

# Årsredovisning

för

## Winn Hotels Fastighets AB

556263-5945

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Winn Hotels Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 29 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Gävle den 29 april 2024



Helena Törnquist

Styrelsen och verkställande direktören för Winn Hotels Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Winn Hotels Fastighets AB äger fastigheten Norr 13:7 i Gävle innehållande bland annat hotellverksamhet som drivs av Winn Hotels Gävle AB samt huvudkontoret för moderbolaget Winn Hotel Group AB. Fastigheten som är belägen mitt i Gävle vid Stortorget innehåller också kommersiella lokaler och kontor som hyrs ut till externa hyresgäster. Total uthyrningsbar area är 13.880 kvm varav Winn Hotels Gävle AB förhyr cirka ca 10.000 kvm. Bolaget har sitt säte i Gävle.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Winn Hotel Group AB (org nr 556422-3096).

### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolagets största hyresgäst bedriver hotell, konferens- och restaurangrörelse.

Totalt för räkenskapsåret minskade omsättningen med 1,43 % i förhållande till fg år.

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner uppgår till 9 884 328 kr jämfört med fg år 12 909 665 kr. Under året har bolaget investerat i renovering av hotellrum, denna investering har uppgått till 12 803 554 kr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	23 596	23 934	15 535	15 517	19 621
Balansomslutning	154 273	142 812	130 664	131 972	124 109
Resultat efter finansiella poster	9 884	12 910	4 862	5 092	8 083
Soliditet (%)	32,5	30,0	24,9	24,6	26,9
Avkastning på totalt kap. (%)	9,5	10,7	5,1	5,1	7,9
Avkastning på eget kap. (%)	19,7	30,2	15,0	15,7	24,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	198 752	26 588 418	8 170 108	<b>39 957 278</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			8 170 108	-8 170 108	<b>0</b>
Årets resultat				7 490 525	<b>7 490 525</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>198 752</b>	<b>34 758 526</b>	<b>7 490 525</b>	<b>47 447 803</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	34 758 526
årets vinst	7 490 525
	<b>42 249 051</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	42 249 051
	<b>42 249 051</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	23 595 772	23 934 229
Övriga rörelseintäkter	3	461 088	0
		<b>24 056 860</b>	<b>23 934 229</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-5 917 664	-5 419 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 417 112	-3 295 810
		<b>-9 334 776</b>	<b>-8 715 791</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 722 084</b>	<b>15 218 438</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	5	694	15 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 838 450	-2 323 851
		<b>-4 837 756</b>	<b>-2 308 773</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 884 328</b>	<b>12 909 665</b>
Bokslutsdispositioner	7	-384 400	-2 715 553
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 499 928</b>	<b>10 194 112</b>
Skatt på årets resultat	8	-2 009 403	-2 024 004
<b>Årets resultat</b>		<b>7 490 525</b>	<b>8 170 108</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	132 455 264	122 953 222
Inventarier	10	706 784	822 384
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	7 144 900	0
		<b>140 306 948</b>	<b>123 775 606</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>140 306 948</b>	<b>123 775 606</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 775
Fordringar hos koncernföretag		13 881 690	18 960 014
Övriga kortfristiga fordringar		14 662	15 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	70 047	55 787
		<b>13 966 399</b>	<b>19 036 654</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 966 399</b>	<b>19 036 654</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>154 273 347</b>	<b>142 812 260</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Reservfond		198 752	198 752
		<b>5 198 752</b>	<b>5 198 752</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		34 758 526	26 588 418
Årets resultat		7 490 525	8 170 108
		<b>42 249 051</b>	<b>34 758 526</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 447 803</b>	<b>39 957 278</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	13	3 466 784	3 582 384
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter		7 015 217	6 723 843
<b>Summa avsättningar</b>		<b>7 015 217</b>	<b>6 723 843</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	14		
Skulder till kreditinstitut		35 200 000	36 200 000
Skulder till moderbolag		48 146 640	48 146 640
Övriga långfristiga skulder		2 060 794	2 060 794
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>85 407 434</b>	<b>86 407 434</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	1 000 000	1 000 000
Förskott från kunder		2 041 022	56 933
Leverantörsskulder		4 059 831	804 533
Skulder till koncernföretag	15	237 125	0
Aktuella skatteskulder		3 226 874	1 653 893
Övriga kortfristiga skulder		227 046	2 243 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	144 211	382 393
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 936 109</b>	<b>6 141 321</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 273 347</b>	<b>142 812 260</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Bolagets nettoomsättning utgörs så gott som uteslutande av hyresintäkter. Intäkterna redovisas i resultaträkningen vid den tidpunkt då de framtida ekonomiska fördelarna förväntas tillfalla bolaget och då dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor.

Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera.

Statliga stöd till följd av covid-19 redovisas som övriga rörelseintäkter i resultaträkningen och omfattar stöd vid korttidsarbete och omställningsstöd. Ersättning för sjuklönekostnader och tillfälligt sänkta arbetsgivaravgifter redovisas som en minskad personalkostnad.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång, redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar	50-100 år
Fasader, yttertak, fönster	20-50 år
Hissar, ledningssystem	15-30 år
Hyresgästpassningar	20-33 år
Inventarier och installationer, byggnader	15-40 år
Markanläggningar	20 år
Hotell- och restauranginventarier	5-10 år
IT-utrustning	3 år

#### **Leasingavtal**

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper kundfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

### Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

### Not 2 Leasingavtal

Denna not är i TKR:

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal, uppgår till 20 286 tkr. De består av hyresintäkter och kommer från uthyrning till koncernföretag och externa företag.

Framtida leasingintäkter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	9 019	10 991
Senare än ett år men inom fem år	36 076	10 991
Senare än fem år	135 285	
	<b>180 380</b>	<b>21 982</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Återvunna kundförluster	137 175	0
Övriga statliga bidrag	323 913	0
	<b>461 088</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	30 000	28 000
	<b>30 000</b>	<b>28 000</b>

#### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	694	15 078
	<b>694</b>	<b>15 078</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader externt	-2 439 146	-1 192 404
Räntekostnader till koncernföretag	-2 399 304	-1 131 447
	<b>-4 838 450</b>	<b>-2 323 851</b>

#### Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	115 600	44 447
Lämnade koncernbidrag	-500 000	0
Avsättning periodiseringsfond	0	-2 760 000
	<b>-384 400</b>	<b>-2 715 553</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 694 679	-1 707 179
Justering avseende tidigare år	-23 350	
Uppskjuten skatt	-291 374	-316 825
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 009 403</b>	<b>-2 024 004</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		9 499 928		10 194 112
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 956 985	20,60	-2 099 987
Ej avdragsgilla kostnader		-18 182		-1 508
Ej skattepliktiga intäkter		143		3 107
Schablonränta på periodiseringsfond		-11 029		
Justering avseende skatter för föregående år		-23 350		
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång				74 384
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,15</b>	<b>-2 009 403</b>	<b>19,85</b>	<b>-2 024 004</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	171 914 024	171 914 024
Inköp	12 803 554	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>184 717 578</b>	<b>171 914 024</b>
Ingående avskrivningar	-48 960 803	-45 782 840
Årets avskrivningar	-3 301 512	-3 177 963
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 262 315</b>	<b>-48 960 803</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>132 455 263</b>	<b>122 953 221</b>
Taxeringsvärden byggnader	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärden mark	20 593 000	20 593 000
	<b>95 593 000</b>	<b>95 593 000</b>

**Not 10 Inventarier**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 853 533	1 979 533
Försäljningar/utrangeringar	0	-126 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 853 533</b>	<b>1 853 533</b>
Ingående avskrivningar	-1 031 149	-1 039 302
Försäljningar/utrangeringar	0	126 000
Årets avskrivningar	-115 600	-117 847
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 146 749</b>	<b>-1 031 149</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>706 784</b>	<b>822 384</b>

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	809 438
Inköp	7 144 900	0
Omklassificeringar		-809 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 144 900</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 144 900</b>	<b>0</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremie	10 898	8 584
Övriga poster	59 149	47 203
	<b>70 047</b>	<b>55 787</b>

**Not 13 Obeskattade reserver**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	706 784	822 384
Periodiseringsfond 2022	2 760 000	2 760 000
	<b>3 466 784</b>	<b>3 582 384</b>

**Not 14 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	35 200 000	36 200 000
	<b>35 200 000</b>	<b>36 200 000</b>
<b>Förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	30 200 000	31 200 000
	<b>30 200 000</b>	<b>31 200 000</b>

**Not 15 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterbolag till Winn Hotel Group AB, säte Gävle, (org nr 556422-3096), där koncernredovisningen upprättas.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl räntekostnader	99 866	0
Övriga poster	44 345	382 394
	<b>144 211</b>	<b>382 394</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut och moderbolag</b>		
Fastighetsinteckningar	98 743 175	98 743 175
	<b>98 743 175</b>	<b>98 743 175</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Gävla den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Junger  
Verkställande direktör och ordförande

Helena Törnquist

Leif AR Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Larsson Schedin  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515723555

## Dokument

Årsredovisning 556263-5945 Winn Hotels Fastighets AB  
för 20230101-20231231  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2024-04-21 14:27:53 CEST (+0200) av Helena  
Törnquist (HT)  
Färdigställt 2024-04-23 11:02:20 CEST (+0200)

## Signerare

Helena Törnquist (HT)  
Winn Hotels Fastighets AB  
Personnummer 196312261446  
Org. nr 556263-5945  
helena.tornquist@winn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Helena Elisabeth Törnquist"  
Signerade 2024-04-21 14:28:48 CEST (+0200)

Anders Junger (AJ)  
Winn Hotels Fastighets AB  
Personnummer 19660401-5195  
Org. nr 556263-5945  
anders.junger@winn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Anders Percyval Junger"  
Signerade 2024-04-21 14:59:47 CEST (+0200)

Christine Larsson Schedin (CLS)  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB  
Personnummer 19731205-7826  
Org. nr 556029-6740  
christine.larsson.schedin@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTINE LARSSON SCHEDIN"  
Signerade 2024-04-23 11:02:20 CEST (+0200)

Leif Eriksson (LE)  
Winn Hotels Fastighets AB  
Personnummer 19451124-6417  
Org. nr 556263-5945  
leif.eriksson@anno1969.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
ANDERS RUNE ERIKSSON"  
Signerade 2024-04-21 14:46:37 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515723555

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Winn Hotels Fastighets AB, org.nr 556263-5945

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Winn Hotels Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Winn Hotels Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Winn Hotels Fastighets AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Winn Hotels Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Winn Hotels Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Winn Hotels Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Larsson Schedin  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2024-04-23 09:03:42 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTINE LARSSON  
SCHEDIN

Datum

Christine Larsson Schedin  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024061105482