

ÅRSREDOVISNING

för

Westswedenestate Office AB

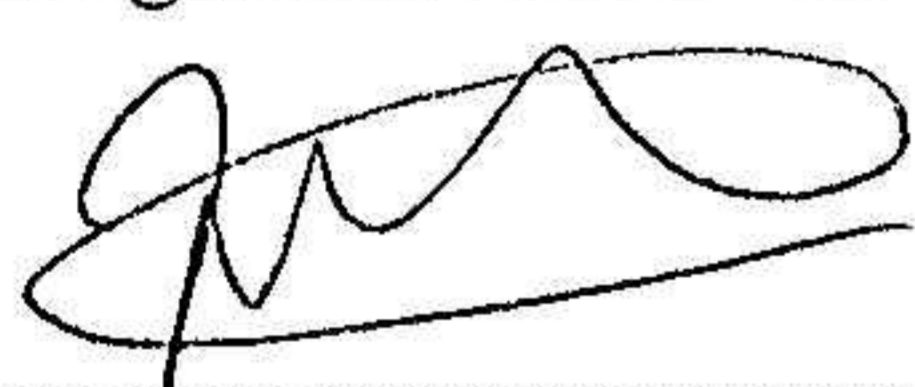
Org.nr. 556880-2747

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Westswedenestate Office AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2023-06-27. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Kungsbacka 2023-06-27



John Brolin

ÅRSREDOVISNING

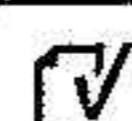
för

Westswedenestate Office AB

Org.nr. 556880-2747

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget äger en fastighet som hyrs ut till externa kunder.

Företagets säte är Kungsbacka

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 380	3 470	5 689	5 132	5 056
Res. efter finansiella poster	-188	-1 096	808	1 250	1 796
Balansomslutning	101 462	70 659	36 244	37 404	37 572
Soliditet (%)	1,82	2,88	0,9	0,9	0,9

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fortsatt ombyggnationen av fastigheten Kungsbacka, Varla 2:398. I december färdigställdes ombyggnationen av ca 1850 kvm lokaler för hyresgästen M21 Sport Center. Nybyggnation av ca 3800 kvm lokaler för JumpYard påbörjades i slutet av året.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	3 085 307	-1 095 998	1 989 309
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-1 095 998	1 095 998	0
Årets förlust				-187 765	-187 765
Belopp vid årets utgång	50 000	0	1 989 309	-187 765	1 801 544
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2 800 000		2 800 000
			2022-12-31		2021-12-31

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	1 989 309
årets förlust	-187 765
	<u>1 801 544</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>1 801 544</u>
	1 801 544

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Westswedenestate Office AB

Org.nr. 556880-2747

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2020-11-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		4 379 645	3 470 146
Övriga rörelseintäkter		0	300 000
		<u>4 379 645</u>	<u>3 770 146</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 735 989	-3 200 075
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 590 059	-925 794
		<u>-4 326 048</u>	<u>-4 125 869</u>
Rörelseresultat		53 597	-355 723
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 200 000	0
Ränteintäkter		26 811	0
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		751 842	0
Räntekostnader		-2 220 015	-740 275
		<u>-241 362</u>	<u>-740 275</u>
Resultat efter finansiella poster		-187 765	-1 095 998
Årets resultat		<u>-187 765</u>	<u>-1 095 998</u>

2023070626498

Westswedenestate Office AB

Org.nr. 556880-2747

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	3	84 216 493	59 051 944
Inventarier, verktyg och installationer	4	540 409	398 363
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	665 214	336 732
Summa materiella anläggningstillgångar		85 422 116	59 787 039

Finansiella anläggningstillgångar

Ägarintressen i övriga företag	6	2 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	0

Summa anläggningstillgångar

85 424 616 59 787 039

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		415 336	433 236
Fordringar hos koncernföretag	7	10 464 718	9 267 228
Aktuell skattefordran		21 917	16 253
Övriga fordringar		2 291 020	328 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 867 327	85 247
Summa kortfristiga fordringar		15 060 318	10 130 190

Kassa och bank

Kassa och bank		976 748	742 241
Summa kassa och bank		976 748	742 241

Summa omsättningstillgångar

16 037 066 10 872 431

SUMMA TILLGÅNGAR**101 461 682 70 659 470**

2023070626499

Westswedenestate Office AB

Org.nr. 556880-2747

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 989 309

285 307

Erhållet aktieägartillskott

0

2 800 000

Årets resultat

-187 765-1 095 998**Summa fritt eget kapital**

1 801 544

1 989 309

Summa eget kapital

1 851 544

2 039 309

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

69 457 244

52 204 872

Summa långfristiga skulder

69 457 244

52 204 872

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12 747 628

2 747 628

Leverantörsskulder

8 488 493

1 176 423

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

7 240 000

11 240 000

Övriga skulder

1 074 375

816 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

602 398

435 238

Summa kortfristiga skulder

30 152 894

16 415 289

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**101 461 682****70 659 470**

2023070626500

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Noter till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	65 230 694	21 950 701
	Inköp	26 672 888	43 279 993
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 903 582	65 230 694
	Ingående avskrivningar	-6 178 750	-5 277 766
	Årets avskrivningar	-1 508 339	-900 984
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 687 089	-6 178 750
	Utgående redovisat värde	84 216 493	59 051 944
	Redovisat värde byggnader	56 694 234	31 529 685
	Redovisat värde mark	27 522 259	27 522 259
		84 216 493	59 051 944
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 278 943	855 771
	Inköp	223 766	423 172
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 502 709	1 278 943
	Ingående avskrivningar	-880 580	-855 771
	Årets avskrivningar	-81 720	-24 810
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-962 300	-880 580
	Utgående redovisat värde	540 409	398 363
Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	336 732	0
	Inköp	328 482	336 732
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	665 214	336 732
	Utgående redovisat värde	665 214	336 732
Not 6	Ägarintressen i övriga företag	2022-12-31	2021-12-31
	Företag	Antal/Kap.	Redovisat värde
	Organisationsnummer	andel %	Redovisat värde
	M21 AB	25	0
	559299-5400	Kungsbacka 5,00%	0
			2 500
			0
Not 7	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 240 000	19 077 100
	Tillkommande	1 196 000	0
	Avgående	0	-9 837 100
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 436 000	9 240 000
	Utgående redovisat värde	10 436 000	9 240 000

Westswedenestate Office AB

Org.nr. 556880-2747

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Amortering efter 5 år	38 466 732	41 214 360

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	85 000 000	55 000 000

Not 10 Koncernförhållanden

Bolaget är delägt dotterbolag till Intonera AB, Org.nr. 556692-7363, säte Göteborg.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kunnsbacka den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Johansson

John Brolin

Anna Brolin

Sofie Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

BDO Göteborg AB

Per Östholm
Godkänd revisor FAR

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas



2023070626503



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.06.2023 11:58
SENT BY OWNER:
Per Östholm • 26.06.2023 20:03
DOCUMENT ID:
BylX1m8v_3
ENVELOPE ID:
SkmkQUwuh-BylX1m8v_3

DOCUMENT NAME:
Westswedenestate Office AB 2022 ÅR.pdf
7 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CTT)	METHOD	DETAILS
1. JOHN BROLIN john@westestate.se	Signed	26.06.2023 23:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/05/04)
	Authenticated	26.06.2023 23:15	Low	IP: 81.234.89.214
2. FREDRIK JOHANSSON fredrik.johansson@elon.se	Signed	27.06.2023 14:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/01/26)
	Authenticated	27.06.2023 14:14	Low	IP: 95.193.76.192
3. ANNA BROLIN anna@westestate.se	Signed	27.06.2023 14:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/02/25)
	Authenticated	27.06.2023 14:19	Low	IP: 95.193.65.70
4. SOFIE JOHANSSON sofie.ann.johansson@gmail.com	Signed	28.06.2023 10:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/01/31)
	Authenticated	28.06.2023 10:48	Low	IP: 90.235.25.236
5. PER ÖSTHOLM per.ostholm@bdo.se	Signed	28.06.2023 11:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/10/11)
	Authenticated	28.06.2023 11:58	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Westswedenestate Office AB
Org.nr. 556880-2747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Westswedenestate Office AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Westswedenestate Office ABs finansiella ställning per den 31 december 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Westswedenestate Office AB enligt god revisorsred 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 innehållet 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 förvaltning för Westswedenestate Office AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Westswedenestate Office AB enligt god revisorsred 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, 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Per Östholm

Godkänd revisor FAR

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas



2023070626506



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.06.2023 11:57

SENT BY OWNER:
Per Östholm · 28.06.2023 11:44

DOCUMENT ID:
B1XMWKY_2

ENVELOPE ID:
rkffZtKuh-B1XMWKY_2

DOCUMENT NAME:
Westswedenestate Office AB revisionsberättelse.pdf
2 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ÖSTHOLM per.ostholm@bdo.se	Signed Authenticated	28.06.2023 11:57 28.06.2023 11:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/10/11) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed