

Årsredovisning för  
**Werkhem Werkstaden Fastigheter AB**

559074-2200

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-29. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

### **Elektroniskt underskriven av**

Andreas Ohlson  
Verkställande direktör

2024-05-21

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Werkhem Werkstaden Fastigheter AB, 559074-2200, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Företaget, med säte i Kalmar län, registrerades år 2016 och är moderföretag i en mindre koncern. Tillsammans med dotterbolag utvecklar, bygger och säljer bolaget industrilokaler i Sveriges tillväxtregioner. Bolaget ska äga och förvalta aktier och fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

#### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Werkstaden (koncernen)

Under 2023 har Riksbankens styrränta varit väsentligt högre än föregående år samtidigt som konjunkturläget är svagare. Den högre styrräntan betyder att bolagets finansieringskostnader har ökat. Bolaget följer utvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på bolagets verksamhet. Bedömningen är att bolaget är väl rustat.

Ägarförhållanden:

Crestham AB, 100 antal aktier, 100 antal röster

KJG Invest AB, 100 antal aktier, 100 antal röster

P&E Persson AB, 312 antal aktier, 312 antal röster

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	-30	2 664	-2	734 458
Resultat efter finansiella poster	-1 423 856	-721 904	3 372 105	-1 784 216
Balansomslutning	18 294 310	18 139 427	20 824 587	15 403 110
Soliditet %	42,4	51,1	48	25

#### Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fri överkurs- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	51 200	5 048 800	4 887 570	-721 904
Balanseras i ny räkning			-721 904	721 904
Årets resultat				-1 502 675
<b>Utgående balans</b>	<b>51 200</b>	<b>5 048 800</b>	<b>4 165 666</b>	<b>-1 502 675</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Fri överkursfond	5 048 800
Balanserat resultat	4 165 666
Årets resultat	-1 502 675
<b>Medel att disponera</b>	<b>7 711 791</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	7 711 791
<b>Summa</b>	<b>7 711 791</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		-30	2 664
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>-30</b>	<b>2 664</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
	<b>2</b>		
Råvaror och förnödenheter		0	-1 127 042
Övriga externa kostnader		-1 042 921	-1 287 264
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 042 921</b>	<b>-2 414 306</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 042 951</b>	<b>-2 411 642</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	0	2 197 141
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	121 643	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-502 548	-507 403
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-380 905</b>	<b>1 689 738</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 423 856</b>	<b>-721 904</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivningar		165 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>165 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 258 856</b>	<b>-721 904</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-243 819	0
<b>Summa skatter</b>		<b>-243 819</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 502 675</b>	<b>-721 904</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	7 130 077	13 230 077
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 130 077</b>	<b>13 230 077</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 130 077</b>	<b>13 230 077</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Pågående arbete för annans räkning	8	804 341	711 341
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>804 341</b>	<b>711 341</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		10 040 000	1 225 000
Övriga fordringar		25 170	146 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 702	29 096
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 197 872</b>	<b>1 400 991</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		162 020	2 797 018
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>162 020</b>	<b>2 797 018</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 164 233</b>	<b>4 909 350</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 294 310</b>	<b>18 139 427</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		51 200	51 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 200</b>	<b>51 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Fri överkursfond		5 048 800	5 048 800
Balanserat resultat		4 165 666	4 887 570
Årets resultat		-1 502 675	-721 904
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 711 791</b>	<b>9 214 466</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 762 991</b>	<b>9 265 666</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		6 000 000	6 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		763	763
Skulder till koncernföretag		1 053 044	48 865
Övriga skulder		2 300 000	2 300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 177 512	524 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 531 319</b>	<b>2 873 761</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 294 310</b>	<b>18 139 427</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

#### Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i

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

### Not 2 Personal

Medelantalet anställda

#### Kommentar

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Utdelning		2 197 141
<b>Ränteintäkter</b>		
Koncernföretag	0	
Övriga företag	0	
<b>Summa</b>	<b>0</b>	
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 197 141</b>

## Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Ränteintäkter</b>		
Koncernföretag	100 000	
Övriga företag	21 643	
<b>Summa</b>	<b>121 643</b>	
<b>Summa</b>	<b>121 643</b>	

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader koncernföretag	-431 444	-420 000
<b>Summa</b>	<b>-431 444</b>	<b>-420 000</b>
Kursdifferenser	-2 104	-771
Räntekostnader intresseföretag	-69 000	-86 633
<b>Summa</b>	<b>-502 548</b>	<b>-507 404</b>

## Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 230 077	13 230 077
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Återbetalning av lämnat aktieägartillskott	-6 100 000	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 130 077</b>	<b>13 230 077</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 130 077</b>	<b>13 230 077</b>

## Not 7 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
<i>Typ av säkerhet</i>		
Andra ställda säkerheter	0	0

## Not 8 Pågående arbete för annans räkning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	711 341	1 619 948
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	93 000	
Försäljningar/utrangeringar		-908 607
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>804 341</b>	<b>711 341</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>804 341</b>	<b>711 341</b>

## Not 9 Eventualförpliktelser

Typ av eventualförpliktelse	2023-12-31	2022-12-31
Generell borgen	26 000 000	26 000 000
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>

### Kommentar till not

Generell säkerhet utställd till Werkstaden Nacka AB (559192-9830)

## Not 10 Upplysning om moderföretag

### Kommentar till not

Werkhem Werkstaden är dotterbolag till P&E Persson (556318-9801) som upprättar koncernredovisning för den minsta koncern som företaget ingår i.

## Underskrifter

Kalmar den dagen som framgår av elektronisk signatur.

Andreas Ohlson 2024-04-22  
Andreas Ohlson Datum  
Verkställande direktör

Per-Olof Persson 2024-04-22  
Per-Olof Persson Datum  
Styrelseordförande

Karl-Johan Grem 2024-04-22  
Karl-Johan Grem Datum  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Werkhem Werkstaden Fastigheter AB, org.nr 559074-2200

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Werkhem Werkstaden Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Werkhem Werkstaden Fastigheter 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.

#### 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 Werkhem Werkstaden Fastigheter 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 att 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.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## 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 av Werkhem Werkstaden Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 Werkhem Werkstaden Fastigheter 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. 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 29 april 2024

Ernst & Young AB

*Franz Lindström*

Franz Lindström

Auktoriserad revisor