

Styrelsen och verkställande direktören för

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

| <u>Innehåll:</u> | <u>sida</u> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2-3 |
| Resultaträkning - koncernen | 4 |
| Balansräkning - koncernen | 5-6 |
| Kassaflödesanalys - koncernen | 7 |
| Resultaträkning - moderföretaget | 8 |
| Balansräkning - moderföretaget | 9-10 |
| Kassaflödesanalys - moderföretaget | 11 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 12-22 |
| Underskrifter | 23 |

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Winsarp Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Skara 2023-06-29



Anders Sjögren

Styrelsen och verkställande direktören för

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

| <u>Innehåll:</u> | <u>sida</u> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2-3 |
| Resultaträkning - koncernen | 4 |
| Balansräkning - koncernen | 5-6 |
| Kassaflödesanalys - koncernen | 7 |
| Resultaträkning - moderföretaget | 8 |
| Balansräkning - moderföretaget | 9-10 |
| Kassaflödesanalys - moderföretaget | 11 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 12-22 |
| Underskrifter | 23 |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Förvaltningsberättelse**Allmänt om verksamheten***Koncernen*

Koncernen äger och förvaltar fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består av följande fastigheter:

| | |
|-----------------------------------|--|
| AB Lummervägen | Halmstad: Bäckagård 1:293 och 1:296. |
| Westriss AB | Halmstad: Almen 20, Baronen 3, Basilikan 15, Blomman 15. |
| KB Boktryckaren | Halmstad: Baronen 4, Boktryckaren 3 och Boktryckaren 5. |
| Gormett AB | Halmstad: Basilikan 16. |
| Winsarp Fastigheter i Skara AB | Skara: Tullen 11, 16, och 18, Tor 12, Bifrost 5 och 6. |
| Winsarp Fastigheter i Halmstad AB | Halmstad: Vindbryggan 5. |
| Brovakten 1 i Halmstad AB | Halmstad: Brovakten 1. |
| KB Almen 17 i Halmstad | Halmstad: Almen 17 . |
| KB Borgaren 1 och 2 i Halmstad | Halmstad: Borgaren 1 och 2. |

Moderföretaget

Moderföretagets verksamheten består av fastighetsförvaltning och kapitalförvaltning.

Företaget har sitt säte i Skara kommun

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| <i>Koncernen</i> | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 61 795 | 47 459 | 46 788 | 46 385 |
| Resultat efter fin. poster | -5 683 | 7 397 | 7 338 | 6 654 |
| Balansomslutning | 891 723 | 367 642 | 377 226 | 383 178 |
| Soliditet % | 17 | 21 | 21 | 21 |

Definitioner: se not

| <i>Moderföretaget</i> | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Resultat efter fin. poster | -3 103 | -161 | -132 | -207 |
| Balansomslutning | 411 117 | 164 989 | 169 491 | 170 675 |
| Soliditet % | 36 | 47 | 46 | 46 |

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Winsarp Fastigheter AB förvärvat nya dotterbolag innehållande fyra fastigheter i Halmstad som kompletterar det nuvarande bestånd i centrala Halmstad vilket ger goda möjligheter till en effektiv förvaltning.

Bolaget har även erhållit ett villkorat aktieäгатillskott på 73 334 tkr.

Eget kapital - koncernen

| 2021-12-31 | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver | Bal.res. inkl årets resultat | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|--|--------------|----------------------------------|----------|------------------------------------|---|-----------------------|
| Ingående balans | 15 000 | – | 385 | 64 682 | – | 80 067 |
| Årets resultat | | | | -593 | – | -593 |
| <i>Omföring mellan poster i eget kapital</i> | | | | | | |
| Förskjutning mellan bunda och fria reserver | | | 282 | -282 | | – |
| Vid årets utgång | 15 000 | – | 667 | 63 807 | – | 79 474 |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

2023070509926

| 2022-12-31 | | | | | | |
|--|---------------------|---|-----------------|---|--|-------------------------------|
| | <i>Aktiekapital</i> | <i>Övrigt tillskjutet kapital</i> | <i>Reserver</i> | <i>Bal.res. inkl årets resultat</i> | <i>Innehav utan bestämmande inflytande</i> | <i>Summa eget kapital</i> |
| Ingående balans | 15 000 | – | 667 | 63 807 | – | 79 474 |
| Årets resultat | | | | 3 673 | – | 3 673 |
| <i>Transaktioner med ägare</i> | | | | | | |
| Utdelning | | | | -4 350 | – | -4 350 |
| Aktieägartillskott erhållna | | 73 334 | | | | 73 334 |
| Summa | – | 73 334 | – | -4 350 | – | 68 984 |
| <i>Omföring mellan poster i eget kapital</i> | | | | | | |
| Förskjutning mellan bunda och fria reserver | | | 2 168 | -2 168 | | – |
| Vid årets utgång | 15 000 | 73 334 | 2 835 | 60 962 | – | 152 131 |

Eget kapital - moderföretaget

| 2021-12-31 | Bundet eget kapital | | | Fritt eget kapital | | | Summa eget kapital |
|--------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---|--------------------|
| | <i>Aktiekapital Nyem. under reg</i> | <i>Uppskriv- ningsfond</i> | <i>Reservfond Utv fond</i> | <i>Över- kursfond</i> | <i>Fond för verkligt värde</i> | <i>Bal.res. inkl årets resultat</i> | |
| Ingående balans | 15 000 | – | 20 | – | – | 63 330 | 78 350 |
| Årets resultat | | | | | | 3 | 3 |
| Vid årets utgång | 15 000 | – | 20 | – | – | 63 333 | 78 353 |
| 2022-12-31 | Bundet eget kapital | | | Fritt eget kapital | | | Summa eget kapital |
| | <i>Aktiekapital Nyem. under reg</i> | <i>Uppskriv- ningsfond</i> | <i>Reservfond Utv fond</i> | <i>Över- kursfond</i> | <i>Fond för verkligt värde</i> | <i>Bal.res. inkl årets resultat</i> | |
| Ingående balans | 15 000 | – | 20 | – | – | 63 333 | 78 353 |
| Årets resultat | | | | | | 2 | 2 |
| <i>Transaktioner med ägare</i> | | | | | | | |
| Utdelning | | | | | | -4 350 | -4 350 |
| Aktieägartillskott erhållna | | | | | | 73 334 | 73 334 |
| Summa | – | – | – | – | – | 68 984 | 68 984 |
| Vid årets utgång | 15 000 | – | 20 | – | – | 132 319 | 147 339 |

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 132 319 428, disponeras enligt följande:

| | | |
|------------------------------|-------|----------------|
| Balanseras i ny räkning, Tkr | | 132 319 |
| | Summa | <u>132 319</u> |

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Resultaträkning - koncernen

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2022</i> | <i>2021</i> |
|---|------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning | | 61 795 | 47 459 |
| Övriga rörelseintäkter | | 185 | 661 |
| | | <u>61 980</u> | <u>48 120</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -27 118 | -20 816 |
| Övriga externa kostnader | | -7 899 | -4 640 |
| Personalkostnader | 3 | -2 660 | -1 641 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 4 | -18 715 | -10 244 |
| Övriga rörelsekostnader | 5 | - | -37 |
| Rörelseresultat | | <u>5 588</u> | <u>10 742</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 67 | 15 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -11 338 | -2 820 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-5 683</u> | <u>7 937</u> |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Koncernbidrag, erhållna | | 13 400 | - |
| Koncernbidrag, lämnade | | - | -8 150 |
| Resultat före skatt | | <u>7 717</u> | <u>-213</u> |
| Skatt på årets resultat | 8 | -4 044 | -380 |
| Årets resultat | | <u>3 673</u> | <u>-593</u> |
| Hänförligt till | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | 3 673 | -593 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 0 | 0 |

2023070509927

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Balansräkning - koncernen

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9, 10 | 787 726 | 328 749 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 6 646 | 6 525 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 12 | 284 | – |
| | | <u>794 656</u> | <u>335 274</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 14 | 81 806 | 10 055 |
| | | <u>81 806</u> | <u>10 055</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 876 462 | 345 329 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 349 | 133 |
| Aktuell skattefordran | | – | 1 507 |
| Övriga fordringar | | 111 | 125 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 507 | 455 |
| | | <u>967</u> | <u>2 220</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 14 294 | 20 093 |
| | | <u>14 294</u> | <u>20 093</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 15 261 | 22 313 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 891 723 | 367 642 |

2023070509928

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Balansräkning - koncernen

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 18 | | |
| Aktiekapital | | 15 000 | 15 000 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 73 334 | – |
| Reserver | | 2 835 | 667 |
| Balanserat resultat inkl årets resultat | | 60 962 | 63 807 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 152 131 | 79 474 |
| <i>Summa eget kapital</i> | | 152 131 | 79 474 |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 15 | 30 555 | 9 153 |
| | | 30 555 | 9 153 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 20 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 17 | 692 468 | 259 909 |
| | | 692 468 | 259 909 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | – | 8 253 |
| Leverantörsskulder | | 3 249 | 3 872 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 707 | 494 |
| Aktuell skatteskuld | | 550 | – |
| Övriga skulder | | 823 | 145 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 10 240 | 6 342 |
| | | 16 569 | 19 106 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 891 723 | 367 642 |

2023070509929

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Kassaflödesanalys - koncernen

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2022</i> | <i>2021</i> |
|---|------------|-------------|-------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 25 | -5 683 | 7 937 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 27 | 18 715 | 10 281 |
| | | 13 032 | 18 218 |
| Betald inkomstskatt | | -768 | -581 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 12 264 | 17 637 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | | 96 763 | 9 986 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | | 3 406 | -9 004 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 112 433 | 18 619 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -55 557 | -9 586 |
| Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan | 27 | -400 825 | - |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | -81 806 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -538 188 | -9 586 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 424 306 | - |
| Amortering av lån | | - | -8 283 |
| Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare | | -4 350 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 419 956 | -8 283 |
| Årets kassaflöde | | -5 799 | 750 |
| Likvida medel vid årets början | | 20 093 | 19 343 |
| Likvida medel vid årets slut | 26 | 14 294 | 20 093 |

2023070509930

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Resultaträkning - moderföretaget

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2022</i> | <i>2021</i> |
|--|------------|-------------|-------------|
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 337 | -161 |
| Rörelseresultat | | -1 337 | -161 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 3 531 | – |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -5 297 | – |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 103 | -161 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Koncernbidrag, erhållna | | 21 175 | 8 350 |
| Koncernbidrag, lämnade | | -18 069 | -8 185 |
| Resultat före skatt | | 3 | 4 |
| Skatt på årets resultat | 8 | -1 | -1 |
| Årets resultat | | 2 | 3 |

2023070509931

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Balansräkning - moderföretaget

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 13 | 130 865 | 130 790 |
| Fordringar hos koncernföretag | 14 | 268 541 | 16 559 |
| | | <u>399 406</u> | <u>147 349</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 399 406 | 147 349 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 11 711 | 17 640 |
| | | <u>11 711</u> | <u>17 640</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 11 711 | 17 640 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>411 117</u> | <u>164 989</u> |

2025070509932

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Balansräkning - moderföretaget

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 18 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 15 000 | 15 000 |
| Reservfond | | 20 | 20 |
| | | <u>15 020</u> | <u>15 020</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 132 317 | 63 330 |
| Årets resultat | | 2 | 3 |
| | | <u>132 319</u> | <u>63 333</u> |
| <i>Summa eget kapital</i> | | <u>147 339</u> | <u>78 353</u> |
| | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 20 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 251 177 | 69 208 |
| | | <u>251 177</u> | <u>69 208</u> |
| | | | |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 12 495 | 17 322 |
| Aktuell skatteskuld | | 1 | 1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 105 | 105 |
| | | <u>12 601</u> | <u>17 428</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>411 117</u> | <u>164 989</u> |

2023070509933

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Kassaflödesanalys - moderföretaget

| <i>Belopp i tkr</i> | | 2022 | 2021 |
|---|----|-----------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 25 | -3 103 | -161 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 27 | — | — |
| | | <u>-3 103</u> | <u>-161</u> |
| Betald inkomstskatt | | <u>-1</u> | <u>—</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -3 104 | -161 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | | 111 068 | 5 271 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | | <u>159 073</u> | <u>-4 506</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | <u>267 037</u> | <u>604</u> |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | <u>-268 616</u> | <u>—</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | <u>-268 616</u> | <u>—</u> |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare | | <u>-4 350</u> | <u>—</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | <u>-4 350</u> | <u>—</u> |
| Årets kassaflöde | | -5 929 | 604 |
| Likvida medel vid årets början | | <u>17 640</u> | <u>17 036</u> |
| Likvida medel vid årets slut | 26 | 11 711 | 17 640 |

2023070509934

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

| | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|---|------------------------|
| Byggnader | 10 -100 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 år |

