

Winn Hotel Group AB
Org nr 556422-3096

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernresultaträkning	10
- koncernbalansräkning	11
- koncernens förändringar i eget kapital	13
- kassaflödesanalys för koncernen	14
- moderbolagets resultaträkning	15
- moderbolagets balansräkning	16
- moderbolagets förändringar i eget kapital	18
- kassaflödesanalys för moderbolaget	19
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	20

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Winn Hotel Group AB äger, driver och utvecklar hotell. Bolaget har sitt säte och huvudkontor i Gävle.

Winn Hotel Group AB är moderbolag i en koncern där tretton dotterbolag bedriver hotell- och restaurangverksamhet på tolv olika orter: Gävle, Sandviken, Falun, Uppsala (2 st), Täby, Solna, Haninge, Vara, Karlskrona, Göteborg, Lund och Helsingborg. Winn Hotel Group AB äger även tre dotterbolag med enbart fastighetsinnehav belägna i Gävle, Täby och Uppsala. Dessa fastighetsbolag äger fastigheterna i vilka hotellverksamheterna i Clarion Winn Gävle, Såstaholm Hotell & Konferens och Park Inn by Radisson Uppsala bedrivs.

Winn Hotel Group har en av sina viktiga grundpelare i Multibrandstrategin, vilken innebär att varje hotell flaggas under det varumärke som bäst bidrar till att optimera hotellets verksamhet och avkastning. Genom att samarbeta med etablerade hotellkedjor via franchiseavtal får hotelLEN tillgång till välkända varumärken som stärker hotelLENS egna identiteter. Bedömningen kring varumärkestillhörighet har gjorts utifrån hotelLENS stil och karaktär, konkurrenssituation och behovet på marknaden. HotelLEN åtnjuter via avtal med respektive partner ett välkänt och starkt varumärke med övergripande system för lojalitetsprogram, centrala kundavtal, distributionskanaler och inköpsfunktioner.

Varumärkesvalet ska stärka hotelLENS egna identiteter och är en viktig del av Winn Hotel Groups framgång. Koncernen samarbetar sedan flera år tillbaka med Nordic Choice Hotels och Radisson Hotel Group. En del av multibrandstrategin är att även driva och utveckla fristående hotell. Tre av koncernens enheter drivs under eget varumärke, Bjertorp Slott, Högbo Brukshotell och Såstaholm Hotell & Konferens.

Affärsidé:

Vi äger, driver och utvecklar hotell med personlighet, engagemang, glädje och affärsmässighet som leder till goda resultat.

Vision:

Vi bygger inte en hotellkedja - vi bygger en hotellkänsla.

Mission:

Vi ska vara omtalade för att vi bemöter våra gäster och varandra på ett precis lika proffsigt och personligt sätt överallt.

Ledorden för hela verksamheten är Personlighet, Engagemang, Glädje och Affärsmässighet. Det är av avgörande betydelse att ha stimulerade och trygga medarbetare för att kunna skapa en upplevelse för gästerna. Målet är att hotelLEN inom Winn Hotel Group ska vara omtalade för känslan av trivsel och skön atmosfär där medarbetarna bjuder på sin personlighet, visar engagemang och glädje med ett affärsmässigt fokus.

Koncernstruktur

I koncernen ingår per 2017-12-31 följande dotterbolag, som samtliga är helägda förutom Winn Hotels Bjertorp Slott AB, som ägs till 70%.

Hotellverksamheter i drift:

* Winn Hotels Gävle AB	* Winn Hotels Bjertorp Slott AB
* Winn Hotels Falun AB	* Winn Hotels Solna AB
* Winn Hotels Haninge AB	* Winn Hotels Uppsala AB
* Winn Hotels Karlskrona AB	* Winn Hotellbågen AB
* Winn Hotels Sästaholm Hotell & Konferens AB	* Winn Hotel Group Göteborg AB
* Winn Hotels Högbo Brukshotell AB	* Winn Hotel Group Lund AB
	* Winn Hotel Group Helsingborg AB

Fastighetsbolag:

- * Höstsol Fastigheter AB
- * Winn Hotels Fastighets AB
- * Winn Hantverkshuset AB

Övriga:

- * Software Hotels AB
- * Winn Wine & Food AB

Dotterbolagen Winn Hotels Fastighets AB, Höstsol Fastigheter AB och Winn Hantverkshuset AB äger fastigheterna Norr 13:7 i Gävle kommun, Såsta 3:5 i Täby kommun respektive Uppsala Fålhagen 11:4 i Uppsala kommun.

Ägarförhållanden

Följande ägare innehar per den 31 december 2017 mer än 5% av det totala antalet aktier:

Investment AB R. Eriksson	25,3%
Engco Invest AB	20,2%
Hotelieren AB	17,5%
Leif AR Eriksson	5,6%
Joachim Eriksson	5,6%
Hospitality Invest ASA	5,3%

Koncernens ledande befattningshavare samt hotelldirektörer och övriga anställda inom koncernen äger tillsammans 5,2% av aktierna. Resterande aktier ägs av olika hotellföretag och privatpersoner.

Verksamheten under räkenskapsåret

Den totala omsättningen för koncernen under räkenskapsåret 2017 uppgick till 751 704 tkr vilket är en ökning med 7,5 % jämfört med föregående år (699 349 tkr).

Under räkenskapsåret 2016 var verksamheten i Quality Hotel Winn i Haninge helt stängd för ombyggnation och hotellet återinvigdes under februari 2017.

De 115 stängda rummen under hela år 2016 innebär att nyckeltalsjämförelsen påverkats av detta faktum vilket bör beaktas.

