

2024060533684

Styrelsen och verkställande direktören för

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

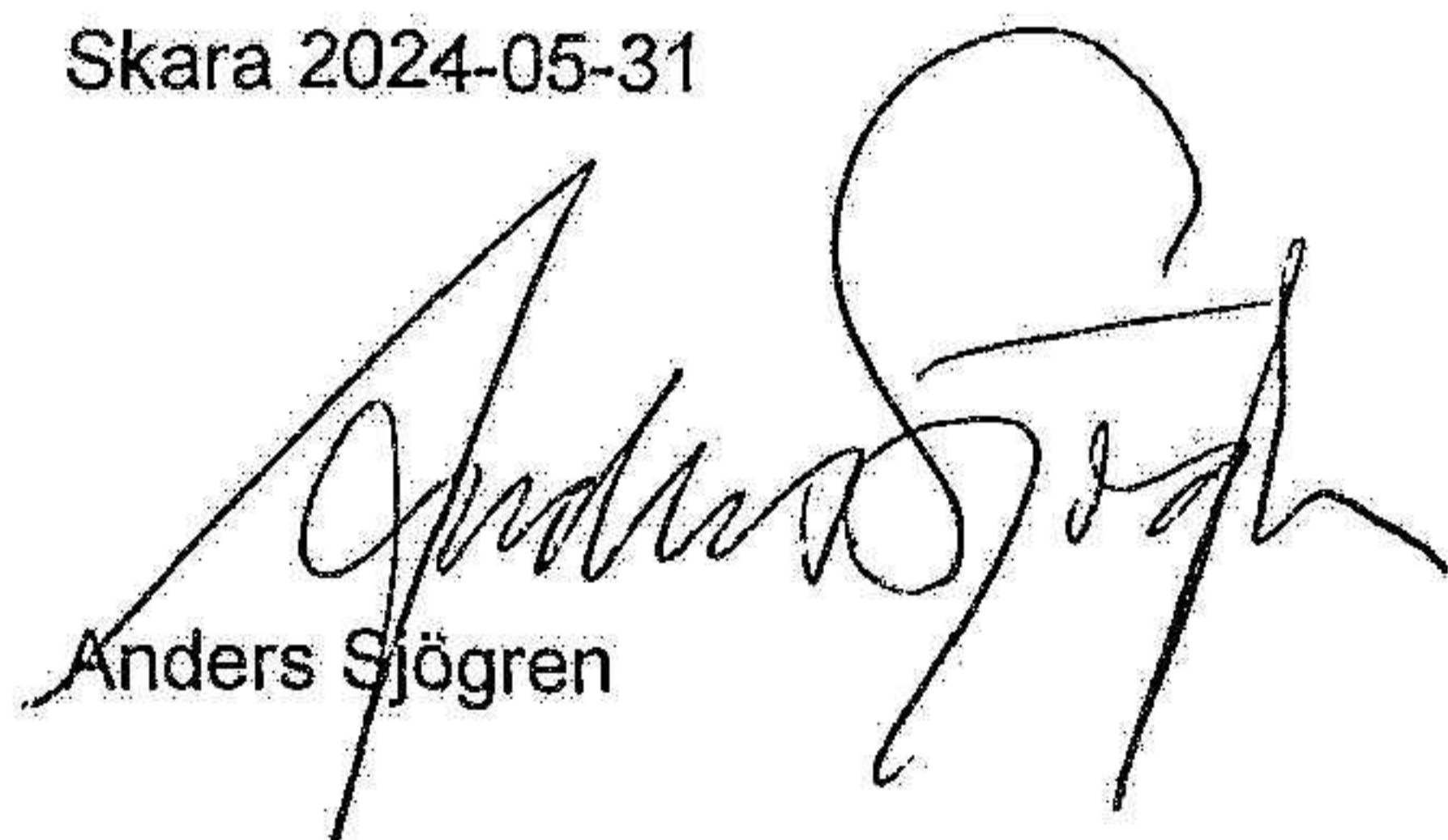
| <u>Innehåll:</u> | <u>sida</u> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2-4 |
| Resultaträkning - koncernen | 5 |
| Balansräkning - koncernen | 6-7 |
| Kassaflödesanalys - koncernen | 8 |
| Resultaträkning - moderföretaget | 9 |
| Balansräkning - moderföretaget | 10-11 |
| Kassaflödesanalys - moderföretaget | 12 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 13-24 |
| Underskrifter | 25 |

