

**Winn Hotel Group AB**  
**Org nr 556422-3096**

## **Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018**

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

### Infomation om verksamheten

Winn Hotel Group AB är moderbolag i en koncern där hotell- och restaurangverksamhet bedrivs i tretton dotterbolag på tolv 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. Vidare ingår även dotterbolaget Winn Wine & Food AB som är ett vin- och matimportbolag med samtliga restaurangverksamheter inom koncernen som kunder. Winn Hotel Group AB har sitt säte och supportcenter i Gävle.

Ledorden för hela verksamheten är Personlighet, Engagemang, Glädje och Affärsmässighet, i dagligt tal PEGA. 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.

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. 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.

## Koncernstruktur

I koncernen ingår per 2018-12-31 följande dotterbolag, som samtliga är helägda förutom Winn Hotels Bjertorp Slott AB, som ägs till 60%.

### Hotellverksamheter:

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

### Fastighetsbolag:

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

### Övriga:

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

I fastighetsbeståndet ingår 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 2018 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 och ett antal anställda inom koncernen äger tillsammans 5,2% av aktierna. Resterande aktier ägs av olika hotellföretag och privatpersoner.

## Verksamheten under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2018 har varit ett mycket bra år för koncernen. Snittprisökningen per rum på 4,5% tillsammans med en beläggningsökning på 0,7 procentenheter har bidragit till en omsättningsökning för hotelldelen i dotterbolagen på drygt 30 miljoner kronor. För restaurangdelen har omsättningsökningen uppgått till 12,5 miljoner kronor. Den totala omsättningen för koncernen under räkenskapsåret 2018 uppgick till 795 133 tkr vilket är en ökning med 5,7 % jämfört med föregående

år (751 704 tkr).

Rörelseresultatet före avskrivningar och finansiella poster (Ebitda) för räkenskapsåret 2018 ökade med 37% till 81 506 tkr vilket är 22 196 tkr bättre än föregående år (59 310 tkr).

Merparten av hotellen har verkat under goda marknadsförutsättningar och på de flesta håll tagit marknadsandelar. Gästerna har gett hotellen mycket goda omdömen i olika digitala utvärderingar vilket bl a lett till att alla hotell ligger topprankade på Tripadvisor på de orter de är belägna. Högbo Brukshotell, Clarion Winn Gävle, Bjertorp Slott och Clarion Collection Carlskrona har dessutom rankats bland de 25 bästa hotellen på Tripadvisors olika årliga sammanställningar och flera av koncernens restauranger får höga poäng i White Guides årliga sammanställning.

Nedan framgår den totala omsättningen för respektive dotterbolag under räkenskapsåret 2018:

<u>Dotterbolag</u>	<u>Omsättning Antal rum</u>		<u>Samarbetspartner/Hotellnamn</u>
W H Gävle AB	77 689	200	<u>Nordic Choice Hotels</u> Clarion Hotel Winn Gävle
W H Falun AB	27 386	85	Clarion Collection Hotel Bergmästaren
W H Carlskrona AB	24 489	82	Clarion Collection Hotel Carlskrona
W H Haninge AB	40 546	119	Quality Hotel Winn Haninge
			<u>Radisson Hotel Group</u>
W H Solna AB	80 321	256	Park Inn by Radisson Solna Stockholm
W H Uppsala AB	32 383	95	Park Inn by Radisson Uppsala
W H Group Lund AB	52 454	192	Radisson Blu Hotel Lund
W H Group Helsingborg AB	78 039	205	Radisson Blu Metropol Hotel
W Hotellbågen AB	81 318	185	Radisson Blu Hotel Uppsala
W H Group Göteborg AB	124 399	265	Radisson Blu Riverside Hotel
			<u>Fristående enheter</u>
W H Bjertorp Slott AB	23 603	35	Bjertorp Slott
W H Högbo Brukshotell AB	88 600	109	Högbo Brukshotell
W H Sästaholm Hotell & Konferens AB	60 487	93	Sästaholm Hotell & Konferens
Höstsol Fastigheter AB	12 681	-	
Winn Hotels Fastighets AB	19 334	-	
Winn Hantverkshuset AB	8 492	-	
Software Hotels AB	0	-	
Winn Wine & Food AB	1 683	-	
Summa dotterbolag	<b>833 904</b>	<b>1 921</b>	
Avgår koncernintern oms.	-38 915		
Total extern omsättning dotterbolag	<b>794 989</b>		

För att komma tillrätta med en ej helt tillfredsställande lönsamhetsutveckling för hotellet i Lund gjordes en överenskommelse med franchisegivaren Radisson Hotel Group om att genomföra en rebranding av detta hotell under hösten 2018. Den 3 december 2018 bytte hotellet varumärket till Radisson Blu. Beslutet är grundat på en god genomlysning av marknaden och dess behov. Mottagandet på marknaden för det nya mer etablerade och internationellt välkända varumärket har varit mycket positivt.

