Årsredovisning

för

W-Invest Fastigheter Aktiebolag

556098-1606

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-17.
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:

Johan Willerman, Verkställande direktör
2025-06-24

Styrelsen och verkställande direktören för W-Invest Fastigheter Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar fastighetsförvaltning och byggnation. Vi bygger och utvecklar ett bestånd med huvudsakligen kommersiella fastigheter i Stockholm och Örebro.

W-Invest Fastigheter Aktiebolag utvecklas genom förvärv av fastigheter och anpassar dessa till hyresgästernas behov.

God service och långsiktigt kundnära arbete präglar vår verksamhet.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har inte förvärvat eller sålt några fastigheter under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi fortsätter följa världsläget, ränteläge och inflation mycket noga. Bolaget fortsätter kontinuerligt leta efter nya fastigheter att förvärva.

Ägarförhållanden

W-invest Fastigheter Aktiebolag är ett helägt dotterbolag till Embryo Aktiebolag, 556225-2584.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	79 123	74 767	76 730	126 728
Resultat efter finansiella poster	10 419	2 501	6 540	2 676
Balansomslutning	363 776	363 668	355 006	382 771
Soliditet (%)	6,3	4,2	4,0	2,1
Antal anställda	12	10	10	9

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	13 949 656	1 042 530	**15 112 186**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 042 530	-1 042 530	**0**
Årets resultat				7 919 835	**7 919 835**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**20 000**	**14 992 186**	**7 919 835**	**23 032 021**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 992 186
årets vinst	7 919 835
	22 912 021
disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 912 021
	22 912 021

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	79 122 512	74 767 380
Övriga rörelseintäkter		7 954 368	983 986
		87 076 880	**75 751 366**
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster		-21 501 944	-22 105 775
Övriga externa kostnader	3, 4	-23 843 274	-21 829 814
Personalkostnader	5	-15 016 157	-13 173 767
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 058 678	-8 292 767
		-69 420 053	**-65 402 123**
Rörelseresultat	6	**17 656 827**	**10 349 243**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		448 485	36 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 686 746	-7 884 848
		-7 238 261	**-7 848 000**
Resultat efter finansiella poster		**10 418 566**	**2 501 243**
Bokslutsdispositioner	8	-78 327	-82 758
Resultat före skatt		**10 340 239**	**2 418 485**
Skatt på årets resultat	9	-2 420 404	-1 375 955
Årets resultat		**7 919 835**	**1 042 530**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	195 538 136	203 246 172
Inventarier, verktyg och installationer	11	4 659 983	2 324 552
		200 198 119	**205 570 724**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12, 13	24 917 901	24 917 901
Fordringar hos koncernföretag	14	109 333 445	107 765 261
		134 251 346	**132 683 162**
Summa anläggningstillgångar		**334 449 465**	**338 253 886**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 326 843	12 822 384
Fordringar hos koncernföretag		6 607 210	3 735 648
Aktuella skattefordringar		21 927	1 660 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 807 509	7 032 928
		18 763 489	**25 251 414**
Kassa och bank	16	10 563 096	162 872
Summa omsättningstillgångar		**29 326 585**	**25 414 286**
SUMMA TILLGÅNGAR		**363 776 050**	**363 668 173**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17, 18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		120 000	**120 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		14 992 186	13 949 656
Årets resultat		7 919 835	1 042 530
		22 912 021	**14 992 186**
Summa eget kapital		**23 032 021**	**15 112 186**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		2 764 276	1 880 184
Summa avsättningar		**2 764 276**	**1 880 184**
Långfristiga skulder	19, 20		
Skulder till kreditinstitut		132 100 000	138 100 000
Skulder till koncernföretag		145 411 007	147 373 530
Övriga skulder		33 452 778	34 817 886
Summa långfristiga skulder		**310 963 785**	**320 291 416**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		5 182 978	6 828 421
Aktuella skatteskulder		419 199	0
Övriga skulder		6 150 531	4 538 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	9 263 260	9 017 229
Summa kortfristiga skulder		**27 015 968**	**26 384 387**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**363 776 050**	**363 668 173**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		10 418 566	2 501 243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	1 394 150	7 622 637
Betald skatt		521 414	-537 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**12 334 130**	**9 585 951**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 495 541	10 760 380
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 646 143	-2 445 251
Förändring av leverantörsskulder		-1 645 442	-7 256 363
Förändring av kortfristiga skulder		1 857 824	-960 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**17 395 910**	**9 684 210**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		3 978 455	-1 053 811
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 568 184	-24 259 932
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**2 410 271**	**-25 313 743**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-9 410 389	14 460 614
Lämnade koncernbidrag		4 432	-82 758
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-9 405 957**	**14 377 856**
Årets kassaflöde		**10 400 224**	**-1 251 677**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		162 872	1 414 549
Likvida medel vid årets slut		**10 563 096**	**162 872**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
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.

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

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

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden:

Komponent	
Stomme och grund	100 år
Fasad	25-30 år
Tak	15-25 år
Inre ytskikt	15-29 år
Ventilation/kylanläggning	15-25 år
El	40-55 år
Rör	40-55 år
Hiss	20-26 år
Portar, Dörrar, Fönster	10-26 år
Övrigt, Hyresgästanpassning	10-25år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Derivatinstrument

Säkringsredovisning tillämpas avseende derivat (ränteswapar), innebärande bl.a. att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Embryo Aktiebolag, organisationsnummer 556225-2584 med säte i Örebro upprättar koncernredovisning.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Antal anställda
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. Ledningens bedömning att det ej föreligger några betydande risker för justeringar för nästkommande år.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyresintäkter	44 301 109	41 604 626
Entreprenad- och förvaltningsverksamhet	28 335 603	28 694 754
Konsultarvoden	6 485 800	4 468 000
	79 122 512	**74 767 380**

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 7 879 316 kronor.

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

	2024	**2023**
Inom ett år	6 763 261	2 311 736
Senare än ett år men inom fem år	3 065 885	1 523 992
Senare än fem år	0	0
	9 829 146	**3 835 728**

Not 4 Arvode till revisorer

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

	2024	**2023**
Revisionsuppdrag	80 000	120 000
Övriga tjänster	62 170	53 425
	142 170	**173 425**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	**2023**
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2,5	1,5
Män	9,5	8,5
	12,0	**10,0**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 130 000	2 130 000
Övriga anställda	7 210 407	6 088 363
	9 340 407	**8 218 363**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	252 563	252 563
Pensionskostnader för övriga anställda	1 083 312	989 299
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 790 620	3 270 052
	5 126 495	**4 511 914**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**14 466 902**	**12 730 277**

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	17,00 %	9,00 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	7 592 718	7 881 865
Övriga finansiella kostnader	94 028	2 983
	7 686 746	**7 884 848**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnat koncernbidrag	78 327	82 758
	78 327	**82 758**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 536 312	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-884 092	-1 375 955
Totalt redovisad skatt	**-2 420 404**	**-1 375 955**

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		10 340 239		2 418 485
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 130 089	20,60	-498 208
Ej avdragsgilla kostnader		-440 553		-626 950
Ej skattepliktiga intäkter		3 829		3 780
Skatteeffekt av skillnander i avskrivningar		410 353		571 774
Skatteeffekt av ej värderade underskott		268 731		-254 577
Skatteeffekt av direktavdrag		351 415		0
Övriga skattemässiga justeringar		-122 322		0
Skatteeffekt av temporära skillander		-761 768		-571 774
Redovisad effektiv skatt		**-2 420 404**		**-1 375 955**

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	317 223 739	316 194 739
Inköp	1 007 900	1 029 000
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**318 231 639**	**317 223 739**
Ingående avskrivningar	-113 977 567	-105 915 582
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-8 715 936	-8 061 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-122 693 503**	**-113 977 567**
Utgående redovisat värde	**195 538 136**	**203 246 172**
Taxeringsvärden byggnader	145 300 000	145 300 000
Taxeringsvärden mark	77 627 000	77 627 000
	222 927 000	**222 927 000**

Bolagets fastighetersbestånd är värderat till ett marknadsvärde på 509 500 000 kr. Marknadsvärdet är värderat enligt sedvanligt vedertagen värderingsmodell som är gjord i egen regi.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 470 352	15 775 411
Inköp	2 678 173	694 941
Försäljningar/utrangeringar	-1 388 569	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 759 956**	**16 470 352**
Ingående avskrivningar	-14 145 800	-13 915 018
Försäljningar/utrangeringar	1 388 569	0
Årets avskrivningar	-342 742	-230 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 099 973**	**-14 145 800**
Utgående redovisat värde	**4 659 983**	**2 324 552**

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 917 901	24 917 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 917 901**	**24 917 901**
Utgående redovisat värde	**24 917 901**	**24 917 901**

Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sköndals Industrifastighets AB	100	100	100	100 000
W-Invest Fastighetsutveckling Aktiebolag	100	1 000	1 000	7 000 000
Fastighets AB Blixtlampan 6	100	1 000	1 000	11 521 011
Hästtornet Fastighets AB	100	100 000	100 000	5 835 323
Fastighetsbolaget Småstaden Kommanditbolag	98	980	980	461 567
				24 917 901

	Org.nr	Säte
Sköndals Industrifastighets AB	556666-9502	Örebro
W-Invest Fastighetsutveckling Aktiebolag	556323-0597	Örebro
Fastighets AB Blixtlampan 6	556709-9568	Örebro
Hästtornet Fastighets AB	556784-4070	Örebro
Fastighetsbolaget Småstaden Kommanditbolag	916457-9501	Örebro

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 765 261	83 505 329
Tillkommande fordringar	2 542 674	25 000 838
Avgående fordringar	-974 490	-740 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**109 333 445**	**107 765 261**
Utgående redovisat värde	**109 333 445**	**107 765 261**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald hyra	0	12 749
Förutbetald leasingavgift	4 471 984	5 397 207
Övr. Förutbetalda kostnader	2 079 793	1 595 280
Upplupna intäkter	255 732	27 692
	6 807 509	**7 032 928**

Not 16 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot-värde
Antal Aktier	1 000	100
	1 000	

Not 18 Disposition av vinst

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	14 992 186
årets vinst	7 919 835
	22 912 021
disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 912 021
	22 912 021

Not 19 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	132 100 000	138 100 000
Skulder till koncernföretag	145 411 007	147 373 530
Övriga skulder	33 452 778	34 817 886
	310 963 785	**320 291 416**

Not 20 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter sprids både kapitalbindningsförfall och räntebindningsförfall ut över tid. För att reglera räntebindningsförfall kan finansiella derivatinstrument, s.k ränteswapar, användas, utan att påverka kapitalbindningen. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy. Per bokslutsdagen finns derivatavtal (ränteswapar) som totalt uppgår till 130 mkr. Marknadsvärdet på dessa avtal uppgår per bokslutsdagen till 1,8 mkr. Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	2 090 460	1 777 775
Förutbetalda intäkter	6 337 620	6 884 667
Övriga upplupna kostnader	835 180	354 787
	9 263 260	**9 017 229**

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	9 058 678	8 292 767
Realisationsresultat	-7 664 528	-670 130
	1 394 150	**7 622 637**

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kriget i Ukraina har, till dags dato, inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning eller resultat.

Not 24 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Embryo Aktiebolag, med organisationsnummer 556225-2584, med säte i Örebro

Not 25 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	169 575 000	169 757 000
	169 575 000	**169 757 000**

Not 26 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Hästtornet Fastighets AB, proprieborgen	0	0
Fastighetsbolaget Förbränaren AB, proprieborgen	0	0
Sköndals Industrifastighets AB, proprieborgen	23 239 000	25 312 500
Fastighets Blixtlampan AB, proprieborgen	0	0
	23 239 000	**25 312 500**

Örebro 2025-06-16

Johan Willerman
Johan Willerman
Verkställande direktör

John-Allan Hygerth
John-Allan Hygerth
Styrelseledamot

Anders Carlsson
Anders Carlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-17

Hans Olsson
Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i W-Invest Fastigheter AB, org.nr 556098-1606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för W-Invest Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av W-Invest Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för W-Invest Fastigheter AB.