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Winsarp Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-31. 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 2024-05-31


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 2023

| <u>Innehåll:</u> | <u>sida</u> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2-4 |
| Resultaträkning - koncernen | 5 |
| Balansräkning - koncernen | 6-7 |
| Kassaflödesanalys - koncernen | 8 |
| Resultaträkning - moderföretaget | 9 |
| Balansräkning - moderföretaget | 10-11 |
| Kassaflödesanalys - moderföretaget | 12 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 13-24 |
| Underskrifter | 25 |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncernen

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

| | |
|-----------------------------------|--|
| 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

| Koncernen | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 61 521 | 61 795 | 47 459 | 46 788 |
| Resultat efter fin. poster | -39 127 | -5 683 | 7 397 | 7 338 |
| Balansomslutning | 626 467 | 891 723 | 367 642 | 377 226 |
| Soliditet % | 30 | 17 | 21 | 21 |

Definitioner: se not

| Moderföretaget | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Resultat efter fin. poster | 3 284 | -3 103 | -161 | -132 |
| Balansomslutning | 304 562 | 411 117 | 164 989 | 169 491 |
| Soliditet % | 58 | 36 | 47 | 46 |

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Moderbolaget Winsarp Fastigheter AB har erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott på 61 092 tkr och även lämnat aktieägartillskott till dotterbolag på totalt 297 459 tkr. Aktier i dotterbolag har skrivits ned med 153 475 tkr.

Under året har AB Lummervägen via försäljning av sitt dotterbolag Lummervägen Fastigheter i Halmstad AB avyttrat sina fastigheter. AB Lummervägen har därefter fusionerats med moderbolaget Winsarp Fastigheter AB. Reavinst från avyttring dotterbolaget Lummervägen Fastigheter i Halmstad AB uppgår efter avdrag för konsultarvoden till 121 512 tkr

Koncernen har under året skrivit ned bokfört värde på fastigheterna med totalt 148 632 tkr.

Tillskott av likviditet från försäljning av fastigheter och erhållet aktieägartillskott har använts till amortering av banklån.

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Eget kapital - koncernen

| 2022-12-31 | | | | | | |
|--------------------------------|--------------|----------------------------|----------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver | Bal.res. inkl årets resultat | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
| Ingående balans | 15 000 | – | | 64 474 | – | 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 |
| Vid årets utgång | 15 000 | 73 334 | – | 63 797 | – | 152 131 |

| 2023-12-31 | | | | | | |
|--------------------------------|--------------|----------------------------|----------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver | Bal.res. inkl årets resultat | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
| Ingående balans | 15 000 | 73 334 | | 63 797 | – | 152 131 |
| Årets resultat | | | | -23 627 | – | -23 627 |
| <i>Transaktioner med ägare</i> | | | | | | |
| Aktieägartillskott, erhållna | | 61 092 | | | | 61 092 |
| Summa | – | 61 092 | – | – | – | 61 092 |
| Vid årets utgång | 15 000 | 134 426 | – | 40 170 | – | 189 596 |

Eget kapital - moderföretaget

| 2022-12-31 | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|
| | Bundet eget kapital | | | Fritt eget kapital | | | Summa eget kapital |
| | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Reservfond Utv-fond | Överkursfond | Fond för verkligt värde | Bal.res. inkl årets resultat | |
| 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 |

| 2023-12-31 | | | | | | | |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|
| | Bundet eget kapital | | | Fritt eget kapital | | | Summa eget kapital |
| | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Reservfond Utv-fond | Överkursfond | Fond för verkligt värde | Bal.res. inkl årets resultat | |
| Ingående balans | 15 000 | – | 20 | – | – | 132 319 | 147 339 |
| Årets resultat | | | | | | -28 580 | -28 580 |
| <i>Förändringar direkt mot eget kapital</i> | | | | | | | |
| Fusionsdifferens | | | | | | -2 014 | -2 014 |
| Summa | – | – | – | – | – | -2 014 | -2 014 |
| <i>Transaktioner med ägare</i> | | | | | | | |
| Aktieägartillskott, erhållna | | | | | | 61 092 | 61 092 |
| Summa | – | – | – | – | – | 61 092 | 61 092 |
| Vid årets utgång | 15 000 | – | 20 | – | – | 162 817 | 177 837 |

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgår till 73 334 tkr (73 334 tkr)

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 162 817 286, disponeras enligt följande:

| | | |
|------------------------------|-------|----------------|
| Balanseras i ny räkning, Tkr | | <u>162 817</u> |
| | Summa | <u>162 817</u> |

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

2024060533688

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Resultaträkning - koncernen

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023</i> | <i>2022</i> |
|---|------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | | 61 521 | 61 795 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 123 447 | 185 |
| | | 184 968 | 61 980 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -28 682 | -27 118 |
| Övriga externa kostnader | | -7 448 | -7 899 |
| Personalkostnader | 4 | -2 372 | -2 660 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5 | -167 437 | -18 715 |
| Rörelseresultat | | -20 971 | 5 588 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 1 590 | 67 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -19 746 | -11 338 |
| Resultat efter finansiella poster | | -39 127 | -5 683 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Koncernbidrag, erhållna | | 10 997 | 13 400 |
| Resultat före skatt | | -28 130 | 7 717 |
| Skatt på årets resultat | 10 | 4 503 | -4 044 |
| Årets resultat | | -23 627 | 3 673 |
| Hänförligt till | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | -23 627 | 3 673 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 0 | 0 |

2024060533689

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Balansräkning - koncernen

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 11, 12 | 581 130 | 787 726 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 13 | 4 918 | 6 646 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 14 | 458 | 284 |
| | | <u>586 506</u> | <u>794 656</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 16 | 10 997 | 81 806 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 17 | 2 781 | – |
| Andra långfristiga fordringar | 19 | 1 200 | – |
| | | <u>14 978</u> | <u>81 806</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 601 484 | 876 462 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 283 | 349 |
| Övriga fordringar | | 267 | 111 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 607 | 507 |
| | | <u>1 157</u> | <u>967</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 29 | 23 826 | 14 294 |
| | | <u>23 826</u> | <u>14 294</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 24 983 | 15 261 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 626 467 | 891 723 |

2024060533690

Balansräkning - koncernen

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 21 | | |
| Aktiekapital | | 15 000 | 15 000 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 134 426 | 73 334 |
| Balanserat resultat inkl årets resultat | | 40 170 | 63 797 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 189 596 | 152 131 |
| <i>Summa eget kapital</i> | | 189 596 | 152 131 |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 18 | 22 347 | 30 555 |
| Övriga avsättningar | 23 | 625 | — |
| | | 22 972 | 30 555 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 24 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 392 473 | 692 468 |
| | | 392 473 | 692 468 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 3 529 | 3 249 |
| Skulder till koncernföretag | | 3 494 | 1 707 |
| Aktuell skatteskuld | | 4 517 | 550 |
| Övriga skulder | | 558 | 823 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 | 9 328 | 10 240 |
| | | 21 426 | 16 569 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 626 467 | 891 723 |

Kassaflödesanalys - koncernen

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023</i> | <i>2022</i> |
|---|------------|-------------|-------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 28 | -39 127 | -5 683 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 30 | 46 550 | 18 715 |
| | | 7 423 | 13 032 |
| Betald inkomstskatt | | 262 | -768 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 7 685 | 12 264 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | | 9 607 | 96 763 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | | 890 | 3 406 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 18 182 | 112 433 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -403 | -55 557 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | 162 628 | - |
| Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan | 30 | - | -400 825 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | -2 781 | -81 806 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | 70 809 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 230 253 | -538 188 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Erhållna aktieägartillskott | | 61 092 | - |
| Upptagna lån | | - | 424 306 |
| Amortering av lån | | -299 995 | - |
| Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare | | - | -4 350 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -238 903 | 419 956 |
| Årets kassaflöde | | 9 532 | -5 799 |
| Likvida medel vid årets början | | 14 294 | 20 093 |
| Likvida medel vid årets slut | 29 | 23 826 | 14 294 |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Resultaträkning - moderföretaget

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023</i> | <i>2022</i> |
|---|------------|----------------|---------------|
| Nettoomsättning | | 3 284 | — |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 448 | — |
| | | 3 732 | — |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -2 566 | — |
| Övriga externa kostnader | | -1 071 | -1 337 |
| Personalkostnader | 4 | -251 | — |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 5 | -571 | — |
| Rörelseresultat | | -727 | -1 337 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 6 | -31 963 | — |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 12 638 | 3 531 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -8 587 | -5 297 |
| Resultat efter finansiella poster | | -28 639 | -3 103 |
| <i>Bokslutsdispositioner</i> | | | |
| Koncernbidrag, erhållna | | 13 303 | 21 175 |
| Koncernbidrag, lämnade | | -13 172 | -18 069 |
| Bokslutsdispositioner, övriga | 9 | 300 | — |
| Resultat före skatt | | -28 208 | 3 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -372 | -1 |
| Årets resultat | | -28 580 | 2 |

2024060533693

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Balansräkning - moderföretaget

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 15 | 260 761 | 130 865 |
| Fordringar hos koncernföretag | 16 | 23 227 | 268 541 |
| | | <u>283 988</u> | <u>399 406</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 283 988 | 399 406 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | <u>2</u> | <u>--</u> |
| | | <u>2</u> | <u>--</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 29 | <u>20 572</u> | <u>11 711</u> |
| | | <u>20 572</u> | <u>11 711</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 20 574 | 11 711 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 304 562 | 411 117 |

2024060533694

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Balansräkning - moderföretaget

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 21 | | |
| <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 | | 191 397 | 132 317 |
| Årets resultat | | -28 580 | 2 |
| | | <u>162 817</u> | <u>132 319</u> |
| <i>Summa eget kapital</i> | | <u>177 837</u> | <u>147 339</u> |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Övriga avsättningar | 23 | 625 | - |
| | | <u>625</u> | <u>-</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 24 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 108 245 | 251 177 |
| | | <u>108 245</u> | <u>251 177</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 6 | - |
| Skulder till koncernföretag | | 16 992 | 12 495 |
| Aktuell skatteskuld | | 752 | 1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 25 | 105 | 105 |
| | | <u>17 855</u> | <u>12 601</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>304 562</u> | <u>411 117</u> |

2024060533695

Kassaflödesanalys - moderföretaget

| <i>Belopp i tkr</i> | | 2023 | 2022 |
|---|----|----------|----------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 28 | -28 639 | -3 103 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 30 | 30 333 | — |
| | | 1 694 | -3 103 |
| Betald inkomstskatt | | 469 | -1 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 2 163 | -3 104 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | | 149 525 | 111 068 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | | -151 774 | 159 073 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -86 | 267 037 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Lämnat aktieägartillskott | | -297 459 | — |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | — | -268 616 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | 245 314 | — |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -52 145 | -268 616 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Erhållna aktieägartillskott | | 61 092 | — |
| Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare | | — | -4 350 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 61 092 | -4 350 |
| Årets kassaflöde | | 8 861 | -5 929 |
| Likvida medel vid årets början | | 11 711 | 17 640 |
| Likvida medel vid årets slut | 29 | 20 572 | 11 711 |

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 |
| - Utvändigt 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.

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.

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

2024060533698

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 affärssuppgörelsen 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.

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.

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

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 | Övriga rörelseintäkter | 2023 | 2022 |
|-----------------------|------------------------|----------------|------------|
| | | | |
| <i>Koncernen</i> | | | |
| | Realisationsvinster | 121 512 | — |
| | Försäkringsersättning | 409 | — |
| | Erhållna bidrag | 289 | — |
| | Övrigt | 1 237 | 185 |
| | | <u>123 447</u> | <u>185</u> |
| <i>Moderföretaget</i> | | | |
| | Övrigt | 448 | — |
| | | <u>448</u> | <u>—</u> |

| Not 3 | Fastighetskostnader | 2023 | 2022 |
|-----------------------|---------------------|----------------|----------------|
| | | | |
| <i>Koncernen</i> | | | |
| | Driftskostnader | -15 249 | -14 868 |
| | Underhåll | -11 281 | -10 915 |
| | Fastighetsskatt | -2 152 | -1 335 |
| | | <u>-28 682</u> | <u>-27 118</u> |
| <i>Moderföretaget</i> | | | |
| | Driftskostnader | -1 201 | — |
| | Underhåll | -549 | — |
| | Fastighetsskatt | -816 | — |
| | | <u>-2 566</u> | <u>—</u> |

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

| Medelantalet anställda | 2023 | | 2022 | |
|------------------------|------|-----------|------|-----------|
| | | varav män | | varav män |
| <i>Dotterföretag</i> | | | | |
| Totalt i dotterföretag | 4 | 100% | 4 | 100% |
| Koncernen totalt | 4 | 100% | 4 | 100% |

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | 2023 | | 2022 | |
|---|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| | Löner och ersättningar | Sociala kostnader | Löner och ersättningar | Sociala kostnader |
| Moderföretaget (varav pensionskostnad) | — 1) | — (—) | — 1) | — (—) |
| Dotterföretag (varav pensionskostnad) | 1 619 | 663 (147) | 1 651 | 724 (204) |
| Koncernen totalt (varav pensionskostnad) | <u>1 619</u> 2) | <u>663</u> (147) | <u>1 651</u> 2) | <u>724</u> (204) |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

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

| | 2023 | | 2022 | |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | Styrelse och VD | Övriga anställda | Styrelse och VD | Övriga anställda |
| Moderföretaget (varav tantiem o.d.) | — (-) | — | — (-) | — |
| Dotterföretag (varav tantiem o.d.) | — (-) | 1 619 | — (-) | 1 651 |
| Koncernen totalt (varav tantiem o.d.) | — (-) | 1 619 | — (-) | 1 651 |

Avgångsvederlag

Inga avtal om avgångsvederlag finns med VD eller styrelseledamot.

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|----------------|
| Koncernen | | |
| <i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i> | | |
| Byggnader och mark | -18 248 | -18 104 |
| Inventarier, verktyg och installationer | -557 | -611 |
| | <u>-18 805</u> | <u>-18 715</u> |
| <i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i> | | |
| Byggnader och mark | -148 632 | — |
| | <u>-148 632</u> | <u>—</u> |
| Moderföretaget | | |
| <i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i> | | |
| Byggnader och mark | -520 | — |
| Inventarier, verktyg och installationer | -51 | — |
| | <u>-571</u> | <u>—</u> |

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------|
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| Realisationsresultat vid avyttring av andelar | 126 787 | — |
| Konsultarvoden vid avyttring av andelar | -5 275 | — |
| Nedskrivningar | -153 475 | — |
| | <u>-31 963</u> | <u>—</u> |

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 1 392 | — |
| Ränteintäkter, övriga | 198 | 67 |
| | <u>1 590</u> | <u>67</u> |
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 12 636 | 3 487 |
| Ränteintäkter, övriga | 2 | 44 |
| | <u>12 638</u> | <u>3 531</u> |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Räntekostnader, övriga | -19 746 | -11 338 |
| | <u>-19 746</u> | <u>-11 338</u> |
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| Räntekostnader, koncernföretag | -7 798 | -5 287 |
| Räntekostnader, övriga | -789 | -10 |
| | <u>-8 587</u> | <u>-5 297</u> |

Not 9 Bokslutsdispositioner, övriga

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|----------|
| Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning | | |
| - Inventarier, verktyg och installationer | 300 | - |
| | <u>300</u> | <u>-</u> |

Not 10 Skatt på årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Aktuell skattekostnad/skatteintäkt | -3 705 | -2 912 |
| Uppskjuten skatt | 8 208 | -1 132 |
| | <u>4 503</u> | <u>-4 044</u> |
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| Aktuell skattekostnad/skatteintäkt | -254 | - |
| Uppskjuten skatt | -118 | - |
| | <u>-372</u> | <u>-</u> |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2023 | | 2022 | |
|---|------------|--------------|--------------|---------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| <i>Koncernen</i> | | | | |
| Resultat före skatt | | -28 130 | | 7 717 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget | 20,6% | 5 795 | 20,6% | -1 590 |
| Andra icke-avdragsgilla kostnader | -4,3% | -1 223 | 0,0% | -3 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 93,1% | 26 200 | 0,0% | - |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | 0,0% | - | 0,6% | -46 |
| Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -9,4% | -2 642 | 10,8% | -830 |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag | 0,2% | 46 | 0,0% | - |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -1,3% | -368 | 0,0% | - |
| Schablonränta på periodiseringsfond | 0,0% | -11 | 0,3% | -20 |
| Avskrivning koncernmässiga övervärden utan skatt | -82,8% | -23 291 | 16,0% | -1 233 |
| Övrigt | 0,0% | -3 | 4,2% | -322 |
| Redovisad effektiv skatt | <u>16%</u> | <u>4 503</u> | <u>52,4%</u> | <u>-4 044</u> |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---------|---------|---------|--------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| <i>Moderföretaget</i> | | | | |
| Resultat före skatt | | -28 208 | | 3 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget | 20,6% | 5 811 | 20,6% | -1 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -113,0% | -31 874 | 0,0% | - |
| Ej skattepliktiga intäkter | 89,0% | 25 111 | 0,0% | - |
| Erhållet negativt räntenetto | 3,0% | 834 | 0,0% | - |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -0,9% | -254 | 0,0% | - |
| Redovisad effektiv skatt | -1,3% | -372 | 20,6% | -1 |

Not 11 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 987 690 | 472 144 |
| Nyanskaffningar | 229 | 54 541 |
| Rörelseförvärv | - | 461 005 |
| Avyttringar och utrangeringar | -83 247 | - |
| Vid årets slut | 904 672 | 987 690 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | -199 964 | -143 395 |
| Rörelseförvärv | - | -38 465 |
| Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 43 302 | - |
| Årets avskrivning | -18 248 | -18 104 |
| Vid årets slut | -174 910 | -199 964 |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | - | - |
| Årets nedskrivningar | -148 632 | - |
| Vid årets slut | -148 632 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 581 130 | 787 726 |

Varav mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 203 086 | 209 787 |
| Akkumulerade nedskrivningar | -52 201 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | 150 885 | 209 787 |

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| <i>Akkumulerade verkliga värden</i> | | |
| Vid årets början | 1 190 300 | 779 665 |
| Vid årets slut | 898 581 | 1 190 300 |

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.

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

| Not 13 | Inventarier, verktyg och installationer | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--|-----------------|----------------|
| <i>Koncernen</i> | | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | | |
| Vid årets början | | 9 183 | 8 331 |
| Nyanskaffningar | | – | 732 |
| Rörelseförvärv | | – | 220 |
| Avyttringar och utrangeringar | | -1 752 | -100 |
| Vid årets slut | | <u>7 431</u> | <u>9 183</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | | |
| Vid årets början | | -2 537 | -1 806 |
| Rörelseförvärv | | – | -220 |
| Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | | 581 | 100 |
| Årets avskrivning | | -557 | -611 |
| Vid årets slut | | <u>-2 513</u> | <u>-2 537</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | | 4 918 | 6 646 |
| | | | |
| Not 14 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <i>Koncernen</i> | | | |
| Vid årets början | | 284 | – |
| Investeringar | | 174 | 284 |
| Redovisat värde vid årets slut | | <u>458</u> | <u>284</u> |
| | | | |
| Not 15 | Andelar i koncernföretag | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | | |
| Vid årets början | | 137 365 | 137 290 |
| Förvärv | | 297 459 | 75 |
| Avyttring | | -14 088 | – |
| Vid årets slut | | <u>420 736</u> | <u>137 365</u> |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar</i> | | | |
| Vid årets början | | -6 500 | -6 500 |
| Årets nedskrivningar | | -153 475 | – |
| Vid årets slut | | <u>-159 975</u> | <u>-6 500</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | | 260 761 | 130 865 |

2024060533703

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Spec av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

| Dotterföretag / Org nr / Säte | Antal andelar | Andel i % i) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|--------------|-----------------|-----------------|
| | | | Redovisat värde | Redovisat värde |
| AB Lummervägen, 556488-7486, Skara <i>Lummervägen Fastigheter Halmstad AB, 559411-7185, Halmstad</i> | 25 000 | 100,0 | | 14 088 |
| Westriss AB, 556526-6615, Skara <i>KB Boktryckaren, 916583-2040, Skara</i> | 1 000 | 100,0 | 9 400 | 9 400 |
| 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 | 4 150 | 100,0 | 66 613 | 66 613 |
| Brovakten i Halmstad AB, 559361-3895, Skara | 250 | 100,0 | 20 021 | 25 |
| Almen 17 i Halmstad AB, 559361-3853, Skara <i>KB Almen 17 i Halmstad, 916822-0185, Skara</i> | 250 | 100,0 | 27 231 | 25 |
| Börgaren 1 och 2 i Halmstad AB, 559361-3861, Skara <i>KB Börgaren 1 och 2 i Halmstad, 916552-7061, Skara</i> | 250 | 100,0 | 96 807 | 25 |
| | | | <u>260 761</u> | <u>130 865</u> |

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

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|----------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 81 806 | 10 055 |
| Tillkommande fordringar | – | 71 751 |
| Reglerade fordringar | -70 809 | – |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>10 997</u> | <u>81 806</u> |
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 268 541 | 16 559 |
| Tillkommande fordringar | – | 251 982 |
| Reglerade fordringar | -245 314 | – |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>23 227</u> | <u>268 541</u> |

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------|------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | – | – |
| Tillkommande tillgångar | 3 833 | – |
| Avgående tillgångar | -1 052 | – |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>2 781</u> | <u>–</u> |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Not 18 Uppskjuten skatt

| Koncernen | Uppskjuten skattefordran | 2023-12-31 | Netto |
|---|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| | | Uppskjuten skatteskuld | |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Byggnader och mark | — | 19 856 | -19 856 |
| Uppskjuten skatt överavskrivningar | — | 739 | -739 |
| Uppskjuten skatt periodiseringsfonder | — | 1 752 | -1 752 |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i> | — | <u>22 347</u> | <u>-22 347</u> |
| <i>Kvittning</i> | — | — | — |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i> | — | <u>22 347</u> | <u>-22 347</u> |

| 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>30 555</u> | <u>-30 555</u> |
| <i>Kvittning</i> | — | — | — |
| <i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i> | — | <u>30 555</u> | <u>-30 555</u> |

Not 19 Andra långfristiga fordringar

| Koncernen | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | — | — |
| Tillkommande fordringar | 1 200 | — |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>1 200</u> | <u>—</u> |

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Koncern | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Förutbetald försäkring | 196 | 235 |
| Övriga poster | 411 | 272 |
| | <u>607</u> | <u>507</u> |

Not 21 Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 162 817 286, disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning, Tkr | 162 817 |
| Summa | <u>162 817</u> |

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| antal aktier | 150 000 | 150 000 |
| kvotvärde | 100 | 100 |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

2024060533706

Not 23 Övriga avsättningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Garantiåtaganden | 625 | — |
| | <u>625</u> | <u>—</u> |
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| Garantiåtaganden | 625 | — |
| | <u>625</u> | <u>—</u> |

Not 24 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen: | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 354 660 | 609 290 |
| | <u>354 660</u> | <u>609 290</u> |

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Förutbetalda hyresintäkter | 4 601 | 5 127 |
| Upplupna personalrelaterade kostnader | 240 | 221 |
| Upplupna räntekostnader | 866 | 1 523 |
| Upplupen fastighetsskatt | 1 612 | 1 467 |
| Övriga poster | 2 009 | 1 902 |
| | <u>9 328</u> | <u>10 240</u> |
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| Övriga poster | 105 | 105 |
| | <u>105</u> | <u>105</u> |

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

| <i>Belopp i tkr</i> | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Ställda säkerheter | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 636 818 | 723 462 |
| | <u>636 818</u> | <u>723 462</u> |
| Övriga ställda pantar och säkerheter | Inga | Inga |
| Summa ställda säkerheter | <u>636 818</u> | <u>723 462</u> |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

| <i>Belopp i tkr</i> | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ställda säkerheter | Inga | Inga |
| Eventualförpliktelser | | |
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | 169 910 | 321 529 |

Not 28 Betalda räntor och erhållen utdelning

| | 2023 | 2022 |
|------------------|---------|---------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Erhållen ränta | 1 590 | 67 |
| Erlagd ränta | -19 746 | -11 338 |

Not 29 Likvida medel

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | |
| Banktillgodohavanden | 23 826 | 14 294 |
| | <u>23 826</u> | <u>14 294</u> |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | |
| Banktillgodohavanden | 6 530 | 304 |
| Tillgodohavande på koncernkonto | 14 042 | 11 407 |
| | <u>20 572</u> | <u>11 711</u> |

**Not 30 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Koncernen</i> | | |
| Avskrivningar | 18 805 | 18 715 |
| Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar | 148 632 | — |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | -121 512 | — |
| Övriga avsättningar | 625 | — |
| | <u>46 550</u> | <u>18 715</u> |

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|----------|
| <i>Moderföretaget</i> | | |
| Avskrivningar | 571 | — |
| Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar | 153 475 | — |
| Övriga avsättningar | 625 | — |
| Resultat överlåtande företag vid fusion | -124 338 | — |
| | <u>30 333</u> | <u>—</u> |

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| <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 | - | 423 913 |
| Rörelseskulder | - | 22 003 |
| Summa avsättningar och skulder | - | 22 003 |
| Köpeskilling | - | 401 910 |
| Utbetald köpeskilling | - | 401 910 |
| Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten | - | -1 085 |
| Påverkan på likvida medel | - | 400 825 |

Not 31 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 32 Fusion

Under året har dotterföretag AB Lummervägen med organisationsnummer 556488-7486 fusionerats med moderföretaget. Resultat- och balansräkningsposterna i AB Lummervägen per fusionsdagen 2023-11-29 framgår nedan.

| | Belopp per | 2023-11-29 |
|---|------------|------------|
| Nettoomsättning | | 3 307 |
| Reavinst avyttring andelar i koncernföretag | | 126 787 |
| Resultat efter finansiella poster | | 124 338 |
| Omsättningstillgångar | | 136 912 |
| Obeskattade reserver | | -300 |
| Skulder | | -201 |
| | | 136 411 |

Not 33 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: (Totalt eget kapital + egetkapitaldel av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Winsarp Fastigheter AB

Org nr 556328-6789

Skara den dag som framgår av elektronisk signatur

Anders Sjögren

Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor

2024060533709

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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

2024060533712

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

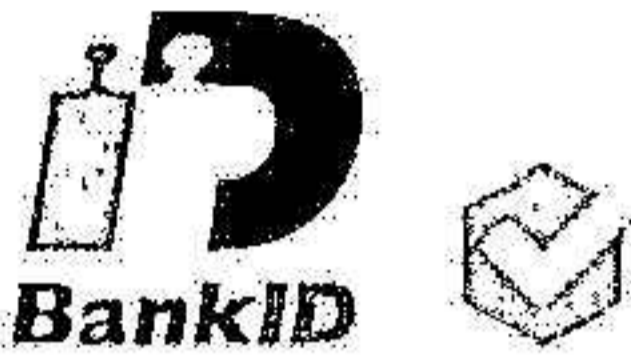
Lars Anders Sjögren

Verkställande direktör

Serienummer: 1cf4f06c4c32d0[...]eb3cc62bcb33d

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-05-31 10:11:37 UTC



Carl Fredrik Johan Gustav Waern

Auktoriserad revisor

Serienummer: dbdf33780deceb[...]4c5d6406b5163

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-05-31 10:40:10 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: W0CTT-JYXJ-TNZGB-V6N1O-7EAEV-NSDU0