

ÅRSREDOVISNING

för

Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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 2024-05-16
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Halmstad 2024-05-16

Marcus Wolter

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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 010 597	1 684 999	1 465 411	1 953 551
Resultat efter finansiella poster	-1 370 957	-453 711	61 472	-52 156
Soliditet (%)	0,90	1,07	4,86	2,33

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	484 653	-453 711	30 942
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		-453 711	453 711	0
Årets resultat			9 043	9 043
Belopp vid årets utgång	50 000	30 942	9 043	39 985

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

30 942

Årets resultat

9 043

39 985

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

39 985

39 985

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 010 597	1 684 999
Övriga rörelseintäkter		295 998	1 781
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 306 595</u>	<u>1 686 780</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 823 978	-1 210 498
Personalkostnader	2	-1 414 169	-760 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185 102	-105 108
Summa rörelsekostnader		<u>-3 423 249</u>	<u>-2 076 481</u>
Rörelseresultat		-1 116 654	-389 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 122	140
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-261 425	-64 150
Summa finansiella poster		<u>-254 303</u>	<u>-64 010</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 370 957	-453 711
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 380 000	0
Summa bokslutsdispositioner		<u>1 380 000</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		9 043	-453 711
Årets resultat		<u>9 043</u>	<u>-453 711</u>

2024052121222

Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	5	6 869 136	6 767 033
Inventarier, verktyg och installationer	6	502 541	100 643
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	17 063	17 063
Summa materiella anläggningstillgångar		7 388 740	6 884 739

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	8	2 268 090	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 268 090	0

Summa anläggningstillgångar

9 656 830 6 884 739

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		100 092	102 332
Övriga fordringar		22 790	140 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 585	231 244
Summa kortfristiga fordringar		151 467	473 615

Kassa och bank

Kassa och bank		174 133	139 988
Summa kassa och bank		174 133	139 988

Summa omsättningstillgångar

325 600 613 603

SUMMA TILLGÅNGAR

9 982 430 7 498 342

2024052121223

Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		30 942	484 653
		9 043	-453 711
		<u>39 985</u>	<u>30 942</u>
		89 985	80 942
	9, 10		
		9 221 444	1 938 750
		0	5 000 000
		250 503	88 037
		<u>9 471 947</u>	<u>7 026 787</u>
	10		
		30 000	0
		55 852	49 531
		18 103	18 137
		49 398	31 211
		76 354	57 089
		190 791	234 645
		<u>420 498</u>	<u>390 613</u>
		9 982 430	7 498 342

2024052121224

Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

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

2023

2022

Medelantal anställda

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

Medelantal anställda har varit

1,00

1,00

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2023

2022

Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång

6 423

0

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

2023

2022

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag

-68 918

0

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

7 189 297

3 720 178

Inköp

222 628

3 469 119

Utgående anskaffningsvärden

7 411 925

7 189 297

Ingående avskrivningar

-422 264

-331 513

Årets avskrivningar

-120 525

-90 751

Utgående avskrivningar

-542 789

-422 264

Redovisat värde

6 869 136

6 767 033

Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

NOTER

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 332	114 332
Inköp	479 603	115 000
Försäljningar/utrangeringar	-15 000	0
Utgående anskaffningsvärden	693 935	229 332
Ingående avskrivningar	-128 689	-114 332
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	1 872	0
Årets avskrivningar	-64 577	-14 357
Utgående avskrivningar	-191 394	-128 689
Redovisat värde	502 541	100 643

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 063	0
Inköp	0	17 063
Utgående anskaffningsvärden	17 063	17 063
Redovisat värde	17 063	17 063

Not 8 Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Årets lämnade lån	2 268 090	0
Utgående anskaffningsvärden	2 268 090	0
Redovisat värde	2 268 090	0

Not 9 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år	9 351 947	7 026 787

Not 10 Skulder som avser flera poster	2023-12-31	2022-12-31
Företagets banklån om 9 251 444 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 221 444	1 938 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	30 000	0
Summa	9 251 444	1 938 750

Övriga noter

Wolter Fastigheter AB

Org.nr. 556939-2086

NOTER

Not 11 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

9 000 000

3 440 000

Not 12 Koncernförhållanden

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

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Halmstad 2024-05-16

Marcus Wolter

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2024.

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 2023.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Wolter Fastigheter AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2023 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 2024



Maria Nilsson
Auktoriserad revisor