtsavtal, hyra av lokal för hotellverksamhet och parkeringsplatser som identifierats som förvaltningsfastigheter) värderas till ett belopp som motsvarar leasingkulden per den 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 har således inte fått någon påverkan på eget kapital för koncernen. Då den förenklade övergångsmetoden tillämpas har inte jämförelsetalen för 2018 räknats om.

Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasing och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingskuld i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal har istället redovisats som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Effekten av införande av IFRS 16 innebär att nyttjanderättstillgångar (tomträtt och hyra av del av byggnad inkl. parkeringsplatser, hädanefter benämnd som hyra av lokal för hotellverksamhet eller lokal, hotell) och leasingskulder om 15 300 tkr redovisats i balansräkningen per 1 januari 2019. Se vidare not 26 *Effekter av införandet av IFRS 16*.

Nyttjanderättstillgången kopplad till tomträtter redovisas till verkligt värde medan nyttjanderätter kopplade till hyrd fastighet initialt redovisades till anskaffningsvärde, men i efterföljande perioder till verkligt värde. Dessa nyttjanderättstillgångar utgör en del av koncernens förvaltningsfastigheter, men redovisas på egen rad i balansräkningen.

Som en effekt av övergången till IFRS 16 redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa utgör ränta enligt IFRS 16. Enligt tidigare tillämpade principer ingick dessa som en del i fastighetskostnaderna och belastade driftsöverskottet. Betalning av leasingavgifter avseende hyra av lokal för hotellverksamhet, inklusive parkeringsplatser, redovisas som en amortering av leasingskulden samt ränta. I resultaträkningen redovisas de som värdeförändring förvaltningsfastigheter och räntekostnad.

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.

Nya och ändrade standarder som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon påverkan på koncernen i framtiden.

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 förvärvs 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 företagens 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 ned görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.5 Finansiella instrument

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och är beskrivna nedan.

(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). Ränteutgifter 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 utsläckts 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 *Verkligt 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 2019-12-31 (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.

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 till exempel 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 realiserar 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 nettobetalingar.

2.14 Intäktsredovisning

Hyresintäkter

Hyresintäkter 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 baserat på villkoren i hyresavtalen. För de hyresintäkter som baseras på fast hyra redovisas hyran linjärt över kontraktets löptid. I de fall hyran baseras på omsättning redovisas hyra i den period den uppstod. 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

Tillämpade redovisningsprinciper från 1 jan 2019

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 alternativt i den period som de har uppstått beroende på om hyresavtalet är ett fasthyresavtal eller om det är ett omsättningsbaserat hyresavtal (se redovisningsprinciper för intäktsredovisning ovan).

Koncernen som leasetagare

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal och nyttjanderätter kopplad till hyrd fastighet vilken hyrs ut enligt operationella leasingavtal. Nyttjanderättstillgångarna i dessa leasingavtal uppfyller definitionen av en förvaltningsfastighet.

Nyttjanderättstillgången kopplad till tomträtter redovisas till verkligt värde medan nyttjanderätter kopplade till hyrd fastighet initialt redovisas till anskaffningsvärde men i efterföljande perioder till verkligt värde. Dessa nyttjanderättstillgångar utgör en del av koncernens förvaltningsfastigheter. De redovisas på en rad i balansräkningen benämnd Nyttjanderättstillgång.

En långfristig skuld redovisas i balansräkningen i posten leasingkulld motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången hänförliga till tomträtter. Denna leasingkulld amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig och kortfristig leasingkulld redovisas motsvarande nuvärdet av de leasingavgifter hänförliga till hyrd fastighet som ännu inte betalats.

Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad. Leasingavgifter avseende hyra av lokal för hotellverksamhet, inklusive parkeringsplatser, som tidigare kostnadsfördes som en fastighetskostnad i sin helhet redovisas från och med 2019 som en amortering av leasingkulden samt en räntekostnad. Vidare redovisas en värdeförändring av nyttjanderätten under posten Verkligt värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Utöver ovan nämnda leasingavtal finns avtal vilka koncernen definierat som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde eller korttidsleasingavtal (leasingavtal kortare än 12 månader). För dessa avtal har det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpats vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkulld redovisas således i balansräkningen.

*Tillämpade redovisningsprinciper för räkenskapsåret 2018*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 alternativt i den period som de har uppstått beroende på om hyresavtalet är ett fasthyresavtal eller om det är ett omsättningsbaserat hyresavtal (se redovisningsprinciper för intäktsredovisning ovan).

Koncernen som leasetagare

Koncernens operationella leasingavtal avser i huvudsak hyra av lokaler och tomträttsavgälder och dessa redovisas som nyttjanderättstillgångar. Betalningar som görs under leasingtiden fördelas mellan amortering av leasingskuld, räntekostnad och värdeförändring, se även avsnitt 2.1 *Grund för rapporternas upprättande*. Övriga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs 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 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 365 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 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 (142) 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.

3.1.1 Marknadsrisk

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 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 eventuellt 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 under 2018 haft långfristig upplåning från aktieägarna till fast ränta (8 %). 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, betaldagar, förfallodag 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 2019 (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 68,1 (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 1,60%. (1,35 – 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	2019	2018
Redovisat belopp (långfristig skuld), totalt tkr	-20 160	-13 736
Nominellt belopp, totalt tkr	600 000	600 000
Säkringskvot ¹⁾	1/1	1/1
Värdetförändring för utestående ränteswappar, tkr	-6 974	-4 009

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

Derivatinstrument - förfallostruktur, år	2019	2018
2020	100 000	100 000
2025	400 000	400 000
2027	100 000	100 000
SUMMA	600 000	600 000

Säkringen har varit effektiv under 2018 och 2019 varför ingen ineffektivitet har redovisats i resultaträkningen.

Känslighetsanalys

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 880 780 tkr (exkl. avdrag för periodiserade transaktionskostnader) och koncernens likvida medel till 38 338 tkr. En förändring av ränteläget med +/- 0,25 %-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 712 (459) 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 +/- 6 859 tkr.

3.1.2 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 risklimiter 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.

3.1.3 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 överskottlikviditet 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 nämnda 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 2019, TKR	>3 mån.	3 mån - 1 år	1 - 2 år	2 -5 år	< 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	-	-	8 775	872 005	-	880 780	880 780
Ränta lån	3 506	11 810	15 521	38 142	-	68 979	3 506
Leasingskuld	322	967	2 580	2 580	-	6 450	-
Derivatinstrument, räntesäkring	1 557	4 021	10 879	13 184	1 472	31 114	1 557
Leverantörsskulder	10 928	-	-	-	-	10 928	10 928
Övriga skulder	5 468	2 935	64	-	-	8 468	8 468
Upplupna kostnader	13 039	-	-	-	-	13 039	13 039
SUMMA	34 820	19 734	37 819	925 911	1 472	1 019 757	918 278

Per 31 december 2018, TKR	>3 mån.	3 mån - 1 år	1 - 2 år	2 -5 år	< 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	-	543 664	-	239 941	-	783 605	783 605
Ränta lån	2 877	9 446	3 866	6 101	-	22 289	2 877
Derivatinstrument, räntesäkring	2 107	3 794	5 562	16 319	9 199	36 981	2 107
Leverantörsskulder	6 970	-	-	-	-	6 970	6 970
Övriga skulder	-	3 350	-	-	-	3 350	3 350
Upplupna kostnader	2 306	-	-	-	-	2 306	2 306
SUMMA	14 260	560 254	9 428	262 360	9 199	855 501	801 215

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.

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.

TKR	2019-12-31	2018-12-31
Total upplåning (not 20)	875 433	782 315
Avgår: likvida medel	-38 338	-18 968
NETTOSKULD	837 095	763 347
Eget kapital	846 661	734 070
TOTALT KAPITAL	1 683 756	1 497 417

Skuldsättningsgrad **99%** **104%**

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 och nyttjanderättstillgångar, 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 diskonterings-effekten 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 de externa 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.

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 2019 och 2018 har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

Not 5 Fördelning av hyresintäkter

Avtalade framtida hyresintäkter

Merparten av hyresintäkterna är omsättningsbaserade med olika procentsatser på logi och konferensintäkter respektive restaurang och övriga intäkter beräknat på hyresgästens 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 indexuppräknings. Återstående genomsnittlig hyreskontrakts längd vid räkenskapsårets slut uppgick till 7 (7) år för aktuell portfölj.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

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

TKR	2019	2018
Inom 1 år	89 805	76 317
Mellan 1 och 5 år	351 469	312 364
Mer än 5 år	180 108	168 641
SUMMA	621 382	557 322

Av årets totala hyresintäkter om 119 393 (104 257) tkr ingår variabla hyresintäkter med 30 200 (25 357) 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 *Ersättning till revisorerna*), juridik, IT och bolagsadministration. Koncernens samtliga kostnader för personal (se not 8 *Ersättning till anställda*) ingår i denna post.