Under hösten 2017 fattades beslut om att starta ett vinimportbolag under namnet Winn Wine & Food AB. Det bakomliggande syfte är att ge restaurangmedarbetare ytterligare möjligheter till utveckling.

Överskottet i bolaget återinvesteras i kompetenshöjande åtgärder för medarbetarna i mat- och dryckeskunskap. Under året har WW&F organiserat utbildnings- och inköpsresor till vinmässor samt av medarbetarna utvalda besök hos producenter. Det har även anordnats träffar på koncernens olika restauranger med vinprovningar och utbildning. Första årets verksamhet har varit en stor framgång där engagemanget från restaurangerna har varit stort.

Vid inledningen av varje år samlar koncernen de medarbetare som korats till vad som nämns "Årets medarbetare" från varje enhet till en coachingutbildning på Högbo Brukshotell. I augusti 2018 gick det årliga Winnmötet av stapeln och även detta var förlagt till Högbo. Samtliga avdelningschefer från de 13 hotellen samt alla medarbetare på Winn Central Support Office, totalt ca 100 personer samlades för att föra dialog samt ta del av både inspiration och information från interna och externa föredragshållare. I slutet av november samlades hotelldirektörer och ledningsgrupp i Hamburg för en tvådagars informationsträff blandat med studiebesök på olika hotell i staden.

Då bolagets och koncernens viktigaste tillgång är medarbetarna fattades under hösten 2018 ett beslut av koncernen att tillföra nya kraftfulla resurser för att växla upp den så nyttiga affärsakademien Winn Business School ytterligare en nivå samt att ur ett mer strategiskt perspektiv kunna arbeta med Winn Hotel Group som arbetsgivarvarumärke. Under december månad fastlades en plan kring hur detta arbete i stora drag ska te sig under 2019 i form av ett attraktivt on-boarding-program, utbildningsinsatser inom ett flertal olika områden, trainee-utbildning samt ett för koncernengemensamt mätinstrument för att ta pulsen på hur koncernens viktigaste resurs medarbetarna mår.

Inom Winnkoncernen bedrivs ett aktivt hållbarhetsarbete. Dels genom övergripande guidelines och initiativ från Winn Hotel Group men även genom franchisegivarna Radisson Hotel Group och Nordic Choice Hotels som förser respektive hotell med både redskap och riktlinjer i syfte att verka för och bidra till en bättre framtid. Utöver detta genomförs även lokala aktiviteter som initierats av de enskilda hotellen. Några av de kedjetillhörande hotellen har fått sitt hållbarhetsarbete premierat under året. Clarion Hotel Winn utsågs till Gävles grönaste företag i Gävle Kommun för sitt konsekventa hållbarhetsarbete och Quality Winn Haninge tilldelades årets tillgänglighetspris i Haninge Kommun för ett systematiskt arbete för att tillgängliggöra hotellet för personer med funktionsnedsättningar. De tre fristående enheterna som är Svanenmärkta har egna program för miljö- och CSR-arbetet. I bräschen går Högbo Brukshotell som tillsammans med lokala producenter i Högbo Gårdshandelsförening och fastighetsägaren utvecklat konceptet Made In Högbo innebärande att stor del av hotellets behov av råvaror såsom grönsaker, kött, ost och ägg produceras och förädlas på bruket. Inom ramen för koncernens övergripande CSR samarbetar Winn Hotel Group sedan flera år med Hand in Hand som är en ideell organisation som arbetar med entreprenörsskap som ett effektivt och hållbart sätt att bekämpa fattigdom. Vidare stöttar Winn den Sandvikenbaserade organisationen Framsteget vars syfte är att motverka utanförskap.

Andra parametrar för att säkerställa koncernens vidare framgång är att hålla den materiella standarden på en jämn nivå och att kontinuerligt hålla efter och uppdatera hårdvaran. Koncernens totala investeringar har under 2018 uppgått till 12 750 tkr (43 551 tkr) omfattande hotell- och restauranginredning såsom möbler, köksutrustning samt IT-utrustning.

I moderbolaget bedrivs koncernens centrala supportcenter med uppdraget att ge ett effektivt stöd till koncernens samtliga hotell i frågor rörande finans, ekonomi, IT, marknad- och kommunikationsfrågor, kompetensutveckling, operativt driftstöd samt utveckling, innefattande även teknik- och fastighetsfrågor.

Bolaget avyttrade under året 10% av aktierna i dotterbolaget Winn Hotels Bjertorp Slott AB till bolagets hotelldirektör Victoria Johansson vars innehav nu uppgår till 40%.

Omsättningen i moderbolaget under 2018 uppgick till 35,0 miljoner kronor vilket är en ökning med 1,6 miljoner kronor jämfört med 2017. Merparten av bolagets omsättning är koncernintern. Resultatet efter finansiella poster för moderbolaget blev - 2 162 tkr, vilket är en försämring med -2 544 tkr jämfört med föregående år.

### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Dotterbolaget Winn Hotels Haninge AB har en schism med fastighetsägaren Hemfosa Najaden AB med anledning av att hotellet efter den totalrenovering som skedde under perioden december 2015 - februari 2017 inte kunde öppna igen vid överenskommen tidpunkt. Den renovering som skedde höll varken angiven tidsplan eller kvalitetsuppfyllelse något som har haft en negativ inverkan för verksamheten ur ett lönsamhetsperspektiv vilket påtalats för hyresvärden. Under året har en skiljedomsprocess inletts för att få till stånd en uppgörelse då tidigare riktade ersättningskrav inte fått gehör. Kostnader med anledning av denna process har balanserats i dotterbolagets balansräkning i vänta på ett utfall som beräknas komma under 2019.

### Flerårsjämförelse

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	tkr	795 133	751 704	699 349	628 045	540 997
Resultat före finansiella poster, hyror och avskrivningar (ebitdar)	tkr	226 791	203 914	190 208	162 443	140 668
Ebitdar	%	28,5	27,1	27,2	25,9	26,0
Resultat före finansiella poster och avskrivningar (ebitda)	tkr	81 506	59 310	53 829	39 492	33 710
Ebitda	%	10,3	7,9	7,7	6,3	6,2
Rörelseresultat (ebit)	tkr	57 081	37 569	35 517	21 417	14 759
Ebit	%	7,2	5,0	5,1	3,4	2,7
Resultat efter finansiella poster	tkr	53 661	35 705	33 736	19 003	11 638
Balansomslutning	tkr	542 562	495 770	339 888	359 382	320 840
Soliditet	%	34,7	32,1	42,4	35,2	36,2
Avkastning på totalt kapital	%	10,6	7,6	10,5	6,0	4,6
Avkastning på eget kapital	%	28,5	22,5	23,4	15,0	10,0
Antal anställda	st	501	495	464	433	400
Beläggning	%	66,3	65,6	64,7	60,2	54,8
Snittpris	kr	991	948	942	921	884
Revpar	kr	657	623	610	554	485

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

Moderbolaget		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	tkr	34 975	33 351	31 244	26 952	25 277
Resultat efter finansiella poster	tkr	-2 162	382	1 126	988	1 722
Balansomslutning	tkr	220 858	202 541	119 643	106 158	98 544
Soliditet	%	60,4	52,7	77,0	74,4	72,7
Antal anställda	st	19	18	18	18	17

## Förslag till vinstdisposition

### Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står  
följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	57 598 984
Årets vinst	29 315 173
	<hr/>
	86 914 157

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägarna utdelas 84 öre per aktie	12 540 542
att i ny räkning överförs	74 373 615
	<hr/>
	86 914 157

Styrelsens uppfattning är att föreslagen vinstutdelning är väl avvägd 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**

För att se och planera för koncernens framtid kan en snabb blick i backspeglarna ge guidning för framtida strategi.

Under senare år har koncernen vuxit i styrka med flera nya hotell, hotellrum, möteslokaler, restauranger och barer vilket lett till ökad omsättning, resultat och kassaflöde. De fyra nybyggda enheterna som öppnades under 2012 - 2015 stod för 42 % av koncernens totala omsättning år 2018. Parallellt har befintliga enheter anpassats och utvecklats i syfte att leva upp till nya krav och förväntningar från marknaden. Kontinuerligt underhåll samt nyinvesteringar har resulterat i vassare och bättre produkter. Detta har lett till en omsättningsökning på 20 % avseende den gruppen hotell för samma tidsperiod.

De nya enheterna kompletterar den ursprungliga portföljen mycket väl. Expansionen med nya hotell har finansierats helt genom koncernens egna kassa vilket resulterat i god avkastning i form av ökade vinster och stärkt kassaflöde. Fastighetsbeståndet har vuxit genom förvärvet av fastigheten Fålhagen 3:5 i Uppsala där vi sedan tidigare redan drev den operativa hotellverksamheten. Totalt har koncernen med ovan blivit nästan dubbelt så stor fram till 2018 jämfört med år 2012 sett till omsättning och medarbetare med stark resultatutveckling.

### Investeringar i mjukvara

Då koncernen vuxit med nya hotell och därmed med många nya medarbetare kommer Winn Business School spela en ännu viktigare roll framledes. Organisationen har därför förstärkts ytterligare för att säkerställa att Winn Business School och PEGA ska lyftas till morgondagens ännu vassare nivå.

### Investeringar i hårdvara

Koncernen kommer under 2019 bibehålla en sund och långsiktig återinvestering i hotellens hårdvara. Ett kontinuerligt underhåll parallellt med nyinvesteringar är en förutsättning för att kunna erbjuda konkurrenskraftiga hotell- och restaurangupplevelser även i framtiden. På Clarion Hotel Winn i Gävle påbörjades en renovering av ett våningsplan i december 2018. Detta arbete kommer att fortgå under de första 4-5 månaderna 2019 och när det är helt klart har hotellet 201 fina rum av högsta Clarionklass, varav 66 toppmoderna. Under andra halvåret 2019 kommer även ytterligare rumskapacitet att tillföras hotellet då tomma kontorsytor i fastigheten omvandlas till 25 nya hotellrum.

På Högbo Brukshotell fortsätter vi rumsrenoveringen och kommer under 2019 slutföra renoveringen av 5 sviter som är belägna i Smedjebacken. Dessutom planeras för en uppfräschning av 24 st hotellrum i vad som benämns Sportbyn. Högbo Brukshotell har under senaste åren visat en mycket stark utveckling med fler nöjda gäster och god resultatutveckling. Diskussioner förs nu med fastighetsägaren kring nya investeringar i SPA, fler hotellrum och utökad loungekapacitet.

På Sästaholm Hotell och Konferens har kommunen börjat behandla den planändringsprocess som vi ansökte om hösten 2015. Processen beräknas ta ca två år och resulterar förhoppningsvis i att vi får en ny detaljplan som skulle möjliggöra till- och ombyggnad av nya samt befintliga fastigheter. Fler rum,



SPA, wellness och ökad restaurangkapacitet med tydlig konceptualisering kommer skapa förutsättningar att ta Såstaholm till en ny nivå.

På övriga hotell fortgår kontinuerligt underhåll, utbyte av möbler och diverse teknisk utrustning samt andra förbättringar och investeringar för att hålla produkterna konkurrenskraftiga och attraktiva.

### 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 fastighets- och byggbolag i kommuner där vi ser möjligheter. Vi har en påskriften avsiktsförklaring för ett spännande 220 rums hotell i centralt läge i en av Sveriges regionstäder. 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 tidigast år 2023.

Vi undersöker även möjligheten att förvärva befintliga hotellverksamheter där vi bedömer att det finns utvecklingspotential.

Som koncern tror vi att det finns vinning i att ständigt vara i rörelse framåt. Detta skapar energi, stimulans och möjligheter för våra medarbetare att påverka, växa och utvecklas. Koncernens tro är att det är i mjukvaran, våra medarbetare och PEGA som grunden för vidare lönsamhetsutveckling har sin bas.

<b>Koncernresultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1	795 132 568	751 703 944
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och handelsvaror		-85 663 092	-84 694 820
Övriga externa kostnader	2, 3	-359 511 930	-350 159 780
Personalkostnader	4	-268 451 819	-257 539 771
Avskrivning av materiella anl. tillgångar	5	-24 425 172	-21 740 387
<b>Rörelseresultat</b>		<u>57 080 555</u>	<u>37 569 186</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	215 472	172 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 635 187	-2 036 566
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-3 419 715</u>	<u>-1 863 996</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		53 660 840	35 705 190
<b>Övriga resultatposter</b>			
Skatt på årets resultat	8, 9	-11 664 374	-8 214 144
<b>Årets vinst</b>		<u>41 996 466</u>	<u>27 491 046</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets ägare		41 870 255	27 489 919
Minoritetsintresse		126 211	1 127
		<u>41 996 466</u>	<u>27 491 046</u>

<b>Koncernbalansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier och installationer	10	61 842 936	64 301 013
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	5 772 763	715 098
Byggnader och mark	12	307 827 002	317 195 088
		<hr/>	<hr/>
		375 442 701	382 211 199
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Spärrade bankmedel	13	17 799 436	-
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	14	47 000	52 000
		<hr/>	<hr/>
		17 846 436	52 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		393 289 137	382 263 199
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager m m</u>			
Råvaror och handelsvaror		7 890 634	7 214 031
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		38 153 132	32 551 874
Övriga kortfristiga fordringar		9 907 859	9 725 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	23 088 116	20 950 264
		<hr/>	<hr/>
		71 149 107	63 227 879
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och Bank		70 232 940	43 064 591
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		149 272 681	113 506 501
<b>Summa tillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		542 561 818	495 769 700

<b>Koncernbalansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		14 822 074	14 822 074
Annat eget kapital inkl årets resultat		173 466 622	144 166 321
Summa kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		188 288 696	158 988 395
Minoritetsintressen		421 156	165 296
<b>Summa eget kapital</b>		<b>188 709 852</b>	<b>159 153 691</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	16	-	60 310
Uppskjutna skatter	9	45 784 935	43 786 236
<b>Summa avsättningar</b>		<b>45 784 935</b>	<b>43 846 546</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18 19	154 200 000	155 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>154 200 000</b>	<b>155 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Förskott från kunder		9 966 856	7 988 643
Leverantörskulder		38 660 305	39 495 553
Checkräkningskredit	20	-	22 574
Skatteskulder		3 326 437	6 402 445
Övriga kortfristiga skulder		15 653 292	15 269 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	85 260 141	67 391 046
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>153 867 031</b>	<b>137 569 463</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>542 561 818</b>	<b>495 769 700</b>

## Koncernens förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	Aktie- kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Minoritetsintresse	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-01-01		14 822 074	129 184 862	221 254	144 228 190
Minoritetförändringens 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		<u>                    </u>	<u>11 000</u>	<u>                    </u>	<u>11 000</u>
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>		<b>14 822 074</b>	<b>144 166 321</b>	<b>165 296</b>	<b>159 153 691</b>
Minoritetsförändringens påverkan av ingående balansen			-129 649	129 649	
Årets resultat			41 870 255	126 211	41 996 466
Utdelning			-12 450 542		-12 450 542
Förändring eliminering dotterbolagsaktier		<u>                    </u>	<u>10 237</u>	<u>                    </u>	<u>10 237</u>
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>		<b>14 822 074</b>	<b>173 466 622</b>	<b>421 156</b>	<b>188 709 852</b>

## Kassaflödesanalys för koncernen

	2018	2017
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	57 080 555	37 569 186
Avskrivningar	24 425 172	21 740 387
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-91 028	-56 812
	<hr/>	<hr/>
	81 414 699	59 252 761
Erhållen ränta	59 371	57 756
Erlagd ränta	-3 635 187	-2 036 566
Betald inkomstskatt	-12 741 683	-3 336 790
	<hr/>	<hr/>
	65 097 200	53 937 161
Ökning (-) resp minskning (+) av varulager	-676 603	-179 896
Ökning (-) resp minskning (+) av kundfordringar	-5 601 258	-6 616 025
Ökning (-) resp minskning (+) av övriga kortfr. fordr.	-2 319 970	320 738
Ökning (+) resp minskning (-) av leverantörsskulder	-835 248	-8 818 107
Ökning (+) resp minskning (-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	20 208 824	4 137 331
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	75 872 945	42 781 202
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-17 807 705	-26 516 583
Sålda materiella anläggningstillgångar	181 750	179 375
Investeringar i dotterbolag	-	-75 078 839
Tillkommande spärrade bankmedel	-17 799 437	-
Sålda andelar i dotterbolag	166 338	125 814
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar	5 000	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-35 254 054	-101 290 233
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	60 000 000
Amortering av skuld	-1 000 000	-750 000
Utbetald utdelning	-12 450 542	-12 576 542
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-13 450 542	46 673 458
<b>Årets kassaflöde</b>	27 168 349	-11 835 573
<b>Likvida medel vid årets början</b>	43 064 591	54 900 164
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	70 232 940	43 064 591
Tillkommer outnyttjad checkräkningskredit	35 000 000	35 000 000

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	1		
Nettoomsättning		34 975 163	33 351 327
Övriga rörelseintäkter		552 000	252 000
		<hr/>	<hr/>
		35 527 163	33 603 327
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3	-9 365 261	-8 386 574
Personalkostnader	4	-27 742 260	-24 994 912
Avskrivningar	5	-1 318 867	-1 293 234
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-38 426 388	-34 674 720
<b>Rörelseresultat</b>		-2 899 225	-1 071 393
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	294 000
Resultat från försäljning av dotterbolag		156 101	114 814
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 590 394	1 300 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 009 493	-256 156
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		737 002	1 453 393
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 162 223	382 000
Bokslutsdispositioner	22	39 900 822	29 247 412
<b>Resultat före skatt</b>		37 738 599	29 629 412
Skatt på årets resultat	8	-8 423 426	-6 571 275
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets vinst</b>		29 315 173	23 058 137

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier	10	2 882 939	3 272 344
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	366 173	366 173
		<u>3 249 112</u>	<u>3 638 517</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	23, 24	112 627 190	112 637 427
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>115 876 302</u>	<u>116 275 944</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		45 197 845	46 713 105
Övriga kortfristiga fordringar		-	1 999 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 746 131	1 601 115
		<u>46 943 976</u>	<u>50 314 218</u>
<u>Kassa och bank</u>		58 037 837	35 950 919
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>104 981 813</u>	<u>86 265 137</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>220 858 115</u>	<u>202 541 081</u>



<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	25	14 822 074	14 822 074
Reservfond		1 482 220	1 482 220
		<u>16 304 294</u>	<u>16 304 294</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst	26	57 598 984	46 991 388
Årets vinst		29 315 173	23 058 137
		<u>86 914 157</u>	<u>70 049 525</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>103 218 451</u>	<u>86 353 819</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	27	<u>38 740 700</u>	<u>26 074 023</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	17		
Skulder till kreditinstitut		<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 321 237	2 668 477
Skulder till koncernföretag	18	46 889	11 908 540
Övriga kortfristiga skulder		3 885 454	3 279 058
Aktuella skatteskulder		2 235 105	5 528 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	10 410 279	6 728 879
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>18 898 964</u>	<u>30 113 239</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>220 858 115</u>	<u>202 541 081</u>

### 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 2017-01-01		14 822 074	1 482 220	59 441 930	75 746 224
Årets resultat 2017				23 058 137	23 058 137
Utdelning	25			-12 450 542	-12 450 542
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>		<b>14 822 074</b>	<b>1 482 220</b>	<b>70 049 525</b>	<b>86 353 819</b>
Årets resultat 2018				29 315 173	29 315 173
Utdelning	25			-12 450 542	-12 450 542
Avrundningsdifferens		-	-	1	1
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>		<b>14 822 074</b>	<b>1 482 220</b>	<b>86 914 157</b>	<b>103 218 451</b>

**Kassaflödesanalys för moderbolaget**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-2 899 225	-1 071 393
Avskrivningar	1 318 867	1 293 234
	<hr/>	<hr/>
	-1 580 358	221 841
Erhållen ränta	1 590 394	1 300 735
Erhållna utdelningar	-	294 000
Erlagd ränta	-1 009 493	-256 156
Betald inkomstskatt	-11 716 606	-3 901 003
	<hr/>	<hr/>
	-12 716 063	-2 340 583
Ökning (-) resp minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	3 370 242	-1 434 415
Ökning (+) resp minskning (-) av leverantörsskulder	-347 240	63 532
Ökning (+) resp minskning (-) av övriga kortfristiga rörelseskulder	-7 573 853	4 433 707
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-17 266 914	722 241
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-929 463	-3 176 114
Investeringar i dotterbolag	-	-89 207 832
Sålda andelar i dotterbolag	166 338	125 814
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-763 125	-92 258 132
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	60 000 000
Erhållet koncernbidrag	52 612 612	46 218 135
Lämnat koncernbidrag	-45 113	-11 847 233
Utbetald utdelning	-12 450 542	-12 450 542
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	40 116 957	81 920 360
<b>Årets kassaflöde</b>	22 086 918	-9 615 531
<b>Likvida medel vid årets början</b>	35 950 919	45 566 450
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	58 037 837	35 950 919

## **Noter, gemensamma för moderbolag och koncern**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

#### **Koncernredovisning**

Winn Hotel Group AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 22. 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 netto redovisas 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  
Hyresgästpassningar 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 förpliktelserna 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Revision:				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	525 000	500 000	120 000	120 000
Andra uppdrag än revision:				
Summa	<u>525 000</u>	<u>500 000</u>	<u>120 000</u>	<u>120 000</u>

**Not 3 Operationella leasingkostnader**

	Koncernen (i tkr)		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nominella värdet av framtida minimi-leasingavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal. Övervägande del avser lokalhyror. Leasingavtalen fördelar sig enligt följande:				
Årets leasingkostnader	141 671	143 000	1 646	1 347
Förfaller till betalning inom ett år	111 156	110 416	1 365	1 122
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	394 663	401 844	845	646
Förfaller till betalning senare än fem år	1 170 307	1 260 469	-	-
	<u>1 817 797</u>	<u>1 915 729</u>	<u>3 856</u>	<u>3 115</u>



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

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till				
Kvinnor	316	322	11	10
Män	185	173	8	8
<b>Totalt</b>	<u>501</u>	<u>495</u>	<u>19</u>	<u>18</u>
Löner och ersättningar har uppgått till				
Styrelse och verkställande direktörer	12 326 174	9 431 657	6 169 209	3 592 189
Övriga anställda	177 379 725	171 264 467	11 180 669	10 417 136
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<u>189 705 899</u>	<u>180 696 124</u>	<u>17 349 878</u>	<u>14 009 325</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	64 143 278	61 927 636	6 434 480	5 459 545
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 904 969	2 055 597	773 141	837 209
Pensionskostnader för övriga anställda	11 207 419	10 938 544	2 574 397	2 819 523
<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader.</b>	<u>266 961 565</u>	<u>255 617 901</u>	<u>27 131 896</u>	<u>23 125 602</u>

Verkställande direktörens aktuella årslön uppgår per 2018-12-31 till 2 172 tkr, för år 2018 tillkommer en bonus på 3 136 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>2018</u>	<u>Varav</u>	<u>2017</u>	<u>Varav</u>
	<u>Antal på</u>	<u>kvinnor</u>	<u>Antal på</u>	<u>kvinnor</u>
	<u>balansdagen</u>		<u>balansdagen</u>	
<u>Koncernen</u>				
Styrelseledamöter och verkställande direktörer	12	42 %	13	38 %
Andra ledande befattningshavare	9	56 %	7	43 %
<u>Moderbolaget</u>				
Styrelseledamöter och verkställande direktör	6	0 %	6	0 %
Andra ledande befattningshavare	5	40 %	4	25 %

Av koncernens 12 hotelldirektörer är 9 st (75%) kvinnor.

### Not 5 Avskrivningar

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader och markanläggningar	-9 368 086	-6 549 651	-	-
Inventarier	-15 057 086	-15 190 736	-1 318 867	-1 293 234
Summa	<u>-24 425 172</u>	<u>-21 740 387</u>	<u>-1 318 867</u>	<u>-1 293 234</u>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ränteintäkter externt	59 371	57 756	51 236	51 110
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	1 539 158	1 249 625
Resultat försäljning av dotterbolagsaktier	156 101	114 814	-	-
Utdelning dotterbolag	-	-	-	294 000
Summa	<u>215 472</u>	<u>172 570</u>	<u>1 590 394</u>	<u>1 594 735</u>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Räntekostnader externt	-3 635 187	-1 334 537	-1 009 493	-256 156
Övriga finansiella kostnader	-	-702 029	-	-
Summa	<u>-3 635 187</u>	<u>-2 036 566</u>	<u>-1 009 493</u>	<u>-256 156</u>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktuell skatt	-9 665 675	-6 935 020	-8 423 426	-6 571 275
Uppskjuten skatt	-1 998 699	-1 279 124	-	-
Skatt på årets resultat	<u>-11 664 374</u>	<u>-8 214 144</u>	<u>-8 423 426</u>	<u>-6 571 275</u>
Redovisat resultat före skatt	53 660 840	35 705 190	37 738 599	29 629 412
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-11 805 385	-7 855 142	-8 302 492	-6 518 471
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-378 797	-367 345	-129 934	-130 919
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	34 412	25 474	34 342	89 940
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-20 741	-12 030	-20 584	-11 825
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-4 758	-	-4 758	-
Latent skatt koncernjusteringar	-	-5 101	-	-
Effekt av ändrad skattesats	510 895	-	-	-
Redovisad skattekostnad	<u>-11 664 374</u>	<u>-8 214 144</u>	<u>-8 423 426</u>	<u>-6 571 275</u>

## Not 9 Uppskjuten skatt

<u>Koncernen</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Årets uppskjutna skattekostnad</u>		
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	404 680	-110 447
Uppskjuten skattekostnad avseende obeskattade reserver	-2 914 274	-1 168 677
Effekt av ändrad skattesats från 2019	<u>510 895</u>	<u>-</u>
Uppskjuten skatt i resultaträkningen	<u>-1 998 699</u>	<u>-1 279 124</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:

<u>Uppskjuten skatteskuld</u>		
Skattemässiga överavskrivningar	7 090 552	6 851 099
Eliminerade obeskattade reserver	15 530 583	12 616 309
Koncernmässigt övervärde byggnader	23 707 035	24 318 828
Övriga koncernjusteringar	-32 340	-
Effekt av ändrad skattesats från 2019	<u>-510 895</u>	<u>-</u>
Summa uppskjuten skatteskuld	<u>45 784 935</u>	<u>43 786 236</u>

## Not 10 Inventarier

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	242 737 023	214 958 212	9 922 613	7 112 671
Inköp	12 750 040	28 309 593	929 462	2 809 942
Försäljningar och utrangeringar	<u>-771 552</u>	<u>-530 782</u>	<u>-209 930</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	254 715 511	242 737 023	10 642 145	9 922 613
Ingående avskrivningar	-178 436 010	-163 596 674	-6 650 269	-5 357 035
Försäljningar och utrangeringar	620 521	351 400	209 930	-
Årets avskrivningar	<u>-15 057 086</u>	<u>-15 190 736</u>	<u>-1 318 867</u>	<u>-1 293 234</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-192 872 575</u>	<u>-178 436 010</u>	<u>-7 759 206</u>	<u>-6 650 269</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>61 842 936</u>	<u>64 301 013</u>	<u>2 882 939</u>	<u>3 272 344</u>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	715 098	17 750 130	366 173	-
Under året nedlagda kostnader	5 406 590	669 973	-	366 173
Under året genomförda omfördelningar till anläggningstillgångar	-348 925	-17 705 005	-	-
	<u>5 772 763</u>	<u>715 098</u>	<u>366 173</u>	<u>366 173</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>5 772 763</u>	<u>715 098</u>	<u>366 173</u>	<u>366 173</u>

**Not 12 Byggnader och mark**

	Koncernen	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	398 477 831	226 590 701
Inköp	-	15 242 023
Genom förvärv av dotterföretag	-	156 645 107
	<u>398 477 831</u>	<u>398 477 831</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 477 831	398 477 831
Ingående avskrivningar	-81 282 743	-74 733 092
Årets avskrivningar	-9 368 086	-6 549 651
	<u>-90 650 829</u>	<u>-81 282 743</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-90 650 829</u>	<u>-81 282 743</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>307 827 002</u>	<u>317 195 088</u>
Taxeringsvärden för fastigheter	<u>202 622 000</u>	<u>202 622 000</u>

**Not 13 Spärrade bankmedel**

De spärrade bankmedlen avser Winn Hotels Haninge AB. Motsvarande belopp är skuldfört under balansposten upplupna kostnader och förutbetalda kostnader. Se not 21 på rad upplupen hyreskostnad.

**Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

	Koncernen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	52 000	52 000
Avgående värdepapper	-5 000	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>47 000</u>	<u>52 000</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror	9 081 798	14 459 085	-	-
Förutbetalda leasingkostnader	324 540	330 057	-	7 161
Förutbetalda försäkringar	112 273	669 515	-	-
Upplupna ränteintäkter	65 780	-	-	-
Övriga poster	13 503 725	5 491 607	1 746 131	1 593 954
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>23 088 116</u>	<u>20 950 264</u>	<u>1 746 131</u>	<u>1 601 115</u>

**Not 16 Övriga avsättningar**

	Koncernen	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Avsättning till återinvestering</b>		
Ingående balans	60 310	117 122
Ianspråktagna och återförda medel för investeringar	-60 310	-56 812
	<hr/>	<hr/>
Avsättningar vid periodens utgång	<u>0</u>	<u>60 310</u>

**Not 17 Långfristiga skulder**

	Koncernen	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	150 200 000	151 200 000
Summa	<u>150 200 000</u>	<u>151 200 000</u>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<u>För egna avsättningar och skulder</u>				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	152 743 175	152 743 175	-	-
Företagsinteckningar	65 615 000	60 615 000	3 000 000	3 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>218 358 175</u>	<u>213 358 175</u>	<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>

**Not 19 Skulder som redovisas i flera poster**

	Koncernen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	154 200 000	155 200 000
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut	<u>155 200 000</u>	<u>156 200 000</u>

**Not 20 Checkräkningskredit**

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

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna löner	17 057 975	13 404 172	3 892 768	1 698 468
Upplupna semesterlöner	21 134 374	19 226 120	2 511 821	2 199 261
Upplupna sociala avgifter	20 568 893	18 511 894	3 508 313	2 346 977
Upplupna hyreskostnader	17 909 308	11 513 881	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	927 027	921 275	-	-
Övriga poster	7 662 564	3 813 704	497 377	484 173
Summa	<u>85 260 141</u>	<u>67 391 046</u>	<u>10 410 279</u>	<u>6 728 879</u>

**Not 22 Bokslutsdispositioner**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	83 323	-73 490
Avsättning till periodiseringsfond	-12 750 000	-9 950 000
Återföring från periodiseringsfond	-	4 900 000
Erhållna koncernbidrag	52 612 612	46 218 135
Lämnade koncernbidrag	-45 113	-11 847 233
Summa	<u>39 900 822</u>	<u>29 247 412</u>



## Not 23 Andelar i dotterföretag

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	112 637 428	23 440 595
Inköp av andelar	-	89 207 832
Försäljningar av andelar	-10 238	-11 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>112 627 190</u>	<u>112 637 427</u>

	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Andel</u>	<u>Bokfört värde 18-12-31</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 Sätstaholm 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	60%	66 000
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%	<u>100 000</u>
Summa				<hr/> <u>112 627 190</u>

## Not 24 Eventualförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	140 329 000	194 809 000
	<hr/>	<hr/>
Summa eventualförpliktelser	140 329 000	194 809 000

## Not 25 Aktiekapital

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

**Not 26 Förslag till disposition av resultatet**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	57 598 984	46 991 388
Årets vinst	29 315 173	23 058 137
	<hr/>	<hr/>
	86 914 157	70 049 525
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	74 463 615	57 598 983
	<hr/>	<hr/>
	86 914 157	70 049 525

**Not 27 Obeskattade reserver**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	83 323
Periodiseringsfond 2018	12 750 000	-
Periodiseringsfond 2017	9 950 000	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
	<hr/>	<hr/>
Summa	38 740 700	26 074 023

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2019-05-31 för fastställelse.

Gävle 2019-04-25

Hans Boberg  
Ordförande

Anders Junger  
Verkställande direktör

Leif AR Eriksson

Torsten Engwall

Joachim Eriksson

Jacob Engwall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-02.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lilly Englund  
Auktoriserad revisor