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader som är förvaltningsfastigheter:

| | |
|---|-----------|
| - Stomme, bärande konstruktionsväggar | 80-100 år |
| - Installationer; rör, el, ventilation, undercentral mm | 30-45 år |
| - Yttre ytskikt; fasader, yttertak, balkong mm | 25-30 år |
| - Inre ytskikt; maskinell utrustning, vitvaror, ej bärande innerväggar mm | 10 år |
| - Utvändiga värmekulvert och avlopp | 35 år |
| - Hiss | 15 år |
| - Restpost | 25-50 år |
| - Markanläggningar | 25 år |

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda planer

Planer för vilka pensionspremier betalats redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernredovisning*Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Skatt

I moderföretaget särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2022 | 2021 |
|------------------|----------------|----------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Driftskostnader | -14 868 | -12 149 |
| Underhåll | -10 915 | -7 701 |
| Fastighetsskatt | -1 335 | -966 |
| | <u>-27 118</u> | <u>-20 816</u> |

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**Medelantalet anställda**

| | 2022 | varav män | 2021 | varav män |
|------------------------|------|--------------|------|--------------|
| <i>Dotterföretag</i> | | | | |
| Totalt i dotterföretag | 4 | 0% | 3 | 100% |
| Koncernen totalt | 4 | 0% | 3 | 100% |

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | 2022 | | 2021 | |
|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| | <i>Löner och ersättningar</i> | <i>Sociala kostnader</i> | <i>Löner och ersättningar</i> | <i>Sociala kostnader</i> |
| Moderföretaget | — | — | — | — |
| (varav pensionskostnad) | 1) | (-) | 1) | (-) |
| Dotterföretag | 1 651 | 724 | 1 119 | 452 |
| (varav pensionskostnad) | | (204) | | (100) |
| Koncernen totalt | <u>1 651</u> | <u>724</u> | <u>1 119</u> | <u>452</u> |
| (varav pensionskostnad) | 2) | (204) | 2) | (100) |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

| | 2022 | | 2021 | |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | Styrelse och VD | Övriga anställda | Styrelse och VD | Övriga anställda |
| Moderföretaget (varav tantiem o.d.) | — (-) | — | — (-) | — |
| Dotterföretag (varav tantiem o.d.) | — (-) | 1 651 | — (-) | 1 119 |
| Koncernen totalt (varav tantiem o.d.) | — (-) | 1 651 | — (-) | 1 119 |

Avgångsvederlag

Inga avtal om avgångsvederlag finns med VD eller styrelseledamot.

Not 4 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Koncernen | | |
| <i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i> | | |
| Byggnader och mark | -18 104 | -9 807 |
| Inventarier, verktyg och installationer | -611 | -437 |
| | <u>-18 715</u> | <u>-10 244</u> |

Not 5 Övriga rörelsekostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|----------|-----------|
| Koncernen | | |
| Utrangering komponent förvaltningsfastigheter | — | 37 |
| Övrigt | — | — |
| | <u>—</u> | <u>37</u> |

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|--------------|-----------|
| Koncernen | | |
| Ränteintäkter, övriga | 67 | 15 |
| | <u>67</u> | <u>15</u> |
| Moderföretaget | | |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 3 487 | — |
| Ränteintäkter, övriga | 44 | — |
| | <u>3 531</u> | <u>—</u> |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Koncernen | | |
| Räntekostnader, övriga | -11 338 | -2 820 |
| | <u>-11 338</u> | <u>-2 820</u> |
| Moderföretaget | | |
| Räntekostnader, koncernföretag | -5 287 | — |
| Räntekostnader, övriga | -10 | — |
| | <u>-5 297</u> | <u>—</u> |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Not 8 Skatt på årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|---------------|-------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Aktuell skattekostnad/skatteintäkt | -2 885 | -234 |
| Uppskjuten skatt | -1 159 | -146 |
| | <u>-4 044</u> | <u>-380</u> |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---------|--------|---------|--------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| <i>Koncernen</i> | | | | |
| Resultat före skatt | | 7 717 | | -213 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget | 20,6% | -1 590 | 20,6% | 44 |
| Andra icke-avdragsgilla kostnader | 0,0% | -3 | 0,0% | - |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | 0,6% | -46 | 0,0% | - |
| Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -0,8% | 58 | 0,0% | - |
| Lämnat negativt räntenetto | 11,5% | -888 | 0,0% | - |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 0,0% | - | -31,9% | -68 |
| Schablonränta på periodiseringsfond | 0,3% | -20 | 0,0% | - |
| Avskrivning koncernmässiga övervärden | 16,0% | -1 233 | -164,3% | -350 |
| Övrigt | 4,2% | -322 | -2,8% | -6 |
| Redovisad effektiv skatt | 52,4% | -4 044 | -178,5% | -380 |

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---------|--------|---------|--------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| <i>Moderföretaget</i> | | | | |
| Resultat före skatt | | 3 | | 4 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget | 20,6% | -1 | 20,6% | -1 |
| Redovisad effektiv skatt | 20,6% | -1 | 20,6% | -1 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 472 144 | 459 742 |
| Nyanskaffningar | 54 541 | 7 744 |
| Rörelseförvärv | 461 005 | - |
| Avyttringar och utrangeringar | - | -93 |
| Omklassificeringar | - | 4 751 |
| Vid årets slut | <u>987 690</u> | <u>472 144</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | -143 395 | -133 644 |
| Rörelseförvärv | -38 465 | - |
| Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | - | 56 |
| Årets avskrivning | -18 104 | -9 807 |
| Vid årets slut | <u>-199 964</u> | <u>-143 395</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 787 726 | 328 749 |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

| Varav mark | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 209 787 | 57 069 |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>209 787</u> | <u>57 069</u> |

Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| <i>Akkumulerade verkliga värden</i> | | |
| Vid årets början | 779 665 | 728 941 |
| Vid årets slut | 1 190 300 | 779 665 |

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 8 331 | 6 489 |
| Nyanskaffningar | 732 | 1 842 |
| Rörelseförvärv | 220 | – |
| Avyttringar och utrangeringar | -100 | – |
| Vid årets slut | <u>9 183</u> | <u>8 331</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | -1 806 | -1 369 |
| Rörelseförvärv | -220 | – |
| Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 100 | – |
| Årets avskrivning | -611 | -437 |
| Vid årets slut | <u>-2 537</u> | <u>-1 806</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 6 646 | 6 525 |

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Vid årets början | – | 4 751 |
| Omklassificeringar | – | -4 751 |
| Investeringar | 284 | – |
| Redovisat värde vid årets slut | 284 | – |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Not 13 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 137 290 | 137 290 |
| Förvärv | 75 | – |
| Vid årets slut | <u>137 365</u> | <u>137 290</u> |
| <i>Ackumulerade nedskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | -6 500 | -6 500 |
| Vid årets slut | <u>-6 500</u> | <u>-6 500</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 130 865 | 130 790 |

Spec av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

| <i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i> | <i>Antal andelar</i> | <i>Andel i % i)</i> | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| | | | <i>Redovisat värde</i> | <i>Redovisat värde</i> |
| AB Lummervägen, 556488-7486, Skara | 25 000 | 100,0 | 14 088 | 14 088 |
| <i>Lummervägen Fastigheter Halmstad AB, 559411-7185, Halmstad</i> | | | | |
| Westriss AB, 556526-6615, Skara | 1 000 | 100,0 | 9 400 | 9 400 |
| <i>KB Boktryckaren, 916583-2040, Skara</i> | | | | |
| Gormett AB, 556650-3750, Skara | 1 000 | 100,0 | 465 | 465 |
| Kullerstenen AB, 556717-6382, Skara | 1 000 | 100,0 | 100 | 100 |
| Winsarp Fastigheter i Skara AB, 556649-6013, Skara | 1 000 | 100,0 | 40 124 | 40 124 |
| Winsarp Fastigheter i Halmstad AB, 556046-0767, Skara | 1 000 | 100,0 | 66 613 | 66 613 |
| Brovakten i Halmstad AB, 559361-3895 Halmstad | 250 | 100,0 | 25 | |
| Almen 17 i Halmstad AB, 559361-3853, Halmstad | 250 | 100,0 | 25 | |
| <i>KB Almen 17 i Halmstad, 916822-0185, Halmstad</i> | | | | |
| Borgaren 1 och 2 i Halmstad AB, 559361-3861, Halmstad | 250 | 100,0 | 25 | |
| <i>KB Borgaren 1 och 2 i Halmstad, 916552-7061, Halmstad</i> | | | | |
| | | | <u>130 865</u> | <u>130 790</u> |

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|---------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 10 055 | – |
| Tillkommande fordringar | 71 751 | 10 055 |
| Vid årets slut | <u>81 806</u> | <u>10 055</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 81 806 | 10 055 |
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 16 559 | – |
| Tillkommande fordringar | 251 982 | 16 559 |
| Vid årets slut | <u>268 541</u> | <u>16 559</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 268 541 | 16 559 |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Not 15 Uppskjuten skatt

| Koncernen | Uppskjuten skattefordran | 2022-12-31 | Netto |
|---|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| | | Uppskjuten skatteskuld | |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Byggnader och mark | – | 29 403 | -29 403 |
| Uppskjuten skatt överavskrivningar | – | 608 | -608 |
| Uppskjuten skatt periodiseringsfonder | – | 544 | -544 |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i> | <u>–</u> | <u>30 555</u> | <u>-30 555</u> |
| <i>Kvittning</i> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>–</u> |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i> | – | 30 555 | -30 555 |

| Koncernen | Uppskjuten skattefordran | 2021-12-31 | Netto |
|---|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| | | Uppskjuten skatteskuld | |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Byggnader och mark | – | 8 259 | -8 259 |
| Uppskjuten skatt överavskrivningar | – | 439 | -439 |
| Uppskjuten skatt periodiseringsfonder | – | 455 | -455 |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i> | <u>–</u> | <u>9 153</u> | <u>-9 153</u> |
| <i>Kvittning</i> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>–</u> |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i> | – | 9 153 | -9 153 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Koncern | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|
| | Förutbetald försäkring | 235 |
| Övriga poster | 272 | 148 |
| | <u>507</u> | <u>455</u> |

Not 17 Tillgångar/avsättningar/skulder som redovisas i fler än en post

| Koncernen | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|--------------------------------------|------------|
| | Skulder som redovisas i flera poster | |
| Skulder till kreditinstitut | 692 468 | 268 162 |

Not 18 Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 132 319 428, disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning, Tkr | 132 319 |
| Summa | <u>132 319</u> |

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------|--------------|------------|
| | antal aktier | 150 000 |
| kvotvärde | 100 | 100 |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Not 20 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen: | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 609 290 | 226 897 |
| | <u>609 290</u> | <u>226 897</u> |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Förutbetalda hyresintäkter | 5 127 | 3 427 |
| Upplupna personalrelaterade kostnader | 221 | 158 |
| Upplupna räntekostnader | 1 523 | 111 |
| Upplupen fastighetsskatt | 1 467 | 1 179 |
| Övriga poster | 1 902 | 1 467 |
| | <u>10 240</u> | <u>6 342</u> |
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| Övriga poster | 105 | 105 |
| | <u>105</u> | <u>105</u> |

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

| <i>Belopp i tkr</i> | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ställda säkerheter | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| <i>Övriga skulder till kreditinstitut</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 723 462 | 353 015 |
| | <u>723 462</u> | <u>353 015</u> |
| Övriga ställda panten och säkerheter | Inga | Inga |
| Summa ställda säkerheter | <u>723 462</u> | <u>353 015</u> |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget

| <i>Belopp i tkr</i> | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ställda säkerheter | | |
| | Inga | Inga |
| Eventalförpliktelser | | |
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | 321 529 | 167 573 |

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen, via dotterbolaget AB Lummervägen, avyttrat 2 fastigheter i Halmstad vilket medfört en betydande förstärkning av koncernens likviditet.

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

| Not 25 | Betalda räntor och erhållen utdelning | 2022 | 2021 |
|------------------|--|-------------|-------------|
| <i>Koncernen</i> | | | |
| | Erhållen ränta | 67 | 15 |
| | Erlagd ränta | -11 338 | -2 820 |

| Not 26 | Likvida medel | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i> | | | |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | | |
| | Banktillgodohavanden | 14 294 | 20 093 |
| | | <u>14 294</u> | <u>20 093</u> |

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------------------------|-------------------|
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | |
| | Banktillgodohavanden | 304 |
| | Tillgodohavande på koncernkonto | 11 407 |
| | | <u>11 711</u> |
| | | <u>17 616</u> |
| | | <u>17 640</u> |

| Not 27 | Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen | 2022 | 2021 |
|--|---|---------------|---------------|
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m | | | |
| <i>Koncernen</i> | | | |
| | Avskrivningar | 18 715 | 10 244 |
| | Utrangering komponenter byggnader | – | 37 |
| | | <u>18 715</u> | <u>10 281</u> |

| Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--|-------------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| <i>Förvärvade tillgångar och skulder samt eget kapital från tidigare innehav vid successiva förvärv</i> | | |
| | Materiella anläggningstillgångar | 422 540 |
| | Rörelsefordringar | 288 |
| | Likvida medel | 1 085 |
| | Summa tillgångar | <u>423 913</u> |
| | Rörelseskulder | 22 003 |
| | Summa avsättningar och skulder | <u>22 003</u> |
| | Köpeskillning | 401 910 |
| | Utbetald köpeskillning | 401 910 |
| | Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten | <u>-1 085</u> |
| | Påverkan på likvida medel | <u>400 825</u> |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Not 28 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Winsarp AB, org nr 556599-9710 med säte i Ulricehamn. Winsarp AB ägs i sin tur av Esswell AB, org nr 556241-6601 med säte i Burlöv.

Esswell AB upprättar koncernredovisning.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) % av inköpen och 0 (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) % av inköpen och 0 (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

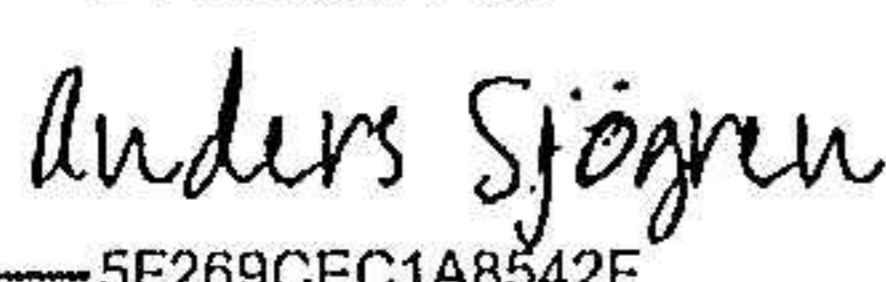
Soliditet: $(\text{Totalt eget kapital} + \text{egetkapitaldel av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

2023070509945

Winsarp Fastigheter AB

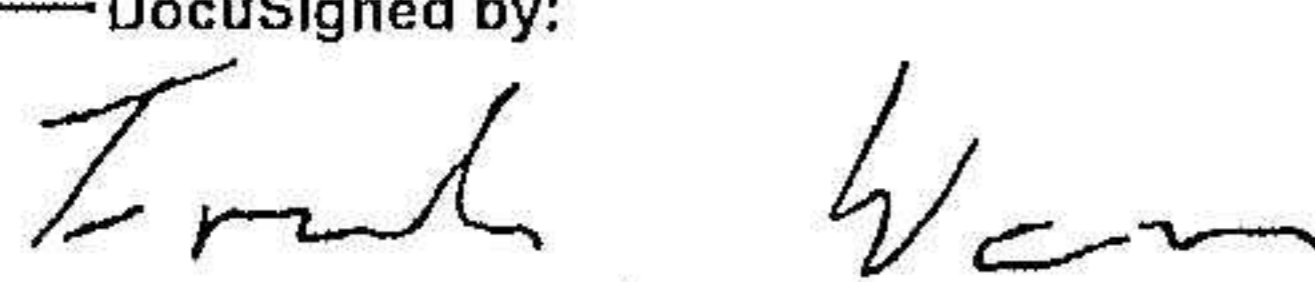
Org nr 556328-6789

Skara

DocuSigned by:

5F269CEC1A8542F...

Anders Sjögren
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

DocuSigned by:

A5F229A29EC3485...

Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

2023070509946

Certificate Of Completion

2023070509947

Envelope Id: 15DCB481416044AF9107E83D3283FB1C
Subject: Complete with DocuSign: AR Winsarp Fastigheter AB.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 23
Certificate Pages: 5
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Rikard Sahle
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
rikard.sahle@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
6/29/2023 11:26:10 AM

Holder: Rikard Sahle
rikard.sahle@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Anders Sjögren
anders.sjogren@frontpac.dk
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Anders Sjögren
5F269CEC1A8542F...

Timestamp

Sent: 6/29/2023 11:27:13 AM
Viewed: 6/29/2023 11:55:54 AM
Signed: 6/29/2023 12:24:56 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.118.205.198

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/28/2023 10:29:59 AM
ID: ba030af2-2dbe-48e9-ab24-62d3a1b6d103

Fredrik Waern
fredrik.waern@kpmg.se
Aukt revisor
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Fredrik Waern
A5F229A29EC3485...

Sent: 6/29/2023 11:27:13 AM
Viewed: 6/29/2023 2:46:52 PM
Signed: 6/29/2023 2:47:02 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 83.187.188.180
Signed using mobile

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted
Certified Delivered Security Checked
Signing Complete Security Checked

6/29/2023 11:27:13 AM
6/29/2023 2:46:52 PM
6/29/2023 2:47:02 PM

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

KPMG AB

Anne Muda

Envelope Summary Events

Completed

Status

Security Checked

Timestamps

6/29/2023 2:47:02 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2023070509948

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
KPMG/AB



Anne Muda



2023070509949

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Winsarp Fastigheter AB, org. nr 556328-6789

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Winsarp Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 moderbolaget och koncernen 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 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 misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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.



2023070509950

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Winsarp 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 styrelseledamoten och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 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. 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

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 styrelseledamoten eller verkställande direktören 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.

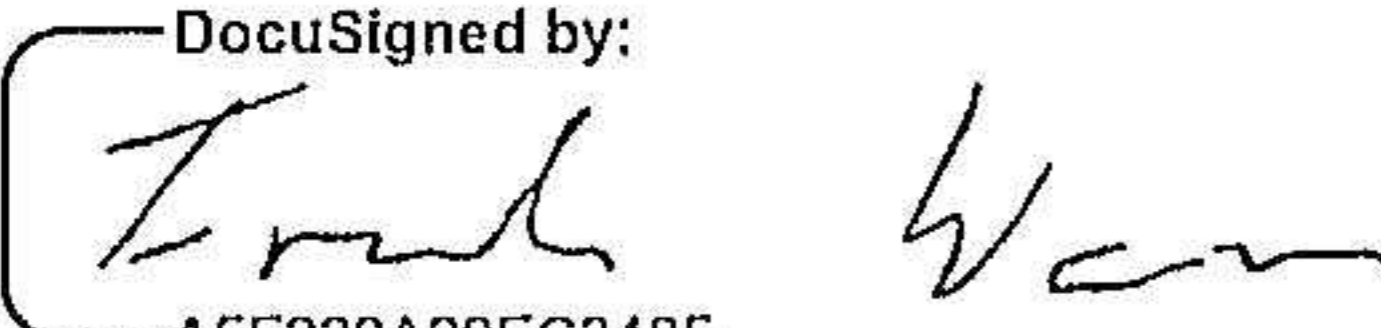
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Göteborg 2023-06-29

DocuSigned by:

 A5F229A29EC3485...

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor

2023070509951

Certificate Of Completion

Envelope Id: 5097EA50C2AA412593DC96149BDACF21
Subject: Complete with DocuSign: Winsarp Fastigheter - RB 2022.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Hannes Sennevall von Kramer
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
hannes.sennevall@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
6/29/2023 2:55:49 PM

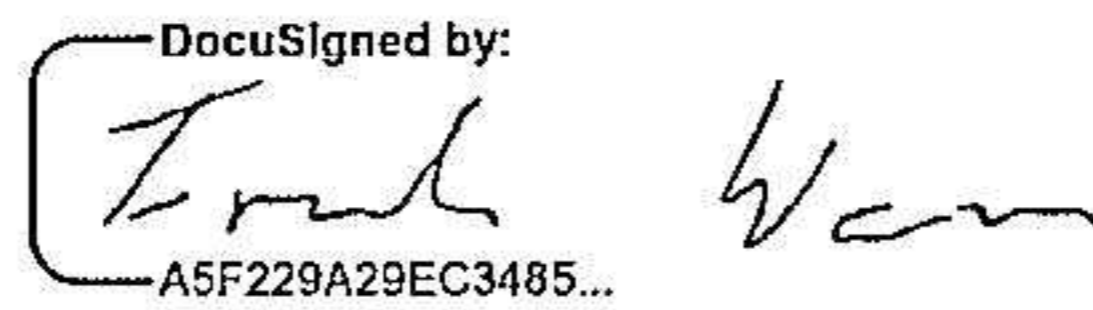
Holder: Hannes Sennevall von Kramer
hannes.sennevall@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Fredrik Waern
fredrik.waern@kpmg.se
Aukt revisor
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 83.187.188.180
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 6/29/2023 2:56:16 PM
Viewed: 6/29/2023 2:57:43 PM
Signed: 6/29/2023 2:57:51 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 72362c2b-25ca-5742-b959-35842fbd9c39
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/29/2023 2:57:32 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Envelope Sent Hashed/Encrypted
Certified Delivered Security Checked
Signing Complete Security Checked
Completed Security Checked

Timestamps
6/29/2023 2:56:16 PM
6/29/2023 2:57:43 PM
6/29/2023 2:57:51 PM
6/29/2023 2:57:51 PM

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

KPMG/AB

Anne Muda

Payment Events

Status

Timestamps

2023070509952

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

KPMG AB


Anne Mudda