Beläggingsgraden har ökat med 0,9 procentenheter från 2016 till 65,6 % och snittpriset har ökat med 6 kr till 948 kr vilket tillsammans ger en revparökning på 13 kr till 623 kr, vilket motsvarar en 2% ökning.

Rörelseresultatet före avskrivningar och finansiella poster (Ebitda) för räkenskapsåret 2017 uppgick till 59 310 tkr vilket är 5 481 tkr bättre än fg år (53 829 tkr).

Verksamheten i moderbolaget består av funktioner för att ge en god och effektiv support för koncernens samtliga hotell i frågor kring finans, ekonomi, IT, marknad- och kommunikationsfrågor, kompetensutveckling, operativt driftstöd samt utveckling. Utvecklingsdelen innefattar även avdelningen teknik- och fastighetsfrågor.

Omsättningen i moderbolaget under 2017 uppgick till 33,4 miljoner kronor vilket är en ökning med 2,1 miljoner kronor jämfört med 2016. Merparten av bolagets omsättning är koncernintern. Resultatet efter finansiella poster för moderbolaget blev 382 tkr, vilket är en försämring med 744 tkr jämfört med fg år.

<u>Dotterbolag</u>	<u>Omsättning</u>	<u>Antal rum</u>	<u>Samarbetspartner/Hotellnamn</u>
			<u>Nordic Choice Hotels</u>
W H Gävle AB	72 393	200	Clarion Hotel Winn
W H Falun AB	25 484	85	Clarion Collection Hotel Bergmästaren
W H Karlskrona AB	24 044	82	Clarion Collection Hotel Carlskrona
W H Haninge AB	32 506	119	Quality Hotel Winn
			<u>The Rezidor Hotel Group</u>
W H Solna AB	84 708	256	Park Inn by Radisson
W H Uppsala AB	32 175	95	Park Inn by Radisson
W H Group Lund AB	45 714	192	Park Inn by Radisson
W H Group Helsingborg AB	71 727	205	Radisson Blu Metropol Hotel
W Hotellbågen AB	81 011	185	Radisson Blu Hotel Uppsala
W H Group Göteborg AB	117 439	265	Radisson Blu Riverside Hotel
			<u>Fristående enheter</u>
W H Bjertorp Slott AB	21 275	35	Bjertorp Slott
W H Högbo Brukshotell AB	81 344	109	Högbo Brukshotell
W H Sästaholm Hotell & Konferens AB	58 379	93	Sästaholm Hotell & Konferens
Höstsol Fastigheter AB	12 251	-	
W H Fastighets AB	18 284	-	
W Hantverkshuset AB	6 821	-	
Software Hotels AB	0	-	
Winn Wine & Food AB	0	-	
Summa dotterbolag	785 555	1 921	
Avgår koncernintern oms.	<u>-33 914</u>		
Total extern omsättning dotterbolag	751 641		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Quality Hotel Winn i Haninge stängdes i december 2015 för att genomgå en totalrenovering med planerad öppning under hösten 2016. Renoveringen drog dock ut på tiden vilket medförde att återöppningen fick skjutas framåt i flera omgångar. Hotellet öppnade slutligen den 16 februari 2017. Förseningen har haft en negativ inverkan för verksamheten ur ett lönsamhetsperspektiv vilket påtalats för hyresvärden och bolaget har även riktat ersättningskrav mot denne avseende skada som lidits. Det är i dagsläget inte möjligt att bedöma vilket resultat ett sådant ersättningskrav kan leda till.

Winn Business School (WBS) har under 2017 bestått av årets medarbetarutbildning vilken alltid hålls på Högbo Brukshotell under tre dagar för de medarbetare som under 2016 korades till årets medarbetare på respektive hotell och på moderbolaget. Under år 2017 genomfördes även ett utbildningspaket för huvudkontorets personal fördelat i tre moduler på vardera 2-3 dagar. Syfte och mål är att stimulera den enskilde individen samt öka kännedomen om gruppdynamik och hur varje medarbetare på eget sätt kan påverka sin närmiljö på arbetsplatsen och bidra till att teamet blir starkt och ges möjlighet att prestera väl. Under 2017 samlades även alla koncernens 10 hotelldirektörer, koncernledningen samt delar av styrelsen för en studie- och inspirationsresa till Berlin under 4 dygn. Under resan genomfördes en mängd studiebesök på utvalda hotell och restauranger i framkant samt hos framstående inredningsbolag.

Koncernen har under året investerat i en ny intern kommunikationsplattform. Här läggs all väsentlig information upp som man vill att medarbetare ska ta del av samt gemensamma manualer och riktlinjer inom olika områden. Medarbetare finner här också information om sina anställningsvillkor och förmåner samt aktuella arbetsscheman. Utöver den informativa delen syftar plattformen till att skapa kommunikation mellan koncernens medarbetare, att ge möjlighet för den anställda att kommentera händelser och information som läggs ut samt dela med sig av tankar och idéer. Systemet har fått namnet Winnside.

Bolaget avyttrade under året ytterligare en andel av aktierna i dotterbolaget Winn Hotels Bjertorp Slott AB till bolagets hotelldirektör Victoria Johansson vars innehav nu uppgår till 30%. Avyttringen avsåg 10% av aktierna och planeras att följas av ytterligare 10 % tills innehavet för delägaren uppgår till 40%.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Winn Hotel Group AB förvärvade per den 29 september 2017 ett nytt dotterbolag, Winn Hantverkshuset AB, i vilket fastigheten Uppsala Fålhagen 11:4 ingår. Förvärvet innebär att koncernen förstärker möjligheterna att utveckla den egna hotellverksamheten Park Inn by Radisson Uppsala som bedrivs i fastigheten och på så sätt förstärka positionen och närvaron på Uppsalamarknaden.