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 W-Invest Fastigheter AB 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 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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för W-Invest 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 styrelsens ledamöter 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 W-Invest Fastigheter AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 17 juni 2025

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

ank=20250702:20250703389888

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Embryo Aktiebolag

556225-2584

Räkenskapsåret

2024

ank=20250702:20230703038989

Styrelsen och verkställande direktören för Embryo Aktiebolag avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget började sin verksamhet år 1983. Verksamheten har under året varit vilande. Bolaget saknar anställda och således har inga löner och ersättningar utgått.

Bolaget är moderbolag i en koncern med de helägda dotterbolagen W-Invest Fastigheter AB, (556098-1606), vars verksamhet omfattar fastighetsförvaltning och byggnation, samt Boglundsängens Förvaltning AB, (556758-9972). Samtliga företag i koncernen har sitt säte i Örebro

Koncernens verksamhet omfattar fastighetsförvaltning och byggnation. Vi bygger och utvecklar ett bestånd med huvudsakligen kommersiella fastigheter i Stockholm och Örebro. Koncernen utvecklas genom förvärv av fastigheter och anpassar dessa till hyresgästernas behov.

God service och långsiktigt kundnära arbete präglar vår verksamhet.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har inte förvärvat eller sålt några fastigheter under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vi följer utvecklingen av världsläget samt dess påverkan på konjunktur, ränteläge och inflation mycket noga. Koncernen letar kontinuerligt efter nya fastigheter att förvärva.

ank=20250702-20250703389900

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	90 398	91 222	93 277	141 596
Resultat efter finansiella poster	11 221	3 102	9 513	21 286
Balansomslutning	417 284	419 232	406 790	440 655
Soliditet (%)	27	26	27	25
Antal anställda	12	10	10	9

Moderbolaget	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-78	-83	-94	-27
Soliditet (%)	98	94	98	95

Förändringar i eget kapital

Koncernen	**Aktie-kapital**	**Reserv-fond**	**Balanserat resulat inkl. årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	5 000 000	781 900	102 039 256	**107 821 156**
Utdelning			-2 500 000	**-2 500 000**
Årets resultat			7 056 681	**7 056 681**
Belopp vid årets utgång	**5 000 000**	**781 900**	**106 595 937**	**112 377 837**

Moderbolaget	**Aktie-kapital**	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	5 000 000	781 900	48 364 793	0	**54 146 693**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-2 500 000		**-2 500 000**
Årets resultat				0	**0**
Belopp vid årets utgång	**5 000 000**	**781 900**	**45 864 793**	**0**	**51 646 693**

ank=20250702-20250703038091

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	45 864 793
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 500 000
i ny räkning överföres	43 364 793
	45 864 793

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna, reducerar bolagets soliditet till 93 procent, Soliditeten, är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande.
Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå,

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

ank=20250702033892

Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	90 397 515	91 222 302
Övriga rörelseintäkter		7 954 368	1 313 956
		98 351 883	**92 536 258**
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster		-21 501 944	-22 105 775
Övriga externa kostnader	3, 4	-21 037 892	-24 687 937
Personalkostnader	5	-15 016 157	-13 173 767
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 117 684	-18 030 753
		-76 673 677	**-77 998 232**
Rörelseresultat		**21 678 206**	**14 538 026**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	-1 037 500
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	958 194	1 736 106
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		457 045	40 021
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11 872 789	-12 174 985
		-10 457 550	**-11 436 358**
Resultat efter finansiella poster		**11 220 656**	**3 101 668**
Resultat före skatt		**11 220 656**	**3 101 668**
Skatt på årets resultat	9	-4 163 975	-3 046 704
Årets resultat		**7 056 681**	**54 964**

ank=20250702-20250703038993

Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	363 056 887	372 879 681
Inventarier, verktyg och installationer	11	5 326 083	2 461 473
		368 382 970	**375 341 154**
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	12	15 099 870	13 383 684
Uppskjuten skattefordran		0	7 066
		15 099 870	**13 390 750**
Summa anläggningstillgångar		**383 482 840**	**388 731 904**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 219 199	15 004 401
Aktuella skattefordringar		1 147 044	2 032 469
Övriga fordringar		1 971 645	448 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 210 286	7 547 836
		18 548 174	**25 033 183**
Kassa och bank		15 252 875	5 466 636
Summa omsättningstillgångar		**33 801 049**	**30 499 819**
SUMMA TILLGÅNGAR		**417 283 889**	**419 231 723**

Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Reservfond		781 900	781 900
Eget kapital inklusive årets resultat		106 595 935	102 039 256
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**112 377 835**	**107 821 156**
Summa eget kapital		**112 377 835**	**107 821 156**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	6 009 829	4 311 882
		6 009 829	**4 311 882**
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut		165 081 000	172 053 500
Övriga skulder		99 056 207	98 705 129
		264 137 207	**270 758 629**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 974 000	8 531 000
Leverantörsskulder		6 557 869	7 245 605
Aktuella skatteskulder		421 085	169 353
Övriga skulder		6 644 494	7 879 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	14 161 570	12 514 616
		34 759 018	**36 340 056**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**417 283 889**	**419 231 723**

ank=20250702-20250703338994

ank=20250702-20250703338995

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 220 656	3 101 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	18	11 453 156	18 398 123
Betald skatt		-1 321 804	-4 361 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**21 352 008**	**17 138 028**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		6 785 202	9 394 239
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 185 619	2 486 440
Förändring leverantörsskulder		-687 737	-7 948 641
Förändring av kortfristiga skulder		411 965	1 826 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**26 675 819**	**22 896 455**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 895 558	-4 867 595
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		8 400 586	907 755
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 716 186	-19 729 651
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	-1 037 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-6 211 158**	**-24 726 991**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		130 000 000	191 538 517
Amortering av lån		-136 621 422	-94 343 000
Utbetald utdelning		-2 500 000	-2 500 000
Förändring kortfristiga lån		-1 557 000	-94 343 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-10 678 422**	**352 517**
Årets kassaflöde		**9 786 239**	**-1 478 019**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 466 636	6 944 655
Likvida medel vid årets slut		**15 252 875**	**5 466 636**

ank=20250702:20250703388996

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-78 327	-82 758
		-78 327	**-82 758**
Rörelseresultat		**-78 327**	**-82 758**
Resultat efter finansiella poster		**-78 327**	**-82 758**
Bokslutsdispositioner		78 327	82 758
Resultat före skatt		**0**	**0**

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19, 20	16 637 500	16 637 500
Fordringar hos koncernföretag	21	36 066 239	41 066 239
		52 703 739	**57 703 739**
Summa anläggningstillgångar		**52 703 739**	**57 703 739**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		454	454
Summa omsättningstillgångar		**454**	**454**
SUMMA TILLGÅNGAR		**52 704 193**	**57 704 193**

ank=20250703;20250703;20250703;

ank=20250702-20250703388998

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Reservfond		781 900	781 900
		5 781 900	**5 781 900**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		45 864 793	48 364 793
		45 864 793	**48 364 793**
Summa eget kapital		**51 646 693**	**54 146 693**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 037 500	1 037 500
Summa långfristiga skulder		**1 037 500**	**1 037 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		0	2 500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	20 000	20 000
Summa kortfristiga skulder		**20 000**	**2 520 000**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**52 704 193**	**57 704 193**

ank=20250702-20250703038999

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

Koncernredovisning

Embryo Aktiebolag upprättar koncernredovisning. Företag där Embryo Aktiebolag innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar.
Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhölls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

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

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

ank=20250702-20250703390000

Byggnaden:

Komponent	
Stomme och grund	100 år
Fasad	25-30 år
Tak	15-25 år
Inre ytskikt	15-29 år
Ventilation/kylanläggning	15-25 år
El	40-55 år
Rör	40-55 år
Hiss	20-26 år
Portar, Dörrar, Fönster	10-26 år
Övrigt, Hyresgästanpassning	10-25år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Derivatinstrument

Säkringsredovisning tillämpas avseende derivat (ränteswapar), innebärande bl.a. att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

ank=20250702-20250703390001

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

ank=20250702-20250703#20250702070303002

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. Ledningens bedömning att det ej föreligger några betydande risker för justeringar för nästkommande år.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyresintäkter	68 680 709	64 846 518
Entreprenad- och förvaltningsverksamhet	18 863 006	23 736 784
Konsultarvoden	2 853 800	2 639 000
	90 397 515	**91 222 302**

ank=20250702-20250703390003

Not 3 Leasingavtal
Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 7 879 316 kronor.

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

	2024	**2023**
Inom ett år	6 763 261	2 311 736
Senare än ett år men inom fem år	3 065 885	1 523 992
	9 829 146	**3 835 728**

Koncernens leasingavtal bedöms samtliga vara av operationellkaraktär och någon omräkning görs därför ej i koncernredovisningen.

Not 4 Arvode till revisorer
Koncernen

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

	2024	**2023**
Revisionsuppdrag	352 875	415 125
Övriga tjänster	83 295	74 675
	436 170	**489 800**

Moderbolaget

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

	2024	**2023**
Revisionsuppdrag	52 500	40 000
Övriga tjänster	4 375	7 500
	56 875	**47 500**

ank=20250702-20250703#0053900#

Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2,5	1,5
Män	9,5	8,5
	12,0	**10,0**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 130 000	2 130 000
Övriga anställda	7 210 407	6 088 363
	9 340 407	**8 218 363**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	252 563	252 563
Pensionskostnader för övriga anställda	1 083 312	989 299
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 790 620	3 270 052
	5 126 495	**4 511 914**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**14 466 902**	**12 730 277**

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen

	2024	2023
Nedsättning av köpeskilling	0	1 037 500
	0	**1 037 500**

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen

	2024	2023
Erhållen utdelning	958 194	1 586 106
Resultat vid avyttringar	0	150 000
	958 194	**1 736 106**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen

	2024	2023
Räntekostnader till banker och övriga externa kreditgivare	11 775 623	12 169 710
Övriga finansiella kostnader	97 166	5 275
	11 872 789	**12 174 985**

ank=20250702-20250703390035

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2 458 962	1 760 374
Uppskjuten skatt	1 705 013	1 286 331
Totalt redovisad skatt	**4 163 975**	**3 046 705**

Avstämning av effektiv skatt

		2024	2023
	Procent	**Belopp**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		11 222 871	3 281 894
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 311 911	-676 070
Ej avdragsgilla kostnader		-4 259 865	-2 552 386
Ej skattepliktiga intäkter		2 649 155	607 818
Schablonränta på periodiseringsfond		-12 586	-6 187
Effekt i olika avskrivningar på byggnader		391 401	512 954
Effekt av temporära skillander		-1 424 263	-536 936
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-212 714	-429 606
Skatteeffekt av direktavdrag		1 234 743	0
Övrigt		-198 105	36 662
Missad skatt fg år		-19 830	-2 954
Redovisad effektiv skatt		**-4 163 975**	**-3 046 705**

Not 10 Byggnader och mark
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	592 185 201	554 307 181
Inköp	9 667 385	38 036 877
Försäljningar/utrangeringar	-736 058	-158 857
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**601 116 528**	**592 185 201**
Ingående avskrivningar	-219 305 520	-201 436 790
Årets avskrivningar	-18 754 121	-17 868 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-238 059 641**	**-219 305 520**
Utgående redovisat värde	**363 056 887**	**372 879 681**
Taxeringsvärden byggnader	213 694 000	213 694 000
Taxeringsvärden mark	118 830 000	118 830 000
	332 524 000	**332 524 000**

Koncernens fastighetsbestånd är värderat till ett marknadsvärde på 829 900 000kr. Marknadsvärdet är värderat enligt sedvanligt vedertagen värderingsmodell som är gjord i egen regi.

ank=20250702-20250703390906

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	16 649 352	15 825 411
Inköp	3 228 173	823 941
Försäljningar/utrangeringar	-1 388 569	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 488 956**	**16 649 352**
Ingående avskrivningar	-14 187 879	-13 947 089
Försäljningar/utrangeringar	1 388 569	0
Årets avskrivningar	-363 563	-240 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 162 873**	**-14 187 879**
Utgående redovisat värde	**5 326 083**	**2 461 473**

Not 12 Ägarintressen i övriga företag
Koncernen

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	13 383 684	10 580 709
Aktieägartillskott	1 716 186	2 802 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 099 870**	**13 383 684**
Utgående redovisat värde	**15 099 870**	**13 383 684**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	2024-12-31	**2023-12-31**
Förutbetalda hyreskostnader	41 728	203 883
Förutbetalda leasingavgifter	4 471 984	5 397 207
Övriga Förutbetalda kostnader	2 440 842	1 919 054
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	255 732	27 692
	7 210 286	**7 547 836**

Not 14 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen

	2024-12-31	**2023-12-31**
Belopp vid årets ingång	4 311 882	3 023 196
Uppskjuten skatt på årets avsättning till obeskattade reserver	164 962	0
Uppskjuten skatt på skillanden i bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	1 532 985	1 288 686
Belopp vid årets utgång	**6 009 829**	**4 311 882**

ank=20250702-20250703039007

Not 15 Långfristiga skulder och verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	152 857 000	168 329 500
Övriga skulder	97 252 778	84 117 886
	250 109 778	**252 447 386**

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter sprids både kapitalbindningsförfall och räntebindningsförfall ut över tid. För att reglera räntebindningsförfall kan finansiella derivatinstrument, s.k ränteswapar, användas, utan att påverka kapitalbindningen. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal (ränteswapar) som totalt uppgår till 130mkr. Marknadsvärdet på dessa avtal uppgår per bokslutsdagen till 1,8 mkr.

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Not 16 Checkräkningskredit

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	2 090 460	1 777 776
Förutbetalda intäkter	8 702 030	9 876 197
Övriga upplupna kostnader	3 101 518	809 849
Upplupna räntekostnader	267 562	50 794
	14 161 570	**12 514 616**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	20 000	20 000
	20 000	**20 000**

ank=20250702-20230703390008

Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen

	2024-12-31	**2023-12-31**
Avskrivningar	19 117 684	18 030 753
Realisationsresultat	-7 664 528	-670 130
Resultat från andelar i koncernföretag	0	1 037 500
	11 453 156	**18 398 123**

Not 19 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	16 637 500	16 637 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 637 500**	**16 637 500**
Utgående redovisat värde	**16 637 500**	**16 637 500**

Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Namn	**Kapital-andel**	**Rösträtts-andel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
W-Invest Fastigheter Aktiebolag	100	1000	1 000	14 450 000
Boglundsängen Förvaltning Aktiebolag	100	1000	1 000	2 187 500
				16 637 500

	Org.nr	**Säte**
W-Invest Fastigheter Aktiebolag	556098-1606	Örebro
Boglundsängen Förvaltning Aktiebolag	556758-9972	Örebro

Not 21 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	41 066 239	41 064 878
Tillkommande fordringar	0	1 361
Avgående fordringar	-5 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**36 066 239**	**41 066 239**
Utgående redovisat värde	**36 066 239**	**41 066 239**

ank=20250702-20250703390009

Not 22 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	45 864 793
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 500 000
i ny räkning överföres	43 364 793
	45 864 793

Not 23 Ställda säkerheter
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	271 775 000	271 957 000
	271 775 000	**271 957 000**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	271 775 000	271 957 000
	271 775 000	**271 957 000**

ank=20250702:20250703390100

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen
Moderbolaget

Världsläget har, till dags dato, inte påverkat utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning eller resultat.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Andersson
Ordförande

Anders Carlsson

Johan Willerman
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

ank=20250702-20250703390111

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-06-17 14:38:31 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Hans Olsson
Partner

Leveranskanal: E-post

EMBRYO AKTIEBOLAG 556225-2584 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-06-16 10:00:22 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Andersson

Per Andersson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-06-16 09:43:05 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kurt Anders Carlsson

Anders Carlsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-06-16 06:58:01 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Anders Willerman

Johan Willerman

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250702-20250703039012

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Embryo AB, org.nr 556225-2584

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Embryo 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 koncernens 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Embryo 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 styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

20250702-20250703390013

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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

ank=20250702-20250703033901#

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-17 15:19:46 UTC*
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON	
Hans Olsson Auktoriserad revisor	

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas