

Årsredovisning

för

W-Invest Fastigheter AB

556098-1606

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i W-Invest Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den **29/6** 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den **29/6** 2022



Johan Willerman

Årsredovisning
för
W-Invest Fastigheter AB

556098-1606

Räkenskapsåret

2021

Ah

Styrelsen och verkställande direktören för W-Invest Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 AB 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 under året inte förvärvat eller sålt några fastigheter. Ett antal större hyresgästanpassningar i befintligt bestånd har utförts.

Under året har spridningen av Covid-19 påverkat samhället i stort, påverkan på bolaget har dock varit begränsad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Ägarförhållanden

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



Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	126 728	139 304	76 994	77 991
Resultat efter finansiella poster	2 676	2 800	-1 989	-5 943
Balansomslutning	382 771	370 747	323 880	235 393
Soliditet (%)	2,1	1,4	0,8	1,8
Antal anställda	9	9	9	9

År 2020 och tidigare avser K2

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	2 432 661	2 800 314	5 352 975
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			2 800 314	-2 800 314	0
Årets resultat				2 676 423	2 676 423
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	5 232 975	2 676 423	8 029 398

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

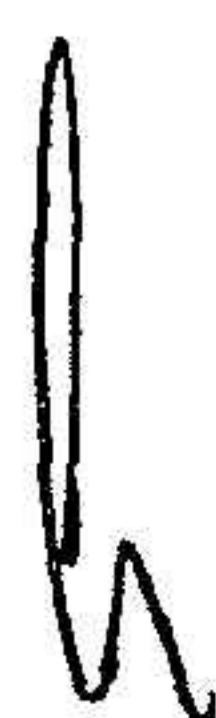
balanserad vinst	5 232 975
årets vinst	2 676 423
	7 909 398

disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 909 398
	7 909 398

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	126 727 670	139 304 413
Övriga rörelseintäkter		1 123 133	807 997
		127 850 803	140 112 410
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster		-83 212 530	-94 945 734
Övriga externa kostnader	3, 4	-18 609 748	-16 868 454
Personalkostnader	5	-12 250 014	-11 930 512
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 195 517	-10 385 660
Övriga rörelsekostnader		-59 714	0
		-122 327 523	-134 130 360
Rörelseresultat	6	5 523 280	5 982 050
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	184
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 846 857	-3 181 920
		-2 846 857	-3 181 736
Resultat efter finansiella poster		2 676 423	2 800 314
Resultat före skatt		2 676 423	2 800 314
Skatt på årets resultat	8	0	0
Årets resultat		2 676 423	2 800 314



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	205 767 142	212 089 619
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 035 307	1 709 191
		208 802 449	213 798 810
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11, 12	24 917 901	24 917 901
Fordringar hos koncernföretag	13	83 035 070	71 268 684
		107 952 971	96 186 585
Summa anläggningstillgångar		316 755 420	309 985 395
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		997 875	79 741
Fordringar hos koncernföretag		860 748	625 233
Övriga fordringar		2 267 188	2 267 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 889 312	57 239 842
		66 015 123	60 212 004
<i>Kassa och bank</i>		51	549 486
Summa omsättningstillgångar		66 015 174	60 761 490
SUMMA TILLGÅNGAR		382 770 594	370 746 885



Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15, 16

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

5 232 975

2 432 661

Årets resultat

2 676 423

2 800 314

7 909 398

5 232 975

Summa eget kapital

8 029 398

5 352 975

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

165 710 000

177 060 000

Skulder till koncernföretag

140 703 403

114 280 610

Övriga skulder

35 246 390

36 482 138

Summa långfristiga skulder

341 659 793

327 822 748

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

18

8 853 304

12 903 572

Skulder till kreditinstitut

9 080 000

4 540 000

Leverantörsskulder

6 110 356

10 033 592

Övriga skulder

1 979 768

4 386 894

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

7 057 975

5 707 104

Summa kortfristiga skulder

33 081 403

37 571 162

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

382 770 594

370 746 885

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 676 423	2 800 314
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	8 255 231	9 577 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		10 931 654	12 378 094
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-918 134	100 820
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 884 985	-38 658 924
Förändring av leverantörsskulder		-3 923 236	-5 229 884
Förändring av kortfristiga skulder		-1 056 255	4 304 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten		149 044	-27 105 223
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 258 870	-12 697 484
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	854 864
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-16 266 291	-5 496 522
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		4 499 905	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 025 256	-17 339 142
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		14 326 777	44 991 911
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 326 777	44 991 911
Årets kassaflöde		-549 435	547 546
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		549 486	1 940
Likvida medel vid årets slut		51	549 486



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Övergången är ej tvingande och bolaget har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för 2020 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års Årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i Årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren. Några väsentliga effekter av övergången uppstod ej.