Koncernen har dessutom under 2017 genomfört följande investeringar och ombyggnationer:

På Clarion Hotel Winn i Gävle har en av konferensavdelningarna, Winn City Konferens, genomgått en uppgradering som omfattat ytskikt och inredning i såväl konferens- och mötesrum som i loungeområdet. Dessutom har en stor svit samt 6 närliggande rum totalrenoverats. På Clarion

Collection Hotel Carlskrona färdigställdes en renovering av 49 hotellrum som påbörjades i slutet av 2016. Park Inn by Radisson Solna har fortsatt rumsrenoveringen som startade under 2015 och har under 2017 fått ytterligare tre våningsplan uppdaterade med nya ytskikt och ny möblering. På Högbo Brukshotell har 28 rum renoverats i den stugby som ligger närmast i anslutning till huvudbyggnaden.

Under 2015-2016 pågick ett större arbete med att riva och återuppföra det översta våningsplanet i fastigheten Norr 13:7 i Gävle vilket föranleddes av en brand i fastigheten som utbröt i maj 2015. De sista arbetena med detta färdigställdes under de första månaderna 2017 och i april kunde nya hyresgäster flytta in i toppmoderna kontorslokaler med den bästa utsikten över staden och Stortorget.

I moderbolaget har det gjorts investeringar i IT-utrustning samt en större uppgradering av telefonväxel för att serva hela koncernen. Dessutom har mindre investeringar gjorts i hotellinredning och köksutrustning fördelat över de olika dotterbolagen.

Koncernens totala investeringar i inventarier har uppgått till 28 309 tkr (10 019 tkr) omfattande hotell- och restauranginredning såsom möbler, köksutrustning samt IT-utrustning. Investeringar i byggnader och mark har uppgått till 15 242 tkr (0 tkr). I koncernen är 715 tkr (17 750 tkr) balanserade i form av pågående nyanläggningar. Genom förvärv av Winn hantverkshuset AB har koncernens värde på byggnader ökat med 156 645 tkr.

Flerårsjämförelse

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2017	2015	2015	2014	2013
Nettoomsättning	tkr	751 704	699 349	628 045	540 997	501 210
Resultat före finansiella poster, hyror och avskrivningar (ebitdar)	tkr	203 914	190 208	162 443	140 668	119 549
Ebitdar	%	27,1	27,2	25,9	26,0	23,8
Resultat före finansiella poster och avskrivningar (ebitda)	tkr	59 310	53 829	39 492	33 710	32 699
Ebitda	%	7,9	7,7	6,3	6,2	6,5
Rörelseresultat (ebit)	tkr	37 569	35 517	21 417	14 759	13 749
Ebit	%	5,0	5,1	3,4	2,7	2,7
Resultat efter finansiella poster	tkr	35 705	33 736	19 003	11 638	9 886
Balansomslutning	tkr	495 770	339 888	359 382	320 840	317 368
Soliditet	%	32,1	42,4	35,2	36,2	35,1
Avkastning på totalt kapital	%	7,6	10,5	6,0	4,6	4,4
Avkastning på eget kapital	%	22,5	23,4	15,0	10,0	8,9
Antal anställda	st	495	464	433	400	387
Beläggning	%	65,6	64,7	60,2	54,8	56,5
Snittpris	kr	948	942	921	884	911
Revpar	kr	623	610	554	485	515

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

Moderbolaget		2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	tkr	33 351	31 244	26 952	25 277	22 050
Resultat efter finansiella poster	tkr	382	1 126	988	1 722	172
Balansomslutning	tkr	202 541	119 643	106 158	98 544	96 473
Soliditet	%	52,7	77,0	74,4	72,7	70,6
Antal anställda	st	18	18	18	17	16

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står
följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	46 991 388
Årets vinst	23 058 137
	70 049 525

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägarna utdelas 84 öre per aktie	12 450 542
att i ny räkning överförs	57 598 983
	70 049 525

Styrelsens uppfattning är att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn tagen till koncernens och moderbolagets finansiella ställning och med beaktande av de krav som verksamhetens art, omfattning, risker och framtida expensionsplaner ställer på koncernens och moderbolagets egna kapital och likviditet.



Framtida utveckling

Winn Hotel Group har de senaste åren expanderat med fyra nya hotell på strategiska orter. Radisson Blu Uppsala med 185 rum år 2012, Radisson Blu Riverside med 265 rum i Göteborg år 2013, Park Inn Lund med 192 rum år 2014 och Radisson Blu Metropol med 205 rum i Helsingborg år 2015. Dessa fyra nya hotell har tagits mycket väl emot av marknaden och hotellen i både Uppsala och Göteborg genererar idag mycket goda resultat och kassaflöden. Helsingborg som är vårt yngsta nyöppnade hotell är fortfarande i en uppbyggnadsfas men har haft den snabbaste utvecklingen av våra nya hotell och levererar redan gott resultat och kassaflöde. Vårt hotell i Lund lever i en tuffare marknad och har ännu inte nått den nivå som vi kalkylerade med.

Vi har under 2017 återinvigt vårt Quality Winn Haninge med 119 rum som under ett år genomgått en totalrenovering som i princip kan likställas med ett nybygge. Hotellet har tagits mycket väl emot på marknaden men befinner sig i uppbyggnadsfas.

Totalt har koncernen nästan blivit dubbelt så stor jämfört med år 2012. Omsättningsökningen uppgår till över 80 % jämfört med år 2012. Våra nya enheter kompletterar vår tidigare portfölj om nio hotell och två fastigheter och även vår nya fastighet i Uppsala passar väl in. Expansionen av våra nya hotell har finansierats helt genom koncernens egna kassaflöde vilket nu ger fin avkastning i form av ökande vinster och stärkt kassaflöde.

Investeringar i hårdvara

För att kunna erbjuda konkurrenskraftiga hotell och restaurangupplevelser även i framtiden och säkra vidare framgång krävs kontinuerligt underhåll och nyinvesteringar på samtliga hotell. Under år 2018 kommer vi renovera de återstående rummen på Park Inn by Radisson i Solna. Vidare har vi under januari 2018 renoverat samtliga 11 hotellrum i huvudbyggnaden på Såstaholm och som nu harmoniserar med våra tidigare satsningar på lobby, lounge och barområden. I Falun, på vårt Clarion Collection Bergmästaren har vi under de första månaderna av 2018 gjort en total ombyggnad av vår matsal. På Clarion Winn Gävle har vi under april 2018 färdigställt två provrum för att utröna hur vi ska renovera 70 av hotellets rum som har sitt ursprung från sent 1990-tal. Vi byter dessutom ut alla dörrar och lås på hotellets samtliga rum för att stå rustade för morgondagens teknik med mobila nycklar. På Högbo Brukshotell fortsätter vi rumsrenoveringen och kommer under året renovera våra sju sviter som är belägna i vackra gamla timmerstugor. Även på Högbo byter vi låssystem av samma anledning som i Gävle. På övriga hotell är det kontinuerligt underhåll och mindre investeringar för att hålla produkterna konkurrenskraftiga och attraktiva.

Investeringar i mjukvara

Winn Hotel Group har under ett antal år utvecklat en egen ledarskaps- och kunskapsstärkande akademi för medarbetare i olika nyckelpositioner som går under namnet Winn Business School. Varje år samlar koncernen medarbetare från hotellen för att ta del av nya kunskaper och dela erfarenheter som ytterligare stärker dem i deras roller och utvecklar hotellen till ännu mer attraktiva arbetsplatser. Detta är ett viktigt och ovärderligt inslag för koncernen för att säkerställa att en

framgångsrik managementkultur med dess kärnvärde i ledorden Personlighet, Engagemang, Glädje och Affärsmässighet (som i koncernen kort omnämns PEGA) hålls levande och blir väl förankrad. Då koncernen vuxit med nya hotell och därmed många nya medarbetare kommer Winn Business School spela en ännu viktigare roll framledes. Under 2018 kommer vi att se över formerna för hur den ska utvecklas för att bli ett ännu vassare instrument för framtiden.

Expansion

Koncernen har ett långsiktigt mål att fortsätta växa med fler hotell och restauranger. Kriterierna för att Winn Hotel Group ska överväga etablering av ett nytt hotell eller ta över ett befintligt är att orten i fråga har tillväxt i befolkning, ett starkt näringsliv under utveckling och att beläggningen under en längre period överstigit 55%. Vi för dialoger med ett antal bolag och kommuner där vi ser möjligheter. Vi har en påskriven avsiktsförklaring för ett spännande 170 rums hotell i centralt läge i en av Sveriges regionstäder. Det kvarstår dock ett antal faktorer som måste falla på plats. Vidare har vi vunnit en markanvisningstävling för ett 200 rums koncepthotell i bästa centrala läge i Halmstad tillsammans med White Arkitekter, Serneke och Fem Hjärtan. Dock är processen lång innan det är byggstart och om allt går enligt plan kan hotellet öppnas år 2023. Vi har också lämnat in en ansökan om planändring till Täby kommun för att kunna utvidga och utveckla vårt Såstaholm Hotell och Konferens. Vi är även öppna för att förvärva befintliga verksamheter med utvecklingspotential. Som koncern tror vi det finns vinning i att ständigt vara i rörelse framåt. Det skapar stimulans och möjligheter för våra medarbetare att växa och detta är det som i slutändan skapar hotell med god intjäningsförmåga.



Koncernresultaträkning	Not	2017	2016
Nettoomsättning	1	751 703 944	699 349 449
Rörelsens kostnader			
Råvaror och handelsvaror		-84 694 820	-77 805 299
Övriga externa kostnader	2, 3	-353 733 138	-328 517 507
Personalkostnader	4	-253 966 413	-239 197 388
Avskrivning av materiella anl. tillgångar	5	-21 740 387	-18 312 322
Rörelseresultat		<u>37 569 186</u>	<u>35 516 933</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	172 570	63 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 036 566	-1 843 550
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 863 996</u>	<u>-1 780 179</u>
Resultat efter finansiella poster		35 705 190	33 736 754
Övriga resultatposter			
Skatt på årets resultat	8, 9	-8 214 144	-7 732 567
Årets vinst		<u>27 491 046</u>	<u>26 004 187</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets ägare		27 489 919	25 919 809
Minoritetsintresse		1 127	84 378
		<u>27 491 046</u>	<u>26 004 187</u>

Koncernbalansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier och installationer	10	64 301 013	51 361 538
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	715 098	17 750 130
Byggnader och mark	12	317 195 088	151 857 609
		<u>382 211 199</u>	<u>220 969 277</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	13	52 000	52 000
		<u>382 263 199</u>	<u>221 021 277</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Råvaror och handelsvaror		7 214 031	7 034 135
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		32 551 874	25 935 849
Övriga kortfristiga fordringar		9 725 741	9 278 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	20 950 264	21 718 160
		<u>63 227 879</u>	<u>56 932 592</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och Bank		43 064 591	54 900 164
		<u>113 506 501</u>	<u>118 866 891</u>
Summa omsättningstillgångar			
Summa tillgångar		<u>495 769 700</u>	<u>339 888 168</u>

Koncernbalansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		14 822 074	14 822 074
Annat eget kapital inkl årets resultat		144 166 321	129 184 862
Summa kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		158 988 395	144 006 936
Minoritetsintressen		165 296	221 254
Summa eget kapital		159 153 691	144 228 190
Avsättningar			
Övriga avsättningar	15	60 310	117 122
Uppskjutna skatter	9	43 786 236	17 957 420
Summa avsättningar		43 846 546	18 074 542
Långfristiga skulder	16, 17		
Skulder till kreditinstitut	18	155 200 000	41 950 000
Summa långfristiga skulder		155 200 000	41 950 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Förskott från kunder		7 988 643	8 014 852
Leverantörsskulder		39 495 553	48 313 660
Checkräkningskredit	19	22 574	-
Skatteskulder		6 402 445	2 804 215
Övriga kortfristiga skulder		15 269 202	10 407 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	67 391 046	65 095 234
Summa kortfristiga skulder		137 569 463	135 635 436
Summa eget kapital och skulder		495 769 700	339 888 168

Koncernens förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Annat eget kapital och årets resultat</u>	<u>Minoritetsintresse</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2016-01-01		14 822 074	111 621 242	80 848	126 524 164
Minoritetsförändringens påverkan av ingående balansen			-56 028	56 028	
Årets resultat			25 919 809	84 378	26 004 187
Utdelning			-8 310 261		-8 310 261
Förändring eliminering dotterbolagsaktier			10 100		10 100
Eget kapital 2016-12-31		14 822 074	129 184 862	221 254	144 228 190
Minoritetsförändringens påverkan av ingående balansen			57 085	-57 085	
Årets resultat			27 489 919	1 127	27 491 046
Utdelning			-12 576 545		-12 576 545
Förändring eliminering dotterbolagsaktier			11 000		11 000
Eget kapital 2017-12-31		14 822 074	144 166 321	165 296	159 153 691

Kassaflödesanalys för koncernen

	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	37 569 186	35 516 933
Avskrivningar	21 740 387	18 312 322
Avsättningar för återinvesteringar	-56 812	-1 672 625
	59 252 761	52 156 630
Erhållen ränta	57 756	63 371
Erlagd ränta	-2 036 566	-1 843 550
Betald inkomstskatt	-3 336 790	-2 955 011
	53 937 161	47 421 440
Ökning (-) resp minskning (+) av varulager	-179 896	-560 652
Ökning (-) resp minskning (+) av kundfordringar	-6 616 025	3 838 723
Ökning (-) resp minskning (+) av övriga kortfr. fordr.	320 738	-4 299 649
Ökning (+) resp minskning (-) av leverantörsskulder	-8 818 107	12 969 725
Ökning (+) resp minskning (-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	4 137 331	6 342 184
	42 781 202	65 711 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-26 516 583	-27 112 127
Sålda materiella anläggningstillgångar	179 375	49 511
Investeringar i dotterbolag	-75 078 839	-
Sålda andelar i dotterbolag	125 814	10 100
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-6 000
	-101 290 233	-27 058 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	60 000 000	-
Amortering av skuld	-750 000	-59 614 993
Utbetald utdelning	-12 576 542	-8 310 261
	46 673 458	-67 925 254
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-11 835 573	-29 271 999
Likvida medel vid årets början	54 900 164	84 172 163
	43 064 591	54 900 164
Likvida medel vid årets slut		
Tillkommer outnyttjad checkräkningskredit	35 000 000	35 000 000

Moderbolagets resultaträkning	Not	2017	2016
	1		
Nettoomsättning		33 351 327	31 243 519
Övriga rörelseintäkter		252 000	252 000
		33 603 327	31 495 519
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-8 386 574	-7 907 264
Personalkostnader	4	-24 994 912	-22 317 933
Avskrivningar	5	-1 293 234	-1 154 212
Summa rörelsens kostnader		-34 674 720	-31 379 409
Rörelseresultat		-1 071 393	116 110
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	408 814	90 100
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 300 735	920 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-256 156	-1 296
Summa resultat från finansiella investeringar		1 453 393	1 009 746
Resultat efter finansiella poster		382 000	1 125 856
Bokslutsdispositioner	21	29 247 412	22 873 171
Resultat före skatt		29 629 412	23 999 027
Skatt på årets resultat	8	-6 571 275	-5 393 139
Årets vinst		23 058 137	18 605 888

Moderbolagets balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier	10	3 272 344	1 755 636
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	22, 24	112 637 427	23 440 596
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	366 173	-
Summa anläggningstillgångar		116 275 944	25 196 232
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		-	29 248
Fordringar hos koncernföretag		46 713 105	47 240 457
Övriga kortfristiga fordringar		1 999 998	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 601 115	1 609 978
		50 314 218	48 879 850
<u>Kassa och bank</u>		35 950 919	45 566 450
Summa omsättningstillgångar		86 265 137	94 446 300
Summa tillgångar		202 541 081	119 642 532

Moderbolagets balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	23	14 822 074	14 822 074
Reservfond		1 482 220	1 482 220
		16 304 294	16 304 294
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst	25	46 991 388	40 836 043
Årets vinst		23 058 137	18 605 888
		70 049 525	59 441 931
Summa eget kapital		86 353 819	75 746 225
Obeskattade reserver	26	26 074 023	20 950 533
Långfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut		60 000 000	-
Summa långfristiga skulder		60 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 668 477	2 604 945
Skulder till koncernföretag	17	11 908 540	9 648 967
Övriga kortfristiga skulder		3 279 058	2 075 643
Aktuella skatteskulder		5 528 285	2 858 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	6 728 879	5 758 206
Summa kortfristiga skulder		30 113 239	22 945 774
Summa eget kapital och skulder		202 541 081	119 642 532

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2016-01-01		14 822 074	1 482 220	49 136 404	65 440 698
Årets resultat 2016				18 605 888	18 605 888
Utdelning	23			-8 300 361	-8 300 361
Eget kapital 2016-12-31		14 822 074	1 482 220	59 441 931	75 746 225
Årets resultat 2017				23 058 137	23 058 137
Utdelning	23			-12 450 543	-12 450 543
Eget kapital 2017-12-31		14 822 074	1 482 220	70 049 525	86 353 819

Kassaflödesanalys för moderbolaget	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-1 071 393	116 109
Avskrivningar	1 293 234	1 154 212
	221 841	1 270 321
Erhållen ränta	1 300 735	920 942
Erhållna utdelningar	294 000	90 100
Erlagd ränta	-256 156	-1 296
Betald inkomstskatt	-3 901 003	-2 576 829
	-2 340 583	-296 762
Ökning (-) resp minskning (+) av kundfordringar	29 248	-29 248
Ökning (-) resp minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-1 463 616	-26 942 338
Ökning (+) resp minskning (-) av leverantörsskulder	63 532	1 042 927
Ökning (+) resp minskning (-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	4 433 660	-19 238 776
	722 241	-45 464 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 176 114	-681 418
Investeringar i dotterbolag	-89 207 832	-
Sålda andelar i dotterbolag	125 814	10 100
	-92 258 132	-671 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	60 000 000	-
Erhållet koncernbidrag	46 218 135	36 077 973
Lämnat koncernbidrag	-11 847 233	-9 645 943
Utbetald utdelning	-12 450 542	-8 300 360
	81 920 360	18 131 670
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-9 615 531	-28 003 845
Likvida medel vid årets början	45 566 450	73 570 295
	35 950 919	45 566 450
Likvida medel vid årets slut		

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Års- och koncernredovisningarna upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning

Winn Hotel Group AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 21. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäktsredovisning

Koncernens nettoomsättning utgörs så gott som uteslutande av hotell- och restaurangförsäljning. Intäkterna redovisas i resultaträkningen vid den tidpunkt då de framtida ekonomiska fördelarna förväntas tillfalla bolaget och då dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäljningen redovisas efter avdrag av moms och rabatter.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del

tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastigheter	
Stommar	50 -100 år
Fasader, yttertak, fönster	20 - 50 år
Hissar, ledningssystem	15 - 30 år
Hyresgäst Anpassningar	20 - 33 år
Inventarier och installationer, byggnader	15 - 40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	
Hotell- och restauranginventarier	5 - 10 år
IT-utrustning	3 år

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Winn Hotel Group blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Winn Hotel Group AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: I Winn Hotel Group förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Winn Hotel Group AB redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Koncernen har bl. a. förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktier och andelar i dotterföretag

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Beläggning

Antal sålda rum i förhållande till antal disponibla rum

Snittpris

Logiomsättning i förhållande till antal sålda rum

Revpar

Logiomsättning i förhållande till antal disponibla rum

Not 2 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revision:				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	500 000	490 000	120 000	120 000
Andra uppdrag än revision:				
Summa	<u>500 000</u>	<u>490 000</u>	<u>120 000</u>	<u>120 000</u>

Not 3 Operationella leasingkostnader

	Koncernen (i tkr)		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nominella värdet av framtida minimi-leasingavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal. Övervägande del avser lokalhyror. Leasingavtalen fördelar sig enligt följande:				
Årets leasingkostnader	143 000	134 649	1 347	1 244
Förfaller till betalning inom ett år	110 416	107 033	1 122	933
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	401 844	413 209	646	933
Förfaller till betalning senare än fem år	1 260 469	1 345 180	-	-
	<u>1 915 729</u>	<u>2 000 071</u>	<u>3 115</u>	<u>3 110</u>

Not 4 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till				
Kvinnor	322	313	10	10
Män	173	151	8	8
Totalt	<u>495</u>	<u>464</u>	<u>18</u>	<u>18</u>
Löner och ersättningar har uppgått till				
Styrelse och verkställande direktörer	9 431 657	8 210 206	3 592 189	2 870 993
Övriga anställda	167 691 109	158 099 551	10 417 136	10 280 357
Totala löner och ersättningar	<u>177 122 766</u>	<u>166 309 757</u>	<u>14 009 325</u>	<u>13 151 350</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	61 927 636	56 854 117	5 459 545	5 043 888
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	2 055 597	2 304 100	837 209	670 235
Pensionskostnader för övriga anställda	10 938 544	9 688 504	2 819 523	2 553 421
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader.	<u>252 044 543</u>	<u>235 156 478</u>	<u>23 125 602</u>	<u>21 418 894</u>

Verkställande direktörens aktuella årslön uppgår per 2017-12-31 till 2 135 tkr, för år 2017 tillkommer en bonus på 666 tkr. Övrig förmån utgörs av inbetalning till pensionsförsäkring motsvarande ca 35% av lönen.

Bolagets kostnader för verkställande direktörens eventuella förtida avgång är maximerat till 12 månaders lön.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	<u>2017</u> Antal på <u>balansdagen</u>	Varav <u>kvinnor</u>	<u>2016</u> Antal på <u>balansdagen</u>	Varav <u>kvinnor</u>
<u>Koncernen</u>				
Styrelseledamöter och verkställande direktörer	13	38 %	14	36 %
Andra ledande befattningshavare	7	43 %	7	43 %
<u>Moderbolaget</u>				
Styrelseledamöter och verkställande direktör	6	0 %	5	0 %
Andra ledande befattningshavare	4	25 %	4	25 %

Av koncernens 10 hotelldirektörer är 7 st (70%) kvinnor.

Not 5 Avskrivningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnader och markanläggningar	-6 549 651	-5 192 858	-	-
Inventarier	-15 190 736	-13 119 464	-1 293 234	-1 154 212
Summa	<u>-21 740 387</u>	<u>-18 312 322</u>	<u>-1 293 234</u>	<u>-1 154 212</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ränteintäkter externt	57 756	63 371	51 110	51 605
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	1 249 625	869 337
Resultat försäljning av dotterbolagsaktier	114 814	-	-	-
Utdelning dotterbolag	-	-	294 000	90 100
Summa	<u>172 570</u>	<u>63 371</u>	<u>1 594 735</u>	<u>1 011 042</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Räntekostnader externt	-1 334 537	-1 050 108	-256 156	-1 296
Övriga finansiella kostnader	-702 029	-793 442	-	-
Summa	<u>-2 036 566</u>	<u>-1 843 550</u>	<u>-256 156</u>	<u>-1 296</u>

Not 8 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktuell skatt	-6 935 020	-5 739 487	-6 571 275	-5 393 139
Uppskjuten skatt	-1 279 124	-1 993 080	-	-
Skatt på årets resultat	<u>-8 214 144</u>	<u>-7 732 567</u>	<u>-6 571 275</u>	<u>-5 393 139</u>
Redovisat resultat före skatt	35 705 190	33 736 754	29 629 412	23 999 027
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-7 855 142	-7 422 086	-6 518 471	-5 279 786
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-367 345	-294 309	-130 919	-115 533
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	25 474	1 567	89 940	19 859
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-12 030	-17 739	-11 825	-17 679
Latent skatt koncernjusteringar	-5 101	-	-	-
Redovisad skattekostnad	<u>-8 214 144</u>	<u>-7 732 567</u>	<u>-6 571 275</u>	<u>-5 393 139</u>

Not 9 Uppskjuten skatt

<u>Koncernen</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Årets uppskjutna skattekostnad</u>		
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-110 447	-207 791
Uppskjuten skattekostnad avseende obeskattade reserver	<u>-1 168 677</u>	<u>-1 785 289</u>
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	<u>-1 279 124</u>	<u>-1 993 080</u>

Temporära skillnader

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skatteskulder/skattefordringar:

Uppskjuten skatteskuld

Skattemässiga överavskrivningar	6 851 099	6 509 788
Eliminerade obeskattade reserver	12 616 309	11 447 632
Koncernmässigt övervärde byggnader	<u>24 318 828</u>	<u>-</u>
Summa uppskjuten skatteskuld	<u>43 786 236</u>	<u>17 957 420</u>

Not 10 Inventarier

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	214 958 212	209 481 867	7 112 671	6 772 756
Inköp	28 309 593	10 018 986	2 809 942	863 115
Försäljningar och utrangeringar	<u>-530 782</u>	<u>-4 542 641</u>	<u>-</u>	<u>-523 200</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 737 023	214 958 212	9 922 613	7 112 671
Ingående avskrivningar	-163 596 674	-154 970 341	-5 357 035	-4 726 023
Försäljningar och utrangeringar	351 400	4 493 131	-	523 200
Årets avskrivningar	<u>-15 190 736</u>	<u>-13 119 464</u>	<u>-1 293 234</u>	<u>-1 154 212</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-178 436 010</u>	<u>-163 596 674</u>	<u>-6 650 269</u>	<u>-5 357 035</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>64 301 013</u>	<u>51 361 538</u>	<u>3 272 344</u>	<u>1 755 636</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	17 750 130	656 990	-	181 967
Under året nedlagda kostnader	669 973	17 635 464	366 173	-
Under året genomförda omfördelningar till anläggningstillgångar	-17 705 005	-542 324	-	-181 967
Utgående nedlagda kostnader	<u>715 098</u>	<u>17 750 130</u>	<u>366 173</u>	<u>0</u>

Not 12 Byggnader och mark

	Koncernen	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	226 590 701	226 590 701
Inköp	15 242 023	-
Genom förvärv av dotterföretag	156 645 107	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>398 477 831</u>	<u>226 590 701</u>
Ingående avskrivningar	-74 733 092	-69 540 235
Årets avskrivningar	-6 549 651	-5 192 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-81 282 743</u>	<u>-74 733 093</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>317 195 088</u>	<u>151 857 609</u>
Taxeringsvärden för fastigheter	<u>202 622 000</u>	<u>143 222 000</u>

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	52 000	46 000
Tillkommande värdepapper	-	6 000
Utgående redovisat värde, totalt	<u>52 000</u>	<u>52 000</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror	14 459 085	15 991 819	-	-
Förutbetalda leasingkostnader	330 057	227 895	7 161	15 754
Förutbetald försäkringar	669 515	477 004	-	70 502
Övriga poster	5 491 607	5 021 442	1 593 954	1 523 722
Summa	<u>20 950 264</u>	<u>21 718 160</u>	<u>1 601 115</u>	<u>1 609 978</u>

Not 15 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Avsättning till återinvestering		
Ingående balans	117 122	1 789 747
Årets avsättning	-	823 684
Ianspråktaga och återförda medel för investeringar	-56 812	-2 496 309
Avsättningar vid periodens utgång	<u>60 310</u>	<u>117 122</u>

Not 16 Långfristiga skulder

	Koncernen	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	151 200 000	37 950 000
Summa	<u>151 200 000</u>	<u>37 950 000</u>

Not 17 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<u>För egna avsättningar och skulder</u>				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	152 743 175	79 743 175	-	-
Företagsinteckningar	60 615 000	60 615 000	3 000 000	3 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>213 358 175</u>	<u>140 358 175</u>	<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>

Not 18 Skulder som redovisas i flera poster

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	155 200 000	41 950 000
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut	<u>156 200 000</u>	<u>42 950 000</u>

Not 19 Checkräkningskredit

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår i koncernen till 35 000 000 kr (35 000 000 kr).

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna löner	13 404 172	13 115 288	1 698 468	1 478 650
Upplupna semesterlöner	19 226 120	17 379 429	2 199 261	1 987 643
Upplupna sociala avgifter	18 511 894	15 348 520	2 346 977	1 686 581
Upplupna hyreskostnader	11 513 881	11 704 938	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	921 275	799 442	-	-
Övriga poster	3 813 704	6 747 617	484 173	605 332
Summa	<u>67 391 046</u>	<u>65 095 234</u>	<u>6 728 879</u>	<u>5 758 206</u>

Not 21 Bokslutsdispositioner

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-73 490	211 141
Avsättning till periodiseringsfond	-9 950 000	-8 170 000
Återföring från periodiseringsfond	4 900 000	4 400 000
Erhållna koncernbidrag	46 218 135	36 077 973
Lämnade koncernbidrag	-11 847 233	-9 645 943
Summa	<u>29 247 412</u>	<u>22 873 171</u>

Not 22 Andelar i dotterföretag

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	23 440 596	23 450 696
Inköp av andelar	89 207 832	-
Försäljningar av andelar	-11 000	-10 100
Utgående redovisat värde	<u>112 637 428</u>	<u>23 440 596</u>

	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Andel</u>	<u>Bokfört värde 17-12-31</u>
Winn Hotels Haninge AB	556422-9978	Haninge	100%	100 000
Winn Hotels Gävle AB	556033-8294	Gävle	100%	365 000
Winn Hotels Solna AB	556480-7401	Stockholm	100%	500 000
Winn Hotels Falun AB	556092-1446	Falun	99,9%	1 550 000
Höstsol Fastigheter AB	556274-9134	Täby	100%	6 000 000
Winn Hotels Sästaholm Hotell & Konferens AB	556101-4936	Täby	100%	150 001
Winn Hotels Högbo Brukshotell AB	556279-5251	Sandviken	100%	1
Winn Hotels Bjertorp Slott AB	556509-7887	Kvänum	70%	76 237
Winn Hotels Fastighets AB	556263-5945	Gävle	100%	4 950 000
Winn Hantverkshuset AB	559101-5010	Uppsala	100%	89 207 832
Winn Hotels Uppsala AB	556597-3731	Uppsala	100%	600 000
Winn Hotels Karlskrona AB	556557-8027	Karlskrona	100%	2 200 000
Winn Hotellbågen AB	556792-7057	Uppsala	100%	2 000 000
Winn Hotel Group Lund AB	556800-8956	Lund	100 %	1 000 000
Winn Hotel Group Helsingborg AB	556800-8972	Helsingborg	100 %	1 000 000
Winn Hotel Group Göteborg AB	556787-9522	Göteborg	100 %	1 000 000
Software Hotels AB	556552-3312	Gävle	100%	1 838 356
Winn Wine and Food AB	556854-5551	Gävle	100%	100 000
Summa				<u>112 637 427</u>

Not 23 Aktiekapital

Aktiekapitalet i moderbolaget består av 14 822 074 st aktier med kvotvärde 1 kr.

Not 24 Eventualförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	194 809 000	152 929 000
Summa eventualförpliktelser	194 809 000	152 929 000

Not 25 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Till årsstämman's förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	46 991 388	40 836 043
Årets vinst	23 058 137	18 605 888
	70 049 525	59 441 931
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägarna utdelas 0,84 kr (0,84 kr) per aktie	12 450 542	12 450 542
i ny räkning överförs	57 598 983	46 991 389
	70 049 525	59 441 931

Not 26 Obeskattade reserver

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	83 323	9 833
Periodiseringsfond 2017	9 950 000	-
Periodiseringsfond 2016	8 170 000	8 170 000
Periodiseringsfond 2015	3 840 000	3 840 000
Periodiseringsfond 2014	2 921 000	2 921 000
Periodiseringsfond 2013	1 109 700	1 109 700
Periodiseringsfond 2011	-	4 900 000
Summa	26 074 023	20 950 533

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2018-05-31 för fastställelse.

Gävle 2018-04-25



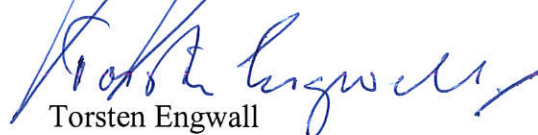
Hans Boberg
Ordförande



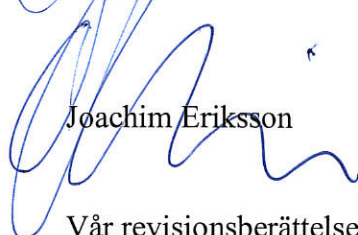
Anders Junger
Verkställande direktör



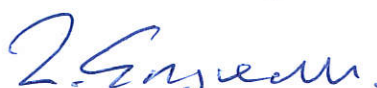
Leif AR Eriksson



Torsten Engwall



Joachim Eriksson



Jacob Engwall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-01

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lilly Englund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Winn Hotel Group AB, org.nr 556422-3096

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Winn Hotel Group AB för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 Winn Hotel Group AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Gävle den 1 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lilly Englund
Auktoriserad revisor