Not 8 Ersättningar till anställda m. m.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

TKR	2019	2018
Löner och andra ersättningar	2 054	2 050
Sociala avgifter	664	655
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	937	898
TOTALT KONCERNEN	3 654	3 603

TKR	2019		2018	
	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 andra ledande befattningshavare	2 054	1 601 (937)	2 050	1 553 (898)
Övriga anställda	-	-	-	-
TOTALT KONCERNEN	2 054	1 601 (937)	2 050	1 553 (898)

Medelantal anställda

	2019		2018	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Sverige	2	1	2	1
TOTALT KONCERNEN	2	1	2	1

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

	2019		2018	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	4	4	4	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	2	1
TOTALT KONCERNEN	6	5	6	5

Not 9 Ersättningar till revisorerna

TKR	2019	2018
<i>PwC</i>		
– Revisionsuppdraget	965	590
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	47	37
– Övriga tjänster	343	904
SUMMA	1 355	1 531

Not 10 Inkomstskatt

TKR	2019	2018
<i>Aktuell skatt:</i>		
Aktuell skatt på årets resultat	-9 921	-1 580
SUMMA AKTUELL SKATT	-9 921	-1 580
<i>Uppskjuten skatt:</i>		
Uppskjuten skattekostnad	-13 145	-22 997
Uppskjuten skatteintäkt	-	281
Effekt av ändrad skattesats	2 499	5 824
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT¹⁾	-10 646	-16 892
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-20 567	-18 472

1) Se not 19 Uppskjuten skatt

I övrigt totalresultat ingår inkomstskatt hänförlig till kassaflödessäkringar med +1 437 (+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:

TKR	2019	2018
<i>Resultat före skatt</i>	102 999	106 676
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 21,4% (22 %)	-22 042	-23 469
<i>Skatteeffekter av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-322	-84
Omvärdering tillgångsförvärv	-539	-910
Effekt av ändrad skattesats	2 499	5 824
Omvärdering förlustavdrag	-163	167
SKATTEKOSTNAD PÅ ÅRETS RESULTAT	-20 567	-18 472

Vägd genomsnittlig skattesats var 20,0 (17,3) %.

Not 11 Innehav och investeringar i dotterföretag

I koncernen ingår följande dotterföretag per den 31 dec 2019.

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 Fastighets AB	556702-5076	Stockholm, Sverige	100
Västerkulla Borlänge Fastighets AB	559183-3966	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 2019 har koncernen förvärvat två nya dotterföretag, Västerkulla Hotell Falun Fastighets AB och Västerkulla Hotell Borlänge Fastighets AB. Västerkulla Falun Holding AB samt Västerkulla Borlänge Holding AB har fusionerats med sina respektive dotterföretag.

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 *Verklig värdeförändring förvaltningsfastigheter* i rapporten över totalresultat. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av 17 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. Nyttjanderättstillgångar, d v s tomträter och hyra av lokal för hotellverksamhet, uppfyller definitionen av en förvaltningsfastighet. I nedanstående tabell visas dels förändring av värdet på förvaltningsfastigheter exklusive nyttjanderättstillgångar, dels nyttjanderättstillgångar separat.

Förvaltningsfastigheter, TKR	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	1 595 692	1 267 721
Förvärv av fastigheter	146 322	244 376
Investeringar i befintliga fastigheter	42 011	6 317
Värdeförändring netto	35 193	77 278
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1 819 218	1 595 692

Nyttjanderättstillgångar, TKR	2019-12-31	2018-12-31
Periodens början (införandet av IFRS 16)	15 282	-
Förändring verkligt värde	-906	-
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	14 376	-

Pågående ny-, till- och ombyggnadsprojekt

Under räkenskapsåren pågick ett tillbyggnadsprojekt 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.

TKR	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	2 692	1 921
Nyanskaffningar	529	771
Omklassificeringar	-2 503	-
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	718	2 692

För ytterligare upplysningar om den del av förvaltningsfastigheterna som avser nyttjanderättstillgångar se not 22 Leasingavtal

Anläggningstillgångar som har ställts som säkerhet

Inteckningar i förvaltningsfastigheter om 988 689 (930 189) 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 ca 40 mkr. Påbörjade projekt avser fastighet Harpan 5 samt Humble 2 och projekten beräknas vara färdigställda under 2020. Vidare har koncernen förvärvat en fastighet i Gävle, med tillträde 2020, innebärande ett åtagande om ca 200 mkr.

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

TKR	2019	2018
Hysesintäkter ¹⁾	119 393	104 257
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-19 442	-17 576
Förändring i verkligt värde ²⁾	34 287	77 278
SUMMA	134 238	163 959

1) Varav garanterad hyra uppgår till 89 193 (78 900) tkr.

2) Ågda förvaltningsfastigheter och nyttjanderättstillgångar.

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 utgång). 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 3 – 14 mkr per fastighet.

De direktavkastningskrav som används i värderingarna ligger i intervallet 5,4 – 6,5 % (5,6 – 6,8%) och diskonteringsräntan i intervallet 7,4 – 8,5 % (7,6 – 8,8%).

