

**Årsredovisning**  
för  
**myOffice Sweden AB**  
556932-5532

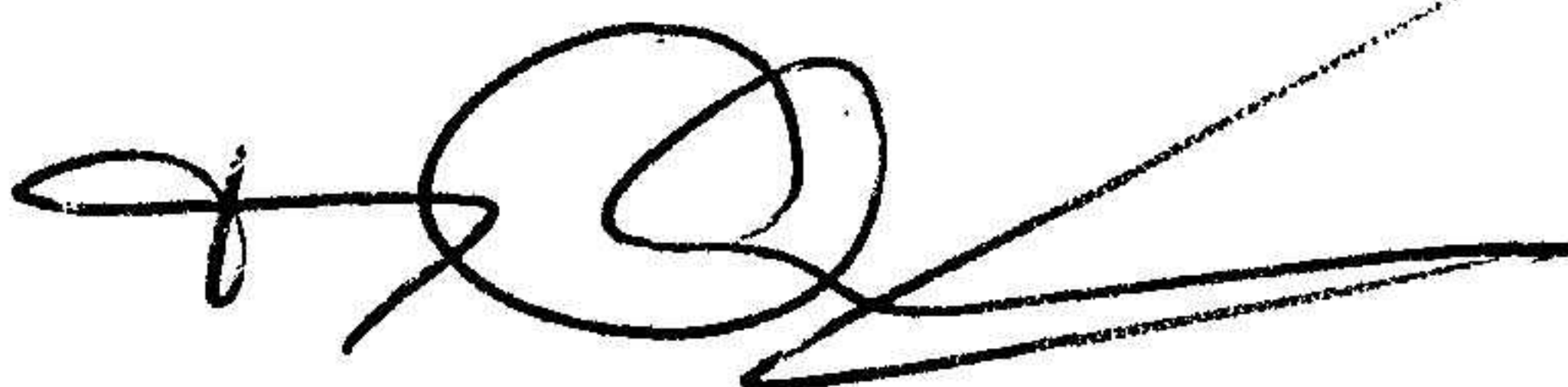
Räkenskapsåret  
2021-05-01 - 2022-04-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i myOffice Sweden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-10-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro 2022-10-31



Tony Oscarsson

**Årsredovisning**  
för  
**myOffice Sweden AB**

556932-5532

Räkenskapsåret

2021-05-01 - 2022-04-30

Styrelsen för myOffice Sweden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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

### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver marknadsföring och uthyrning av kontorsplatser och kontorstjänster under konceptet myOffice.

Bolaget ägs till 100% av myOffice Holding AB (556357-6023)

Årets resultat uppgår till minus 5 971 071kr vilket är en kraftig försämring mot föregående år. Anledningen till den negativa utvecklingen av resultatet är främst att bolaget under räkenskapsåret genomgått en refinansiering som medfört extraordinära kostnader i form av konsultarvoden, advokat- och bankkostnader. Kostnader som alltså inte kommer belasta resultat nästkommande räkenskapsår.

Läget i omvärlden med höjda räntor och energipriser innebär ökade kostnader på två av dom större utgiftsposterna vilket har en negativ inverkan på verksamheten. Bolagets styrelse arbetar idag aktivt med dessa frågor och arbetet har efter räkenskapsårets utgång resulterat i ett nytt el-avtal som kraftigt kommer mildra kostnadsökningen. Styrelsen har är tät dialog med nuvarande finansiärer och arbetar aktivt med lösningar som kan stärka bolagets ekonomi.

Positivt är att bolagets hyresgäst myOffice LAB Sweden AB har hög efterfrågan, huset är fullt och efterfrågan på konferenser är fortsätter att öka. Detta innebär att bolagets hyresintäkt bedöms fortsatt stabil.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	8 165	8 329	6 563	2 555	3 520
Resultat efter finansiella poster	-3 682	-2 332	-5 113	-8 678	-6 879
Soliditet (%)	22	26	20	21	16

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	52 339 264	-14 599 316	-2 452 285	35 337 663
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-2 452 285	2 452 285	0
Omräkningsdifferens			-188 239		-188 239
Upplösning av uppskrivningsfond		-1 232 605	1 232 605		0
Årets resultat				-5 971 071	-5 971 071
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>51 106 659</b>	<b>-16 007 235</b>	<b>-5 971 071</b>	<b>29 178 353</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 5 450 000 (5 450 000).

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 007 235
årets förlust	-5 971 071
	<b>-21 978 306</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-21 978 306
	<b>-21 978 306</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		8 164 807	8 329 315
Övriga rörelseintäkter		1 395 913	438 277
		<b>9 560 720</b>	<b>8 767 592</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-7 723 813	-3 907 750
Personalkostnader	2	-3 329	-5 239
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 393 343	-3 061 187
		<b>-11 120 485</b>	<b>-6 974 176</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 559 765</b>	<b>1 793 416</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 734 379	-4 529 098
		<b>-4 734 379</b>	<b>-4 529 098</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 294 144</b>	<b>-2 735 682</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 294 144</b>	<b>-2 735 682</b>
Skatt på årets resultat		323 073	283 397
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 971 071</b>	<b>-2 452 285</b>

myOffice Sweden AB  
Org.nr 556932-5532

4 (10)

2022110702912

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	132 000 041	135 000 000
Inventarier, verktyg och installationer	4	314 952	581 226
		<b>132 314 993</b>	<b>135 581 226</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>132 314 993</b>	<b>135 581 226</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 751	73 181
Fordringar hos koncernföretag		633 020	2 193 669
Övriga fordringar		622 543	268 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		269 808	344 383
		<b>1 529 122</b>	<b>2 879 529</b>
<i>Kassa och bank</i>		827 291	99 075
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 356 413</b>	<b>2 978 604</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>134 671 406</b>	<b>138 559 830</b>

## Balansräkning

Not

2022-04-30

2021-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

5

51 106 659

52 339 264

**51 156 659**

**52 389 264**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-16 007 235

-14 599 316

Årets resultat

-5 971 071

-2 452 285

**-21 978 306**

**-17 051 601**

**Summa eget kapital**

**29 178 353**

**35 337 663**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

6

13 259 410

13 576 349

**Summa avsättningar**

**13 259 410**

**13 576 349**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

86 550 000

58 168 329

Övriga skulder

0

1 800 000

**Summa långfristiga skulder**

**86 550 000**

**59 968 329**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

1 760 000

26 671 585

Leverantörsskulder

652 001

520 839

Skulder till koncernföretag

456 608

700 000

Aktuella skatteskulder

780 000

780 000

Övriga skulder

1 185 008

108 528

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

850 026

896 537

**Summa kortfristiga skulder**

**5 683 643**

**29 677 489**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**134 671 406**

**138 559 830**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Mark	0 %
Stomme	1 %
Tak, fasad, fönster	2 %
Rör- och elinstallationer	2,5 %
Hiss	2,5 %
Ventilation	2,5 %
Fast inredning (Kök, luckor, skåp, etc)	6,67 %
Inre ytskikt (Golv, innerväggar, etc)	6,67 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträder eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Medeltalet anställda

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

## Not 3 Byggnader och mark

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	74 265 726	72 963 879
Inköp	309 214	1 301 847
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 574 940</b>	<b>74 265 726</b>
Ingående avskrivningar	-5 170 333	-3 751 135
Årets avskrivningar	-1 568 315	-1 419 198
justering pga komponentavskrivning	-202 320	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 940 968</b>	<b>-5 170 333</b>
Ingående uppskrivningar	65 904 607	50 787 256
Årets uppskrivningar		16 493 066
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 538 538	-1 375 715
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>64 366 069</b>	<b>65 904 607</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>132 000 041</b>	<b>135 000 000</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 331 375	1 331 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 331 375</b>	<b>1 331 375</b>
Ingående avskrivningar	-750 149	-483 875
Årets avskrivningar	-266 274	-266 274
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 016 423</b>	<b>-750 149</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>314 952</b>	<b>581 226</b>

## Not 5 Uppskrivningsfond

	2022-04-30	2021-04-30
Belopp vid årets ingång	52 339 264	40 325 081
Avsättning till fonden under räkenskapsåret		13 095 494
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 245 242	-1 081 311
Justering uppskrivningsfond	12 637	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 106 659</b>	<b>52 339 264</b>

**Not 6 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Belopp vid årets ingång	13 576 349	10 462 175
Årets avsättningar		3 397 572
Under året återförda belopp	-323 073	-294 403
Omvärdering pga förändrad skattesats		11 005
Justering uppskjuten skatteskuld	6 134	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 259 410</b>	<b>13 576 349</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen	45 390 000	14 619 024
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	41 160 000	45 349 306
	<b>86 550 000</b>	<b>59 968 330</b>

**Not 8 Kortfristiga skulder**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	1 760 000	26 671 585
	<b>1 760 000</b>	<b>26 671 585</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2022-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>
<b>för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	90 950 000	88 600 000
	<b>90 950 000</b>	<b>88 600 000</b>

**Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

## Underskrifter

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro den dag som framgår av min digitala signatur

Tony Oscarsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Amanda Rundquist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

**2022-10-25 13:58:05 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elin Amanda Margareta Rundqvist

Datum

Amanda rundquist  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

MYOFFICE SWEDEN AB 556932-5532 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

**2022-10-24 10:17:17 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Håkan Tony Gereon Oscarsson

Datum

Tony Oscarsson

Leveranskanal: E-post

2022110702919

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i myOffice Sweden AB, org.nr 556932-5532

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för myOffice Sweden AB för räkenskapsåret 1 maj 2021 till 30 april 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av myOffice Sweden ABs finansiella ställning per den 30 april 2022 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 myOffice Sweden 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 myOffice Sweden 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 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 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 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 förvaltning för myOffice Sweden AB för räkenskapsåret 1 maj 2021 till 30 april 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till myOffice Sweden 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 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

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Amanda Rundqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2022-10-25 14:03:54 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elin Amanda Margareta  
Rundqvist

Datum

Amanda Rundquist  
Senior Manager

Leveranskanal: E-post

2022110702922