

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Winsarp Fastigheter AB**  
556328-6789

Räkenskapsåret  
2024

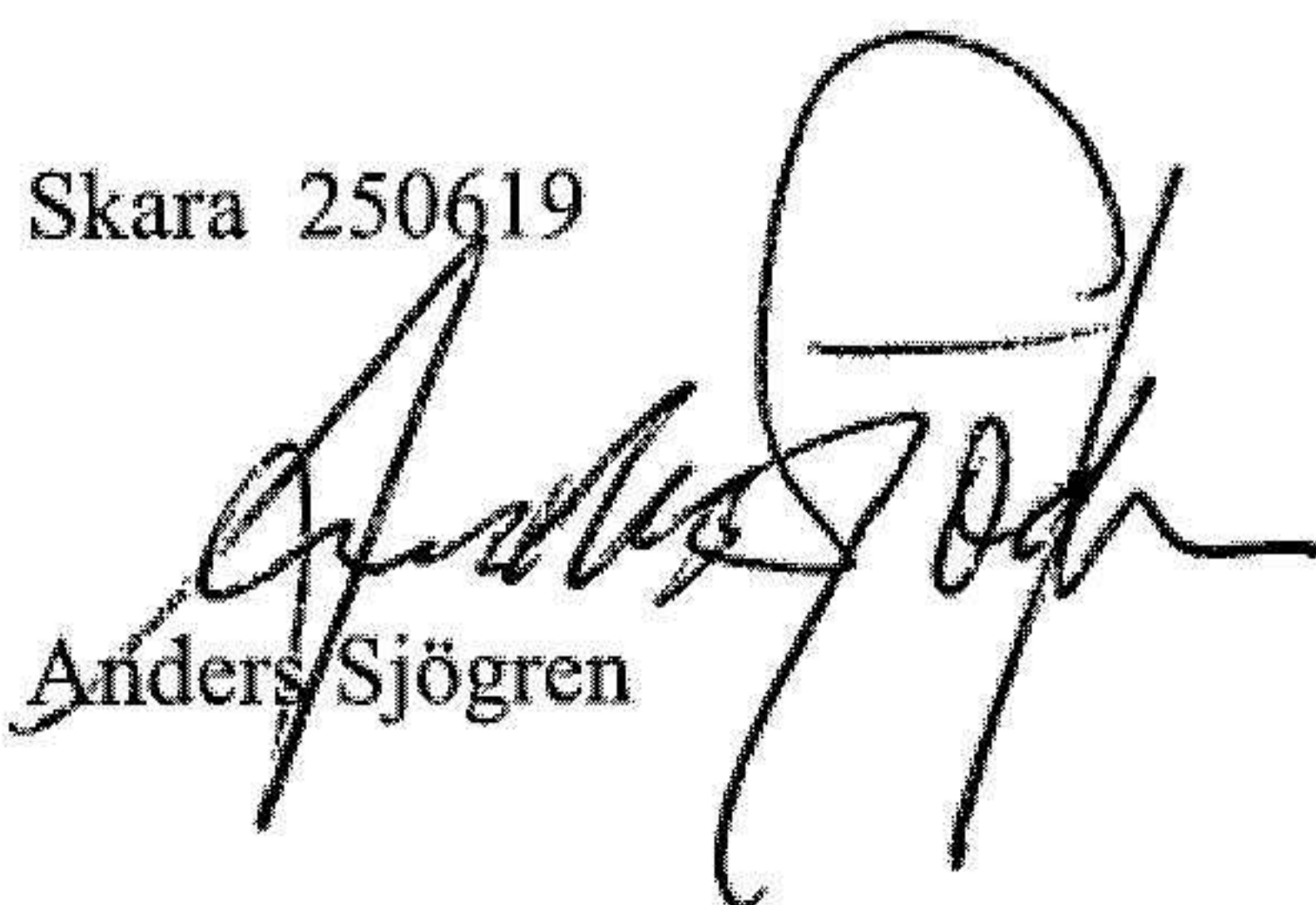
**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Winsarp Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 250619. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Skara 250619

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 2024

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2-3</b>
<b>Resultaträkning - koncernen</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning - koncernen</b>	<b>5-6</b>
<b>Kassaflödesanalys - koncernen</b>	<b>7</b>
<b>Resultaträkning - moderföretaget</b>	<b>8</b>
<b>Balansräkning - moderföretaget</b>	<b>9-10</b>
<b>Kassaflödesanalys - moderföretaget</b>	<b>11</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>12-23</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>24</b>

## 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	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	61 338	61 521	61 795	47 459
Resultat efter fin. poster	-8 116	-39 127	-5 683	7 397
Balansomslutning	625 687	626 467	891 723	367 642
Soliditet %	30	30	17	21

Definitioner: se not

Moderföretaget	2024	2023	2022	2021
Resultat efter fin. poster	0	3 284	-3 103	-161
Balansomslutning	314 073	304 562	411 117	164 989
Soliditet %	55	58	36	47

Definitioner: se not

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Winsarp Fastigheter AB lämnat aktieägartillskott till dotterbolag på totalt 300 tkr.

Aktier i dotterbolag har skrivits ned med 210 tkr.

### Eget kapital - koncernen

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
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>61 092</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>61 092</b>
Vid årets utgång	15 000	134 426	–	40 170	–	189 596

2024-12-31

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans	15 000	134 426		40 170	–	189 596
Årets resultat				-582	–	-582
Vid årets utgång	15 000	134 426	–	39 588	–	189 014

**Eget kapital - moderföretaget**

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

2024-12-31

	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	–	–	162 817	177 837
Årets resultat						-3 687	-3 687
Vid årets utgång	15 000	–	20	–	–	159 130	174 150

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

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 159 130 230, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, Tkr		159 130
	Summa	<u>159 130</u>

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

**Resultaträkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Nettoomsättning		61 338	61 521
Övriga rörelseintäkter	2	162	123 447
		61 500	184 968
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-27 757	-28 682
Övriga externa kostnader		-8 098	-7 448
Personalkostnader	4	-2 345	-2 372
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-15 572	-167 437
<b>Rörelseresultat</b>		7 728	-20 971
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	659	1 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-16 503	-19 746
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-8 116	-39 127
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		11 296	10 997
<b>Resultat före skatt</b>		3 180	-28 130
Skatt på årets resultat	10	-3 762	4 503
<b>Årets resultat</b>		-582	-23 627
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-582	-23 627
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11, 12	566 566	581 130
Inventarier, verktyg och installationer	13	4 508	4 918
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	752	458
		<u>571 826</u>	<u>586 506</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	16	22 374	10 997
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	6 781	2 781
Andra långfristiga fordringar	19	1 200	1 200
		<u>30 355</u>	<u>14 978</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>602 181</b>	<b>601 484</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		324	283
Övriga fordringar		100	267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	575	607
		<u>999</u>	<u>1 157</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	29	22 507	23 826
		<u>22 507</u>	<u>23 826</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 506</b>	<b>24 983</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>625 687</b>	<b>626 467</b>

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	21		
Aktiekapital		15 000	15 000
Övrigt tillskjutet kapital		134 426	134 426
Balanserat resultat inkl årets resultat		39 588	40 170
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>189 014</u>	<u>189 596</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<u>189 014</u>	<u>189 596</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	22 898	22 347
Övriga avsättningar	23	400	625
		<u>23 298</u>	<u>22 972</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	24		
Övriga skulder till kreditinstitut		388 644	392 473
		<u>388 644</u>	<u>392 473</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		3 334	–
Leverantörsskulder		2 910	3 529
Skulder till koncernföretag		4 077	3 494
Aktuell skatteskuld		4 491	4 517
Övriga skulder		1 003	558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	8 916	9 328
		<u>24 731</u>	<u>21 426</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>625 687</u>	<u>626 467</u>

2025071513792

**Kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	28	-8 116	-39 127
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	15 395	46 550
		7 279	7 423
Betald inkomstskatt		-3 237	262
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		4 042	7 685
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		11 454	9 607
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-3	890
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		15 493	18 182
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-940	-403
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	162 628
Förvärv av finansiella tillgångar		-15 377	-2 781
Avyttring av finansiella tillgångar		-	70 809
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-16 317	230 253
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		-	61 092
Amortering av lån		-495	-299 995
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-495	-238 903
<b>Årets kassaflöde</b>		-1 319	9 532
<b>Likvida medel vid årets början</b>		23 826	14 294
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	29	22 507	23 826

**Resultaträkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Nettoomsättning		–	3 284
Övriga rörelseintäkter	2	–	448
		–	3 732
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	–	-2 566
Övriga externa kostnader		-782	-1 071
Personalkostnader	4	–	-251
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	–	-571
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-782</b>	<b>-727</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-210	-31 963
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 147	12 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 530	-8 587
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 375</b>	<b>-28 639</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		13 657	13 303
Koncernbidrag, lämnade		-12 969	-13 172
Bokslutsdispositioner, övriga	9	–	300
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 687</b>	<b>-28 208</b>
Skatt på årets resultat	10	–	-372
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 687</b>	<b>-28 580</b>

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	15	260 851	260 761
Fordringar hos koncernföretag	16	28 919	23 227
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	4 000	—
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>293 770</b>	<b>283 988</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1	2
		1	2
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	29	20 302	20 572
		20 302	20 572
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 303</b>	<b>20 574</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>314 073</b>	<b>304 562</b>

2025071513795

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	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		162 817	191 397
Årets resultat		-3 687	-28 580
		<u>159 130</u>	<u>162 817</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>174 150</b>	<b>177 837</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar	23	400	625
		<u>400</u>	<u>625</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	24		
Skulder till koncernföretag		116 706	108 245
		<u>116 706</u>	<u>108 245</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		6	6
Skulder till koncernföretag		22 209	16 992
Aktuell skatteskuld		497	752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	105	105
		<u>22 817</u>	<u>17 855</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>314 073</b>	<b>304 562</b>

2025071513796

**Kassaflödesanalys - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>		2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	28	-4 375	-28 639
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-15	30 333
		-4 390	1 694
Betald inkomstskatt		-255	469
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-4 645	2 163
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		13 658	149 525
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		709	-151 774
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		9 722	-86
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnat aktieägartillskott		-300	-297 459
Förvärv av finansiella tillgångar		-9 692	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	245 314
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-9 992	-52 145
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		-	61 092
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-	61 092
<b>Årets kassaflöde</b>		-270	8 861
<b>Likvida medel vid årets början</b>		20 572	11 711
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	29	20 302	20 572

2025071513797

## 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.

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 företagets 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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade 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.

*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**

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Realisationsvinster	-	121 512
Försäkringsersättning	50	409
Erhållna bidrag	-	289
Övrigt	112	1 237
	<u>162</u>	<u>123 447</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Övrigt	-	448
	<u>-</u>	<u>448</u>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Driftskostnader	-13 568	-15 249
Underhåll	-12 800	-11 281
Fastighetsskatt	-1 389	-2 152
	<u>-27 757</u>	<u>-28 682</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Driftskostnader	-	-1 201
Underhåll	-	-549
Fastighetsskatt	-	-816
	<u>-</u>	<u>-2 566</u>

**Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse****Medelantalet anställda**

	2024	varav män	2023	varav män
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	4	100%	4	100%
Totalt i dotterföretag	4	100%	4	100%
Koncernen totalt	4	100%	4	100%

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2024		2023	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	— 1)	— (—)	— 1)	— (—)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	1 588	676 (177)	1 619	663 (147)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	1 588 2)	676 (177)	1 619 2)	663 (147)

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

	2024		2023	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	— (—)	—	— (—)	—
Dotterföretag (varav tantiem o.d.)	— (—)	1 588	— (—)	1 619
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	— (—)	1 588	— (—)	1 619

**Avgångsvederlag**

Inga avtal om avgångsvederlag finns med VD eller styrelseledamot.

**Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2024	2023
<b>Koncernen</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-17 596	-18 248
Inventarier, verktyg och installationer	-500	-557
	-18 096	-18 805
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	—	-148 632
	—	-148 632
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	2 524	—
	2 524	—
<b>Moderföretaget</b>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	—	-520
Inventarier, verktyg och installationer	—	-51
	—	-571

2025071513802

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2024	2023
<i>Moderföretaget</i>		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	–	126 787
Konsultarvoden vid avyttring av andelar	–	-5 275
Nedskrivningar	-210	-153 475
	<u>-210</u>	<u>-31 963</u>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	480	1 392
Ränteintäkter, övriga	179	198
	<u>659</u>	<u>1 590</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	1 057	12 636
Ränteintäkter, övriga	90	2
	<u>1 147</u>	<u>12 638</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-16 503	-19 746
	<u>-16 503</u>	<u>-19 746</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-4 866	-7 798
Räntekostnader, övriga	337	-789
	<u>-4 530</u>	<u>-8 587</u>

**Not 9 Bokslutsdispositioner, övriga**

	2024	2023
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	–	300
	<u>–</u>	<u>300</u>

## Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad/skatteintäkt	-3 211	-3 705
Uppskjuten skatt	-551	8 208
	<u>-3 762</u>	<u>4 503</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skattekostnad/skatteintäkt	-	-254
Uppskjuten skatt	-	-118
	<u>-</u>	<u>-372</u>

## Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		3 180		-28 130
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-655	20,6%	5 795
Andra icke-avdragsgilla kostnader	2,9%	-91	-4,3%	-1 223
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	3	93,1%	26 200
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	-	0,0%	-
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	56,0%	-1 781	-9,4%	-2 642
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-1,0%	32	0,2%	46
Skatt hänförlig till tidigare år	0,7%	-22	-1,3%	-368
Schablonränta på periodiseringsfond	1,4%	-46	0,0%	-11
Avskrivning koncernmässiga övervärden utan skatt	37,8%	-1 202	-82,8%	-23 291
Övrigt	0,0%	-	0,0%	-3
Redovisad effektiv skatt	118,3%	<u>-3 762</u>	16%	<u>4 503</u>

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Moderföretaget</i>				
Resultat före skatt		-3 687		-28 208
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	760	20,6%	5 811
Ej avdragsgilla kostnader	-2,7%	-99	-113,0%	-31 874
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	89,0%	25 111
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-18,8%	-693	0,0%	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,9%	32	0,0%	-
Erhållet negativt räntenetto	0,0%	-	3,0%	834
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	-0,9%	-254
Redovisad effektiv skatt	0,0%	<u>-</u>	-1,3%	<u>-372</u>

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	904 672	987 690
	Nyanskaffningar	556	229
	Avyttringar och utrangeringar	-125	-83 247
	Vid årets slut	<u>905 103</u>	<u>904 672</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-174 910	-199 964
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	77	43 302
	Årets avskrivning	-17 596	-18 248
	Vid årets slut	<u>-192 429</u>	<u>-174 910</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
	Vid årets början	-148 632	-
	Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 524	-
	Årets nedskrivningar	-	-148 632
	Vid årets slut	<u>-146 108</u>	<u>-148 632</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>566 566</u>	<u>581 130</u>
<b>Varav mark</b>		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Koncernen</i>			
	Akkumulerade anskaffningsvärden	203 086	203 086
	Akkumulerade nedskrivningar	-52 201	-52 201
	Redovisat värde vid årets slut	<u>150 885</u>	<u>150 885</u>

Not 12	Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>			
	Vid årets början	898 581	1 190 300
	Vid årets slut	958 000	898 581

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 13	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	7 431	9 183
	Nyanskaffningar	90	-
	Avyttringar och utrangeringar	-	-1 752
	Vid årets slut	<u>7 521</u>	<u>7 431</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-2 513	-2 537
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	581
	Årets avskrivning	-500	-557
	Vid årets slut	<u>-3 013</u>	<u>-2 513</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>4 508</u>	<u>4 918</u>

**Not 14** Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	458	284
Investeringar	294	174
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>752</b>	<b>458</b>

**Not 15** Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	420 736	137 365
Förvärv	300	297 459
Avyttring	–	-14 088
Vid årets slut	421 036	420 736
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-159 975	-6 500
Årets nedskrivningar	-210	-153 475
Vid årets slut	-160 185	-159 975
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>260 851</b>	<b>260 761</b>

**Spec av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag**

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2024-12-31	2023-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
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	190	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	20 021
Almen 17 i Halmstad AB, 559361-3853, Skara	250	100,0	27 231	27 231
<i>KB Almen 17 i Halmstad, 916822-0185, Skara</i>				
Borgaren 1 och 2 i Halmstad AB, 559361-3861, Skara	250	100,0	96 807	96 807
<i>KB Borgaren 1 och 2 i Halmstad, 916552-7061, Skara</i>				
			<b>260 851</b>	<b>260 761</b>

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

**Not 16 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 997	81 806
Tillkommande fordringar	11 377	–
Reglerade fordringar	–	-70 809
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 374</b>	<b>10 997</b>
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	23 227	268 541
Tillkommande fordringar	5 692	–
Reglerade fordringar	–	-245 314
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 919</b>	<b>23 227</b>

**Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 781	–
Tillkommande tillgångar	4 000	3 833
Avgående tillgångar	–	-1 052
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 781</b>	<b>2 781</b>
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	–	–
Tillkommande tillgångar	4 000	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 000</b>	<b>–</b>

**Not 18 Uppskjuten skatt**

	2024-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	19 440	-19 440
Uppskjuten skatt överavskrivningar	–	770	-770
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	–	2 688	-2 688
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<i>–</i>	<i>22 898</i>	<i>-22 898</i>
<i>Kvittning</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<i>–</i>	<i>22 898</i>	<i>-22 898</i>
		2023-12-31	
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncernen</i>			
<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>	<i>–</i>	<i>22 347</i>	<i>-22 347</i>
<i>Kvittning</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<i>–</i>	<i>22 347</i>	<i>-22 347</i>

<b>Not 19</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Koncernen</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		1 200	–
Tillkommande fordringar		–	1 200
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>

<b>Not 20</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Koncern</i>			
Förutbetald försäkring		284	196
Övriga poster		291	411
		<u>575</u>	<u>607</u>

**Not 21**            **Disposition av vinst eller förlust**

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 159 130 230, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, Tkr	159 130
Summa	<u>159 130</u>

<b>Not 22</b>	<b>Antal aktier och kvotvärde</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
antal aktier		150 000	150 000
kvotvärde		100	100

<b>Not 23</b>	<b>Övriga avsättningar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Koncernen</i>			
Garantiåtaganden		400	625
		<u>400</u>	<u>625</u>
<i>Moderföretaget</i>			
Garantiåtaganden		400	625
		<u>400</u>	<u>625</u>

<b>Not 24</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Koncernen</i>			
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:			
Övriga skulder till kreditinstitut		348 994	354 660
		<u>348 994</u>	<u>354 660</u>

2025071513808

<b>Not 25</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Koncernen</i>			
	Förutbetalda hyresintäkter	4 850	4 601
	Upplupna personalrelaterade kostnader	278	240
	Upplupna räntekostnader	435	866
	Upplupen fastighetsskatt	1 554	1 612
	Övriga poster	1 799	2 009
		<u>8 916</u>	<u>9 328</u>
<i>Moderföretaget</i>			
	Övriga poster	105	105
		<u>105</u>	<u>105</u>

<b>Not 26</b>	<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Belopp i tkr</i>			
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>			
	Fastighetsinteckningar	636 318	636 818
		<u>636 318</u>	<u>636 818</u>
	Övriga ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
	Summa ställda säkerheter	<u>636 318</u>	<u>636 818</u>
	<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

<b>Not 27</b>	<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Belopp i tkr</i>			
	Ställda säkerheter	Inga	Inga
	<b>Eventalförpliktelser</b>		
	Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	166 953	169 910

<b>Not 28</b>	<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<i>Koncernen</i>			
	Erhållen ränta	659	1 590
	Erlagd ränta	-16 503	-19 746
		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Moderföretaget</i>			
	Erhållen ränta	1 147	12 638
	Erlagd ränta	-4 530	-8 587

Not 29	Likvida medel	2024-12-31	2023-12-31
		<i>Koncernen</i>	
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
	Banktillgodohavanden	22 507	23 826
		<u>22 507</u>	<u>23 826</u>
		2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
	Banktillgodohavanden	1 179	6 530
	Tillgodohavande på koncernkonto	19 123	14 042
		<u>20 302</u>	<u>20 572</u>

Not 30	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	
		2024	2023
<i>Koncernen</i>			
	Avskrivningar	18 096	18 805
	Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-2 524	148 632
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	48	-121 512
	Övriga avsättningar	-225	625
		<u>15 395</u>	<u>46 550</u>
		2024	2023
<i>Moderföretaget</i>			
	Avskrivningar	-	571
	Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	210	153 475
	Övriga avsättningar	-225	625
	Resultat överlåtande företag vid fusion	-	-124 338
		<u>-15</u>	<u>30 333</u>

**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 Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning: Totala tillgångar  
Soliditet: (Totalt eget kapital + egetkapitalandel 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*

2025071513810

# 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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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.

— planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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 det datum som framgår av min elektroniska signatur

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor

# 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

### Underskrivare 1

Serienummer: 1cf4f06c4c32d0[...]eb3cc62bcb33d

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-06-19 09:15:24 UTC



## Carl Fredrik Johan Gustav Waern

### Underskrivare 2

Serienummer: dbdf33780deceb[...]4c5d6406b5163

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-06-19 09:52:48 UTC



2025071513813

Denna dokumenttyp är tillgänglig för användning i Penneo. För mer information se <https://penneo.com>

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av Penneo A/S. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.