Känslighetsanalys

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

MKR	Förändring	Värdeeffekt 2019	Värdeeffekt 2018
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-150/+180	-131/+157
Diskonteringsränta	+/- 0,5%	-110/125	-95/+108
Hyresintäkter	+/-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 värde-nivåerna mellan räkenskapsåren. Se not 3.3 *Beräkning av samt upplysning om verkligt värde* avseende beskrivning av de olika nivåerna i verkligt värde-hierarkin.

Not 13 Inventarier

TKR	2019	2018
Anskaffningsvärde	2 753	2 753
Ackumulerade avskrivningar	-1 637	-819
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1 116	1 934

TKR	2019	2018
Ingående redovisat värde	1 934	2 753
Årets avskrivningar	-818	-819
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	1 116	1 934

Not 14 Finansiella instrument per kategori

TKR	2019 Upplupet anskaffnings- värde	2018 Upplupet anskaffnings- värde
<i>Tillgångar i balansräkningen</i>		
Kundfordringar	140	819
Upplupna intäkter	2 877	3 048
Likvida medel	38 338	18 968
SUMMA TILLGÅNGAR	41 355	22 835

TKR	2019		2018	
	Derivat som ingår i säkrings- redovisningen	Upplupet anskaffnings- värde	Derivat som ingår i säkrings- redovisningen	Upplupet anskaffnings- värde
<i>Skulder i balansräkningen</i>				
Skulder till kreditinstitut (långa och kortfristiga)		880 780		783 605
Derivatinstrument	20 160		13 736	
Leverantörsskulder		10 928		6 970
Övriga kortfristiga skulder		3 000		3 350
Upplupna kostnader		7 368		2 306
SUMMA SKULDER	20 160	902 076	13 736	796 231

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TKR	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter (omsättningsbaserad hyra)	2 758	2 650
Övriga upplupna intäkter	119	398
Förutbetalda kostnader	835	756
Övrigt	4 336	4 913
SUMMA	8 048	8 717

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TKR	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna fastighetskostnader	1 263	860
Upplupna räntekostnader	3 506	2 947
Förutbetalda hyresintäkter	4 915	3 548
Upplupna administrationskostnader	1 763	1 853
Övrigt	5 100	313
SUMMA	16 547	9 521

Not 17 Likvida medel

TKR	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	38 338	18 968
SUMMA	38 338	18 968

Not 18 Aktiekapital

Aktiekapitalet består per den 31 december 2019 av 50 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr. Antal aktier och aktiekapital har varit oförändrat under perioden 1 januari 2019 till 31 december 2019. Alla aktier som har 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 av nedanstående tabell.

Uppskjutna skatteskulder, TKR	Förvaltningsfastigheter	Obeskattade reserver	Summa
Per 1 jan 2018	55 290	725	56 015
Redovisat i årets resultat	17 191	-20	17 171
UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2018	72 481	705	73 186
Redovisat i årets resultat	11 351	-705	10 646
UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2019	83 832	0	83 832

Uppskjutna skatteskulder, TKR	2019-12-31	2018-12-31
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader	83 832	72 553
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas inom 12 månader	-	705
SUMMA	83 832	73 258

Uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastigheter avser temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastigheternas skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten.

Uppskjutna skattefordringar, TKR	Derivat-instrument	Underskottsavdrag	Summa
Per 1 januari 2018	-	97	97
Övergång till IFRS 9	1 676	-	1 676
Redovisat i årets resultat	-	281	281
Redovisat i övrigt totalresultat	719	-	719
UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2018	2 395	378	2 773
Utnyttjat underskott	-	-378	-378
Redovisat totalresultat	1 437	-	1 437
UTGÅENDE BALANS 31 DEC 2019	3 832	-	3 832

Uppskjutna skattefordringar, TKR	2019-12-31	2018-12-31
– uppskjutna skattefordringar som ska betalas efter mer än 12 månader	3 832	2 395
– uppskjutna skattefordringar som ska betalas inom 12 månader	-	378
SUMMA	3 832	2 773

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

Skatt som redovisas i övrigt totalresultat

Under året har uppskjuten skatt om +1 437 (+719) tkr hänförlig till värdeförändring avseende derivatinstrument redovisats i övrigt totalresultat.

Not 20 Upplåning

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

TKR	2019-12-31	2018-12-31
<i>Långfristig upplåning</i>		
Skulder till kreditinstitut	875 433	238 651
SUMMA LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	875 433	238 651
<i>Kortfristig upplåning</i>		
Skulder till kreditinstitut	-	543 664
SUMMA KORTFRISTIG UPPLÅNING	-	543 664
TOTAL UPPLÅNING	875 433	782 315

Skulder till ägarna

Under 2019 har koncernen kortfristigt tagit upp lån om 16 000 tkr från ägarna. Lånen har löpt med en ränta om 8 % 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. Lånen konverterades till aktieägartillskott per 30 april 2019.

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut förfaller 2024 (2023) och löper med en genomsnittlig ränta om 2,3 (2,2) % per år. Koncernens upplåning är i SEK. För förfallostruktur kopplad till räntederivat, se nedanstående tabeller.

För skulder till kreditinstitut uppgående till 880 780 (783 605) Tkr har säkerhet ställts i form av inteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter samt aktier i dotterföretag, se även not 21 *Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*. 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 dec 2019

	<i>Räntebindning uppdelat på instrument</i>				<i>Räntebindning derivat</i>		
	Krediter ¹⁾ , tkr	Derivat, tkr	Belopp, tkr ²⁾	Andel, %	Volym, tkr	Genomsnittsränta derivat, %	Andel %
<1 år	880 708	-500 000	380 780	100	100 000	0,5%	17%
1-2 år					-	-	-
2-3 år					-	-	-
4-5 år		400 000			400 000	1,1%	67%
> 5 år		100 000			100 000	1,1%	17%
SUMMA	880 708	-	380 780	100	600 000	1,0%	100%

- 1) Exklusive uppläggningskostnader om 5 347 tkr som har reducerat räntebärande skulden i balansräkningen.
- 2) Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

Förfallostruktur avseende räntebindning 31 dec 2018

	<i>Räntebindning uppdelat på instrument</i>				<i>Räntebindning derivat</i>		
	Krediter ¹⁾ , tkr	Derivat, tkr	Belopp, tkr ²⁾	Andel, %	Volym, tkr	Genomsnittsränta derivat, %	Andel %
<1 år	783 605	-600 000	183 605	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 räntebärande skulden i balansräkningen.
- 2) Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

TKR	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	875 433	782 315	875 433	782 315
Derivatinstrument	20 160	13 736	20 160	13 736
SUMMA	895 593	796 051	895 593	796 051

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.

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter, TKR	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	988 689	930 189
Aktier i dotterföretag	305 558	309 263
SUMMA	1 294 247	1 239 452

Eventalförpliktelser, TKR	2019-12-31	2018-12-31
Borgensåtaganden avseende garantibelopp pension	21	20
SUMMA	21	20

Not 22 Leasingavtal

Upplýsingar för räkenskapsåret 2019

Nyttjanderättstillgångar, TKR	2019-12-31	2019-01-01
Tomträtter	8 695	8 695
Lokal, hotellverksamhet	5 681	6 587
SUMMA	14 376	15 282
<i>Leasingskuld</i>		
Långfristig leasingskuld	13 415	14 376
Kortfristig leasingskuld	961	906
SUMMA	14 376	15 282

Nyttjanderättstillgångar som avser tomträtter och hyrd lokal för hotellverksamhet uppfyller definitionen av en förvaltningsfastighet. Koncernen har valt att redovisa upplýsingar kopplade till nyttjanderättstillgångar separat från övriga upplýsingar om förvaltningsfastigheter både i noter och i balansräkningen. I balansräkningen ingår tomträtter och hyrd lokal för hotellverksamhet i posten *Nyttjanderätter*. För upplýsing om förvaltningsfastigheter och nyttjanderätter se not 12 *Förvaltningsfastigheter*.

Leasingskuld hänförlig till tomträtter uppgår till 8 695 tkr och redovisas som leasingskuld under posten långfristiga skulder. Leasingskulder hänförlig till hyrd lokal för hotellverksamhet redovisas som en långfristig och kortfristig leasingskuld.

I resultaträkningen redovisas följande belopp som är relaterade till leasingavtal.

Redovisade belopp i resultaträkningen, TKR	2019	2018
Värdoförändring lokal, hotellverksamhet ¹⁾	-906	-
Räntekostnader lokal, hotellverksamhet	-384	-
Räntekostnader tomträtter	-283	-

1) Se även not 12 *Förvaltningsfastigheter*.

Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde ingår i central administration med 66 tkr.

Det totala kassaflödet avseende leasingavtal var 1 573 tkr. För information om leasingskuldens förfallotid kopplad till hyra av lokal se not 3.1.3 *Likviditetsrisk*.

Den del av leasingskulden som hänför sig till tomträtter utgörs av avtalsenliga odiskonterade kassaflöden av en årlig tomträttsavgäld om 283 tkr som betalas årligen i evig tid. Den årliga tomträttsavgälden som ska betalas kommer i framtiden att påverkas av ändringar i tomträttsavgälden.

