

Årsredovisning

Wenngarn Fastighetsförädling AB

556942-0226

Styrelsen avger följande årsredovisning för
räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av
samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Sigtuna 2024-06-28

Carl Olof Larsson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsutveckling och förvaltning på fastigheten Wenngarn 1:7 mfl och är ett helägt bolag inom bolagsgruppen Sisyfos Strate Holding AB sedan 2023.

Wenngarn fastighetsförädling AB som äger större Wenngarn slottsområde har haft en stabil utveckling med bra kassaflöde. Förvaltningsverksamheten har haft som uppdrag att friställa fastigheter för försäljning med eller utan befintliga hyreskontrakt och analysera och effektivisera driften vilket resulterat i stabila låga driftskostnaderna som dock har utmanats med skenande elpriser och ofördelaktiga avtal. Planuppdrag som pågått sedan 2021 har avslutats under 2023 för att tas upp igen 2024 med en mer samhällsinriktad plan. Dessutom refinansierades lånen under slutet av åren med betydligt högre ränta som följd.

Fastigheten ger ett positivt driftsnetto och kassaflöde utan försäljningarna. Samtliga uthyrda fastigheter är till salu. Och optioner och försäljningskontrakt motsvarande försäljning ca 170 miljoner kronor har tecknats under 2023.

För 2024/2025 räknar styrelsen att försäljningarna kommer göra bolaget skuldfritt.
Bolaget ägs till 100% av Sisyfos Strate holding AB.

Företaget har sitt säte i Sigtuna.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	9 982	7 744	8 686	7 023
Resultat efter finansiella poster	-9 643	-3 260	-4 522	-25 049
Soliditet %	15	12	15	20

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	27 912 377	-7 510 499	20 501 878
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
Balanseras i ny räkning		-7 510 499	7 510 499	0
Årets resultat			-14 701 281	-14 701 281
Belopp vid årets utgång	100 000	20 401 879	-14 701 281	5 800 598

h

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	20 401 879
Årets resultat	-14 701 281
<i>Summa</i>	<i>5 700 598</i>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	5 700 598
<i>Summa</i>	<i>5 700 598</i>



2024080107699

RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	9 982 159	7 743 838
Övriga rörelseintäkter	4 218 968	5 071 520
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	14 201 127	12 815 358
Rörelsekostnader		
Råvaror och förnödenheter	-985 277	-
Övriga externa kostnader	-5 084 077	-3 895 582
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-11 617 805	-8 240 035
Summa rörelsekostnader	-17 687 159	-12 135 617
Rörelseresultat	-3 486 032	679 741
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	2 275 725	-
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	240 675	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63 888	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 737 312	-3 940 240
Summa finansiella poster	-6 157 024	-3 940 240
Resultat efter finansiella poster	-9 643 056	-3 260 499
Bokslutsdispositioner		
Lämnade koncernbidrag	-5 058 225	-4 250 000
Summa bokslutsdispositioner	-5 058 225	-4 250 000
Resultat före skatt	-14 701 281	-7 510 499
Årets resultat	-14 701 281	-7 510 499

2024080107700

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat men ej inbetalt kapital		–	2 999 325
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	240 347 683	240 140 832
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	1 081
Inventarier, verktyg och installationer	4	318 480	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		240 666 163	240 141 913
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	100 500	100 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		100 500	100 500
Summa anläggningstillgångar		240 766 663	240 242 413
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		772 735	863 327
Fordringar hos koncernföretag		–	1 247 140
Övriga fordringar		3 231 259	326 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 668	236 034
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 059 662	2 673 204
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		688 221	424 429
<i>Summa kassa och bank</i>		688 221	424 429
Summa omsättningstillgångar		4 747 883	3 097 633
SUMMA TILLGÅNGAR		245 514 546	246 339 371



2024080107701

2024080107702

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>100 000</i>	<i>100 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 401 879	27 912 377
Årets resultat		-14 701 281	-7 510 499
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>5 700 598</i>	<i>20 401 878</i>
Summa eget kapital		5 800 598	20 501 878
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	132 848 170	134 638 411
Övriga skulder	6	64 928	73 216 612
Summa långfristiga skulder		132 913 098	207 855 023
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 428 700	1 108 879
Skulder till koncernföretag		8 190	-
Skatteskulder		-34 980	-658 875
Övriga skulder		105 268 135	16 411 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 805	1 120 969
Summa kortfristiga skulder		106 800 850	17 982 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 514 546	246 339 371



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

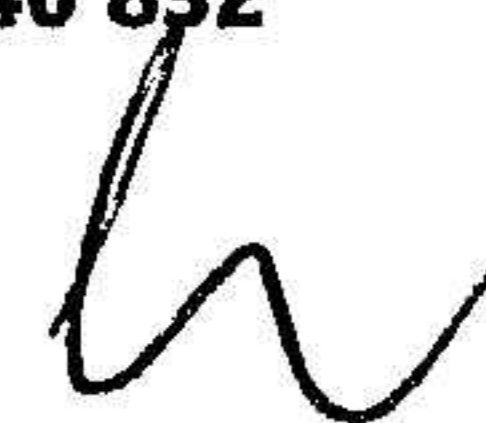
	År
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	3
Fastigheter 50 år	
Fastigheter 33 år	
Fastigheter 25 år	

Tjänste- och entreprenaduppdrag

Tjänste- och entreprenaduppdrag till fast pris redovisas enligt alternativregeln.

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 116 338	208 063 194
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	11 800 000	–
Nedlagda kostnader	–	57 053 144
Utgående anskaffningsvärden	276 916 338	265 116 338
Ingående avskrivningar	-49 641 836	-41 430 223
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-11 593 150	-8 211 614
Utgående avskrivningar	-61 234 986	-49 641 837
Mark	24 666 331	24 666 331
Utgående nedskrivningar	24 666 331	24 666 331
Redovisat värde	240 347 683	240 140 832



2024080107704

Not 3	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	128 917	128 917
	Utgående anskaffningsvärden	128 917	128 917
	Ingående avskrivningar	-127 836	-99 864
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 081	-27 972
	Utgående avskrivningar	-128 917	-127 836
	Redovisat värde	0	1 081

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	-
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	341 229	-
	Utgående anskaffningsvärden	341 229	-
	Ingående avskrivningar	0	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-22 749	-
	Utgående avskrivningar	-22 749	-
	Redovisat värde	318 480	-

Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	105 000	105 000
	Utgående anskaffningsvärden	105 000	105 000

Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	132 913 098	133 348 579

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	159 600 000	159 600 000
	Summa ställda säkerheter	159 600 000	159 600 000

Not 8 Upplysning om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Sisyfosgruppen Holding AB, 556383-3267. Moderbolagets säte är Stockholm.

UNDERSKRIFTER

Sigtuna

Carl Olof Larsson
2024-06-28

Min revisionsberättelse har lämnats 28/6 2024

Karl Stefan Gustafsson
Revisor

2024080107705

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wenngarn Fastighetsförädling AB
Org.nr 556942-0226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Wenngarn Fastighetsförädling AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wenngarn Fastighetsförädling ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Wenngarn Fastighetsförädling AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: ✓

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Wenngarn Fastighetsförädling AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Wenngarn Fastighetsförädling AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

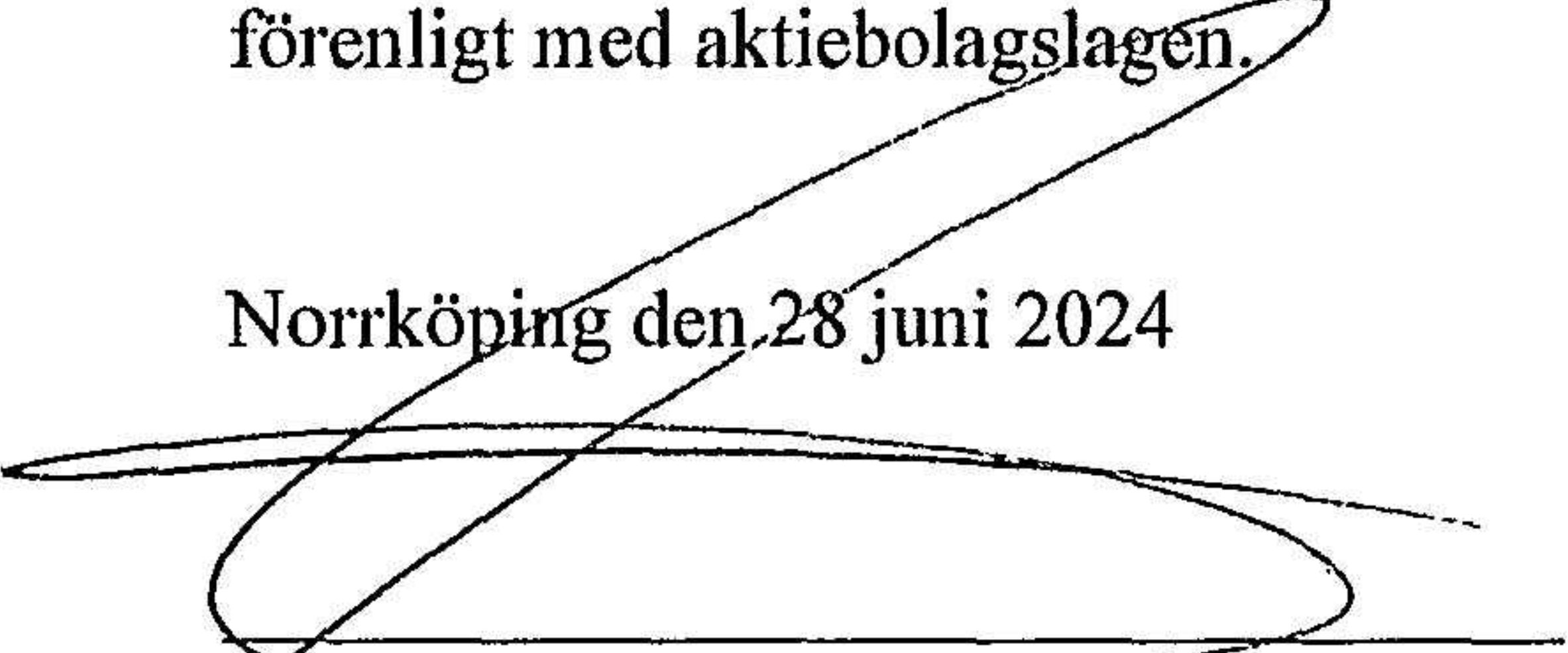
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 28 juni 2024


Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor