

ÅRSREDOVISNING

för

Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Wolter Fastigheter AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2023-05-16
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Halmstad 2023-05-16



Marcus Wolter

ÅRSREDOVISNING

för

Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företagets säte är Halmstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat en ny fastighet, Halmstad Ljungbacken 23.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 684 999	1 465 411	1 953 551	1 816 992
Resultat efter finansiella poster	-453 711	61 472	-52 156	-427 100
Soliditet (%)	1,07	4,86	2,33	3,37

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	123 182	61 472	184 654
Erhållna aktieägartillskott		300 000		300 000
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:		61 472	-61 472	0
Årets resultat			-453 711	-453 711
Belopp vid årets utgång	50 000	484 654	-453 711	30 943

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	484 654
Årets resultat	-453 711
	<u>30 943</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>30 943</u>
	30 943

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 684 999	1 465 411
Övriga rörelseintäkter		1 781	36 953
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 686 780</u>	<u>1 502 364</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 210 498	-1 299 055
Personalkostnader	2	-760 875	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 108	-84 739
Summa rörelsekostnader		<u>-2 076 481</u>	<u>-1 383 794</u>
Rörelseresultat		-389 701	118 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 150	-57 098
Summa finansiella poster		<u>-64 010</u>	<u>-57 098</u>
Resultat efter finansiella poster		-453 711	61 472
Resultat före skatt		-453 711	61 472
Årets resultat		<u>-453 711</u>	<u>61 472</u>

2023061314242

Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	3	6 767 033	3 388 665
Inventarier, verktyg och installationer	4	100 643	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	17 063	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 884 739	3 388 665
Summa anläggningstillgångar		6 884 739	3 388 665

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		102 332	73 436
Övriga fordringar		140 039	264 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		231 244	5 375
Summa kortfristiga fordringar		473 615	343 223

Kassa och bank

Kassa och bank		139 989	1 094 261
Summa kassa och bank		139 989	1 094 261

Summa omsättningstillgångar		613 604	1 437 484
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		7 498 343	4 826 149
-------------------------	--	------------------	------------------

2023061314243

Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

484 654

-453 711

30 943

123 182

61 472

184 654

Summa eget kapital

80 943

234 654

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

6, 7

1 938 750

5 000 000

88 037

7 026 787

1 855 750

1 800 000

87 165

3 742 915

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

0

49 531

31 211

75 226

234 645

390 613

83 000

305 117

0

0

460 463

848 580

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 498 343

4 826 149

2023061314244

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Medelantal anställda	2022	2021
-----------------------------------	-------------	-------------

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	1,00	0,00
--------------------------------	------	------

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	3 720 178	7 168 141
Inköp	3 469 119	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 447 963
Utgående anskaffningsvärden	7 189 297	3 720 178
Ingående avskrivningar	-331 513	-731 421
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	484 647
Årets avskrivningar	-90 751	-84 739
Utgående avskrivningar	-422 264	-331 513
Redovisat värde	6 767 033	3 388 665

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
--	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	114 332	114 332
Inköp	115 000	0
Utgående anskaffningsvärden	229 332	114 332
Årets avskrivningar	-14 357	0
Utgående avskrivningar	-128 689	-114 332
Redovisat värde	100 643	0

Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

NOTER

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	17 063	0
Utgående anskaffningsvärden	17 063	0
Redovisat värde	17 063	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år	7 026 787	3 410 915

Not 7 Skulder som avser flera poster

	2022-12-31	2021-12-31
--	------------	------------

Företagets banklån om 1 938 750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	1 938 750	1 855 750
------------------------------------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	0	83 000
------------------------------------	---	--------

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 050 000	5 050 000

Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Invest Sweden AB, Org. nr 556861-0066, säte Halmstad.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

2023061314246

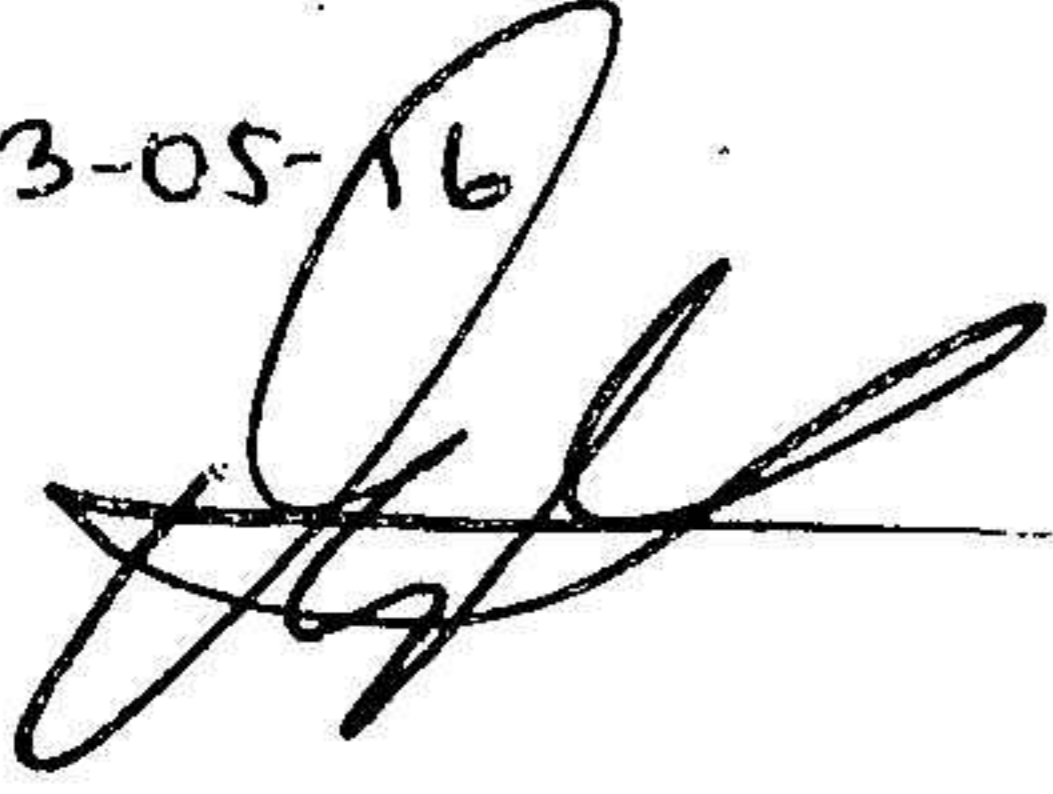
Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

NOTER

Halmstad 2023-05-16

Marcus Wolter



Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2023.

Maria Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Wolter Fastigheter AB
Org.nr. 556939-2086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Wolter Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wolter Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Wolter Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Wolter Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Wolter Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder,

områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Halmstad den 16 maj 2023

Maria Nilsson

Auktoriserad revisor