Upplýsingar för 2018

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

Leasingkostnaderna uppgick till 1 625 tkr avseende hyresavtal och tomträttsavtal ingår i rapporten över totalresultat för räkenskapsåret 2018.

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

Hyresavtal, TKR	2018
Inom 1 år	1 256
Mellan 1 och 5 år	3 952
Mer än 5 år	959
SUMMA	6 167

Tomträttsavtal, TKR	2018
Inom 1 år	283
Mellan 1 och 5 år	685
Mer än 5 år	312
SUMMA	1 280

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. Inget enskilt bolag eller person har bestämmande inflytande över Västerkulla.

Lån från närstående, tkr	2019-12-31	2018-12-31
<i>Lån från aktieägarna</i>		
Vid årets början	-	319 200
Lån som upptagits under året	16 000	62 000
Konvertering till aktieägartillskott	-16 000	-381 200
VID ÅRETS SLUT	-	-

För ersättning till ledande befattningshavare, se not 8.

Västerkulla har under året betalat ränta uppgående till c a 0,3 (29,5) mkr. Västerkulla har anlitat Cirio AB i juridiska frågor, företrädesvis i samband med förvärv av fastigheter. Cirio AB är närstående till Västerkulla via styrelsens ordförandes engagemang i advokatfirman. Betalt arvode uppgick under året till c a 1,9 (2,1) mkr.

Not 24 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

TKR	2019-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster		2019-12-31
				Marknadsvärde derivat	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	782 315	880 780	-783 605		-4 057	875 433
Leasingskuld	-		-906		15 282	14 376
Derivatinstrument	13 736			6 424		20 160
Skuld till ägare	-	16 000			-16 000 ¹⁾	-
SUMMA	796 051	896 780	-784 511	6 424	-4 775	909 969

1) Avser konvertering till aktieägartillskott

TKR	2018-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster		2018-12-31
				Marknadsvärde derivat	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	636 159	154 000 ²⁾	-7 916		72	782 315
Derivatinstrument				13 736		13 736
Skuld till ägare	319 200	62 000			-381 200 ¹⁾	-
SUMMA	955 359	216 000	-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.

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

TKR	2019	2018
Avskrivningar	818	819
Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-34 287	-77 278
Övriga poster	-451	-
SUMMA	-33 920	-76 459

Not 26 Övergångseffekter IFRS 16 Leasing

Övergången till IFRS 16 Leasing per 1 januari 2019 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat, finansiella ställning eller kassaflöde.

Koncernen har ett fåtal leasingkontrakt i form av tomträttsavtal samt hyreskontrakt avseende hyra av lokaler, inkl. parkeringsplatser, som hyrs ut till hotellverksamhet, vilka hyrs ut enligt operationella leasingavtal. Nyttjanderättstillgångarna hänförliga till dessa leasingavtal uppfyller definitionen av en förvaltningsfastighet och redovisas på egen rad i balansräkningen. Den diskonterade leasingskulden uppgick till totalt 15 282 tkr per 1 januari 2019, varav 906 tkr utgjorde en kortfristig leasingskuld. Nyttjanderättstillgångarna uppgick per 1 jan 2019 till 15 282 tkr. Tomträttsavgälder kommer i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad.

Åtaganden för operationella leasingavtal per 31 dec 2018	2018
Leasingskuld per 31 dec 2018 ¹⁾	7 447
Diskontering av tomträttsåtaganden	7 835
LEASINGSKULD PER 1 JAN 2019	15 282

1) Inkluderar endast tomträttsåtaganden t o m tidpunkt för omförhandling av tomträttsavgäld.

Not 27 Händelser efter rapportperiodens slut

Bolaget har via dotterföretag förvärvat en hotellfastighet i Gävle som drivs under varumärket Scandic CH efter rapportperiodens slut.

Vidare har ett utbrott av coronaviruset Covid-19 skett vilket har påverkat bland annat hotell och besöksnäringen. Det är för närvarande svårt att avgöra vilka konsekvenser det kommer att få för koncernen och marknaden på såväl kort som lång sikt. Koncernen följer nogsamt utvecklingen och har träffat överenskommelser med hyresgästerna för att säkerställa intäkterna samt fattat beslut om att skjuta på planerade underhållskostnader och investeringar. Styrelsens bedömning är att koncernens fortlevnad är trygg.

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2019	2018
<u>Rörelsens intäkter:</u>			
Förvaltningsintäkter		2 062	2 190
Summa rörelsens intäkter		2 062	2 190
<u>Rörelsens kostnader:</u>			
Förvaltningskostnader		-696	-311
DRIFTSÖVERSKOTT		1 366	1 879
Administrationskostnader		-4 361	-5 012
RÖRELSERESULTAT		-2 995	-3 133
Övriga ränteintäkter och liknande kostnader		7 331	41 915
Räntekostnader och liknande kostnader		-8 297	-38 791
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 961	-9
Bokslutsdispositioner		27 038	5 497
Skatt på årets resultat		-4 947	-1 210
ÅRETS RESULTAT		18 130	4 278

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggning		45	730
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45	730
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		477 010	457 310
Fordringar hos koncernföretag		34 426	-
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		511 436	457 310
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		511 482	458 040
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		78 307	47 542
Övriga fordringar		1 563	2 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73	1 340
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		79 944	51 804
Kassa och bank		38 338	18 868
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		118 282	70 672
SUMMA TILLGÅNGAR		629 763	528 712

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i TKR	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		495 270	455 292
Årets resultat		18 130	4 278
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		513 400	459 570
SUMMA EGET KAPITAL		513 450	459 620
SKULDER			
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		-	588
SUMMA OBESKATTADE RESERVER		-	588
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 091	3 522
Aktuella skatteskulder		4 329	1 860
Skulder till koncernföretag		108 052	59 415
Övriga skulder		68	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 773	3 643
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		116 313	68 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		629 763	528 712

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 jan 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			381 200	381 200
UTGÅENDE EGET KAPITAL PER 31 DEC 2018		50	459 570	459 620
Ingående balans per 1 jan 2019		50	459 570	459 620
Årets resultat tillika totalresultat			18 130	18 130
Summa totalresultat för året			18 130	18 130
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	19		35 700	35 700
UTGÅENDE EGET KAPITAL PER 31 DEC 2019		50	513 400	513 450

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TKR	Not	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 995	-3 133
Övriga ej likviditetspåverkande poster		685	-
Erhållen ränta		7 331	41 915
Erlagd ränta		-8 854	-38 796
Betald inkomstskatt		-2 478	-1 166
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		-6 311	-1 180
Minskning/ökning av fordringar		-28 139	130 135
Minskning/ökning av skulder		45 896	-128 852
SUMMA FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL		17 757	1 283
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		11 446	103
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-730
Investeringar dotterföretag		-19 700	-72 309
Placering i finansiella anläggningstillgångar		-34 426	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-54 126	-73 039
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		16 000	62 000
Aktieägartillskott		19 700	-
Erhållet koncernbidrag		26 450	5 497
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		62 150	67 497
Minskning/ökning likvida medel			
Årets kassaflöde		19 470	-5 439
Likvida medel vid årets början		18 868	24 307
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		38 338	18 868

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 parentes avser jämförelseåret.

Not 2 Sammanfattning av moderföretagets 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.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. 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 förvärvsrelaterade 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.

TKR	2019	2018
Löner och andra ersättningar	965	981
Sociala avgifter	320	319
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	412	393
SUMMA ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA	1 697	1 692

TKR	2019		2018	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	965	732 (412)	981	712 (393)
TOTALT	965	732 (412)	981	712 (393)

Medelantalet anställda uppgick till 1 (1) person.

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare

	2019		2018	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	4	4	4	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1

Inga ersättningar har betalats till styrelseledamöter.

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

TKR	2019	2018
PwC		
– Revisionsuppdraget	965	590
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	47	37
– Övriga tjänster	343	904
SUMMA	1 355	1 531

Not 6 Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen, TKR	2019	2018
<i>Aktuell skatt:</i>		
Aktuell skatt på årets resultat	-4 947	-1 210
SUMMA AKTUELL SKATT	-4 947	-1 210

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

TKR	2019	2018
<i>Resultat före skatt</i>	23 077	5 488
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 21,4 (22) %	-4 938	-1 207
<i>Skatteeffekter av:</i>		
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9	-2
SUMMA REDOVISAD SKATT	-4 947	-1 210

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

Not 7 Andelar i koncernföretag

TKR	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	457 310	50
Aktieägartillskott	19 700	457 260
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE	477 010	457 310

Namn	Organisations- nummer	Säte	Ägarandel	Redovisat värde	Redovisat värde
				2019-12-31	2018-12-31
Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB	556981-3206	Stockholm, Sverige	100%	477 010	457 310

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 2 062 (2 190) tkr. Inga inköp av varor eller tjänster har gjorts under perioden.

TKR	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fordringar på närstående:</i>		
Kortfristiga fordringar	78 307	47 542
Långfristiga fordringar	34 426	-
<i>Skulder till närstående:</i>		
Kortfristiga skulder	108 052	59 415

Av kortfristiga fordringar på koncernföretag avser 50 092 tkr likvida medel i koncernkontosystem. Av kortfristiga skulder avser 81 239 tkr likvida medel i koncernkontosystem

Skulder till ägare om 16 000 tkr har konverterats till aktieägartillskott under 2019 samt ytterligare 19 700 tkr har lämnats i aktieägartillskott.

Ersättning till ledande befattningshavare

För ersättningar till ledande befattningshavare hänvisas till not 3 *Löner och ersättningar*.

Not 10 Ställda säkerheter

TKR	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i dotterföretag	477 010	457 130
TOTALT	477 010	457 130

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

TKR	2019	2018
Ränteintäkter, koncernföretag	7 331	41 914
TOTALA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	7 331	41 914

TKR	2019	2018
Räntekostnader, externa	-15	-7
Räntekostnader, ägarlån	-338	-29 519
Räntekostnader derivat	-6 284	-8 424
Räntekostnader, koncern	-370	-
Övriga finansiella kostnader	-1 290	-841
TOTALA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	-8 297	-38 791

Not 13 Bokslutsdispositioner

TKR	2019	2018
Återföring periodiseringsfond	588	-
Koncernbidrag	26 450	5 497
SUMMA	27 038	5 497

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 -20 160 (-13 736) tkr. Då säkringsredovisningen är effektiv redovisas ej derivaten i balansräkningen.

Not 15 Förslag till disposition av vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	495 270 424
Årets resultat	18 129 662
kronor	513 400 086

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	513 400 086
kronor	513 400 086

Not 16 Skulder till ägarna

Moderbolagets skulder till ägarna om 16 000 tkr har konverterats till eget kapital under 2019, se även not 19 *Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten*.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TKR	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda administrativa kostnader	51	50
Upplupna intäkter	22	-
Förutbetalda finansieringskostnader	-	1 290
SUMMA	73	1 340

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TKR	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalkostnader	86	153
Upplupna räntekostnader	1 574	2 131
Övriga upplupna kostnader	1 114	1 359
SUMMA	2 773	3 643

Not 19 Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

TKR	2019-01-01	Kassainflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster Konvertering till aktie- ägartillskott	2019-12-31
Skuld till ägare	-	16 000	-16 000	-
SUMMA	-	16 000	-16 000	-

TKR	2018-01-01	Kassainflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster Konvertering till aktie- ägartillskott	2018-12-31
Skuld till ägare	319 200	62 000	-381 200	-
SUMMA	319 200	62 000	-381 200	-

Not 20 Händelser efter balansdagens utgång

Efter balansdagens utgång har en hotellfastighet i Gävle förvärvat via ett dotterföretag.

Efter balansdagens utgång har utbrott av coronaviruset Covid-19 skett vilket har påverkat bland annat hotell och besöksnäringen. Det är för närvarande svårt att avgöra vilka konsekvenser det kommer att få för bolaget och marknaden på såväl kort som lång sikt. Bolaget följer nogsamt utvecklingen och dotterföretagen har träffat överenskommelser med hyresgästerna för att säkerställa intäkterna samt fattat beslut om att skjuta på planerade underhållskostnader och investeringar. Styrelsens bedömning är att bolagets fortlevnad är trygg.

UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2020-04-14 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 2020-04-14



Johan Hessius
Ordförande



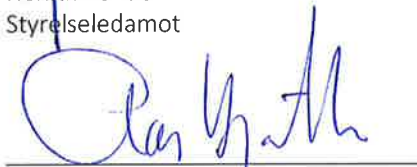
Erik Spernaes
Styrelseledamot



Henrik Bonde
Styrelseledamot



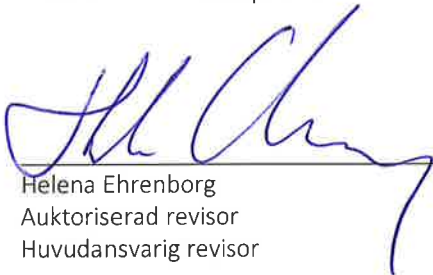
Gillis Cullin
Styrelseledamot



Clas Hjorth
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 april 2020

Pricewaterhouse Coopers AB



Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Martina Larsson
Auktoriserad revisor
Medpåskrivande 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 2019.

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 2019 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 2019 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

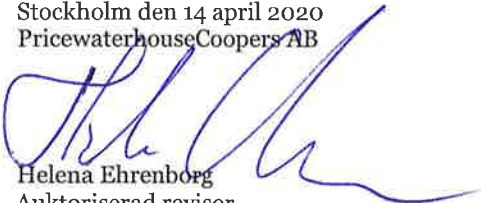
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den 14 april 2020
PricewaterhouseCoopers AB



Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Martina Larsson
Auktoriserad revisor
Medpåskrivande revisor