De väsentligaste effekterna efter övergången till K3 är komponentavskrivning på fastigheter och redovisning av uppskjuten skatt i förekommande fall.

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

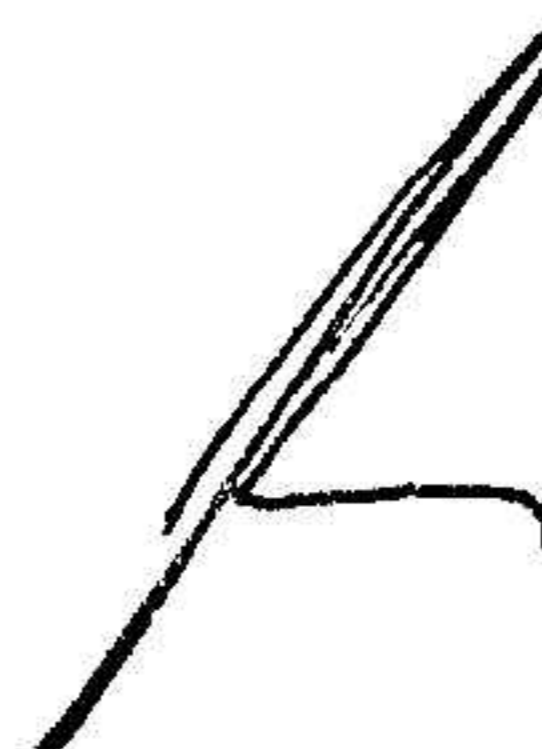
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträder eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde 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 överförs 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.

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 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.

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 AB, organisationsnummer 556225-2584 med säte i Örebro upprättar koncernredovisning.

Kassaflödesanalys


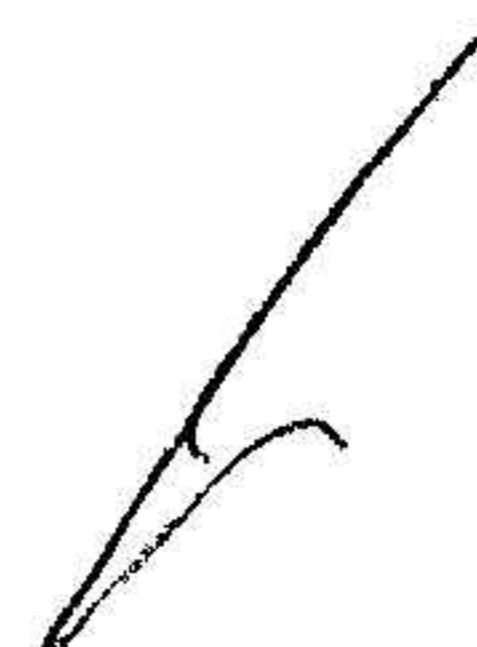
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

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 nyttjande perioder och värdering av anläggningstillgångar. Ledningens bedömning att det ej föreligger några betydande risker för justeringar för nästkommande år.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

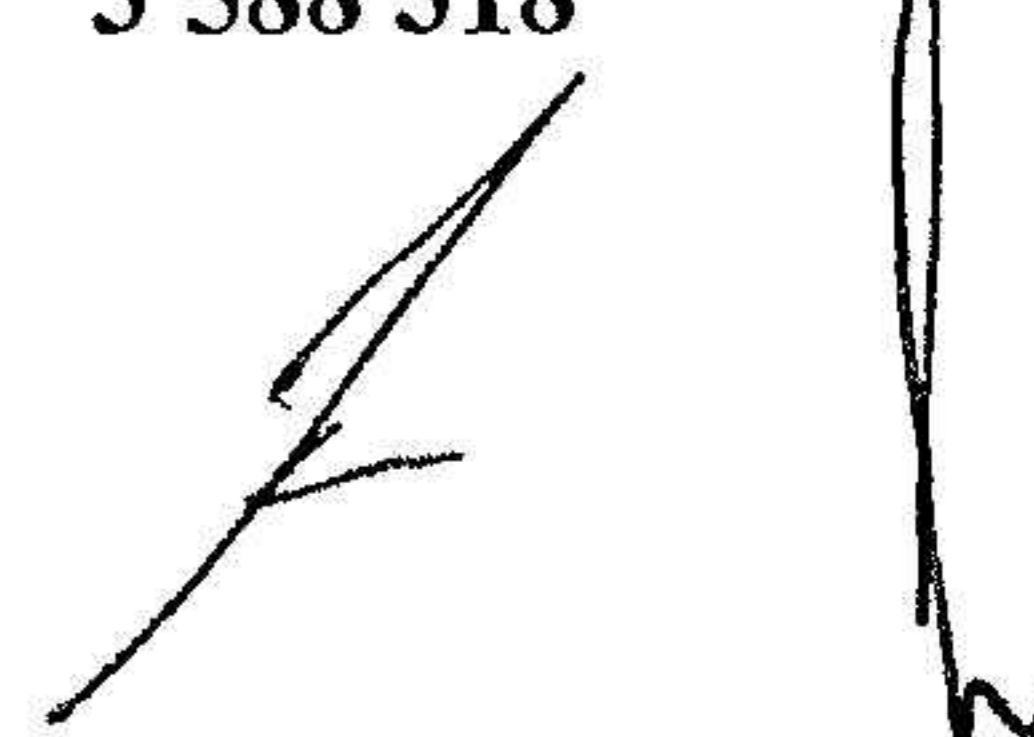
	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	35 693 320	35 840 591
Entreprenad- och förvaltningsverksamhet	87 321 671	100 259 821
Konsultarvoden	3 712 679	3 204 000
	126 727 670	139 304 412

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 338 870 kronor.

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

	2021	2020
Inom ett år	3 049 238	2 688 795
Senare än ett år men inom fem år	4 267 010	899 523
Senare än fem år	0	0
	7 316 248	3 588 318



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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021	2020
Revisionsuppdrag	92 000	75 000
Övriga tjänster	70 200	25 700
	162 200	100 700

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1,5	1,5
Män	7,5	7,5
	9,0	9,0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 130 000	2 130 000
Övriga anställda	5 982 181	5 646 255
	8 112 181	7 776 255
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	252 563	252 563
Pensionskostnader för övriga anställda	603 409	690 366
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 115 336	2 890 708
	3 971 308	3 833 637
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 083 489	11 609 892

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	3,00 %	2,00 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader	2 697 704	2 984 720
Övriga finansiella kostnader	149 153	197 200
	2 846 857	3 181 920

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

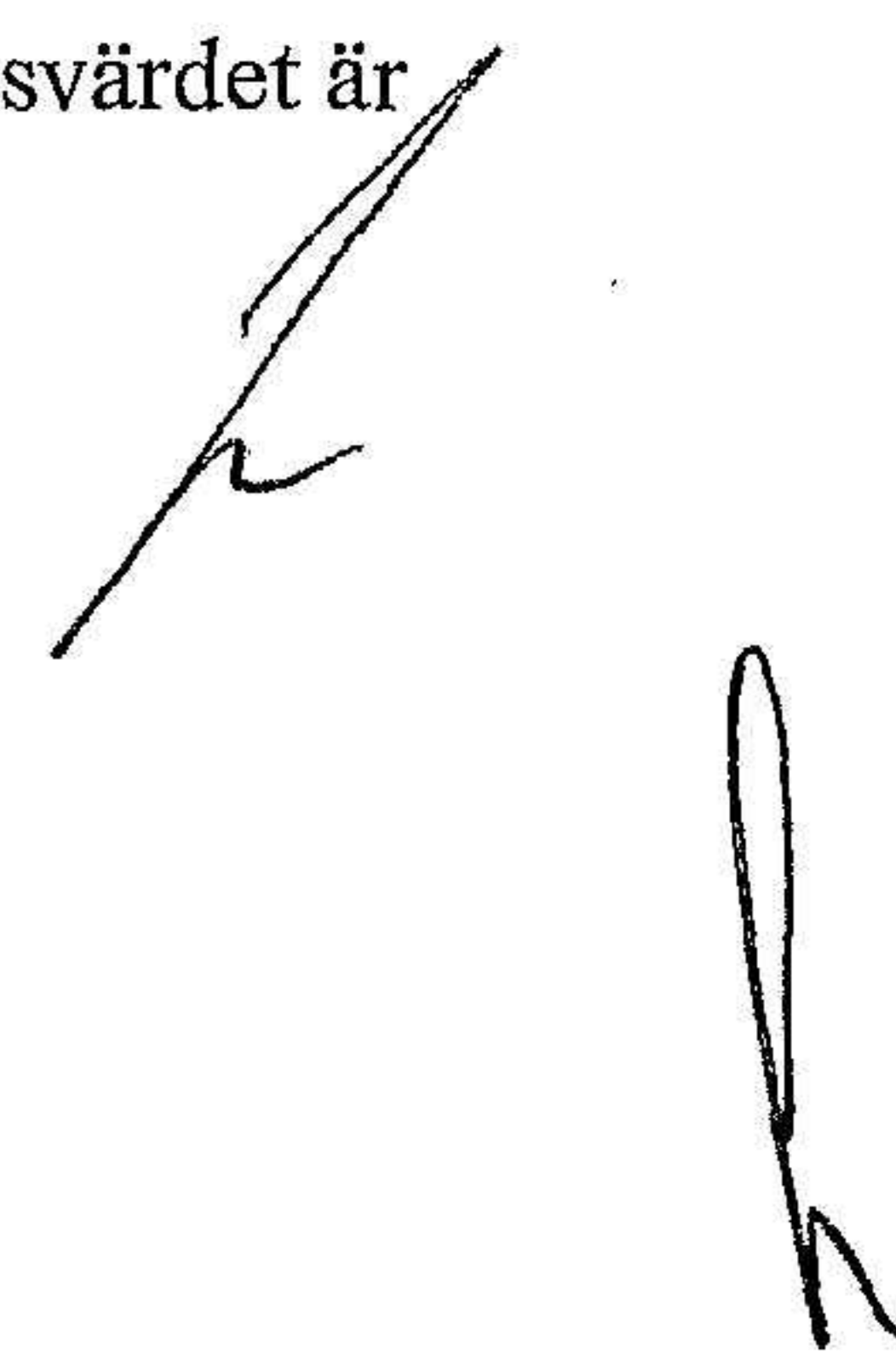
Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 676 423		2 800 314
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-551 343	21,40	-599 267
Ej avdragsgilla kostnader		-192 775		-129 441
Ej skattepliktiga intäkter		151		0
Skatteeffekt av skillnader i avskrivningar		528 183		0
Skatteeffekt av ej värderade underskott		17 275		728 708
Skatteeffekt av direktavdrag		198 509		
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	302 718 245	290 639 761
Inköp	1 515 198	12 078 484
Försäljningar/utrangeringar	-364 704	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	303 868 739	302 718 245
Ingående avskrivningar	-90 628 626	-80 476 448
Försäljningar/utrangeringar	304 990	0
Årets avskrivningar	-7 777 961	-10 152 178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 101 597	-90 628 626
Utgående redovisat värde	205 767 142	212 089 619
Taxeringsvärden byggnader	144 017 000	144 017 000
Taxeringsvärden mark	77 748 000	77 748 000
	221 765 000	221 765 000

Bolagets fastighetersbestånd är värderat till ett marknadsvärde på 430 936 000 kr. Marknadsvärdet är värderat enligt sedvanligt vedertagen värderingsmodell som är gjord i egen regi.



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 296 461	15 194 963
Inköp	1 743 672	619 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-517 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 040 133	15 296 461
Ingående avskrivningar	-13 587 270	-13 824 306
Försäljningar/utrangeringar	0	470 518
Årets avskrivningar	-417 556	-233 482
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 004 826	-13 587 270
Utgående redovisat värde	3 035 307	1 709 191

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 549 316	94 549 316
Avveckling	-69 631 415	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 917 901	94 549 316
Ingående nedskrivningar	-69 631 415	-69 631 415
Avveckling	69 631 415	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-69 631 415
Utgående redovisat värde	24 917 901	24 917 901

Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
Sköndals Industrifastighets AB	100	100	100	100 000	
W-Invest Fastighetsutveckling AB	100	1000	1 000	7 000 000	
Fastighets AB Blixtlampan 6	100	1000	1 000	11 521 011	
Hästtorner Fastighets AB	100	100000	100 000	5 835 323	
Fastighetsbolaget Småstaden KB	98	980	980	461 567	
				24 917 901	
	Org.nr	Säte		Eget kapital	Resultat
Sköndals Industrifastighets AB	556666-9502	Örebro		21 187 943	2 718 213
W-Invest Fastighetsutveckling AB	556323-0597	Örebro		3 541 737	0
Fastighets AB Blixtlampan 6	556709-9568	Örebro		10 778 798	1 624 315
Hästtorner Fastighets AB	556784-4070	Örebro		1 149 446	123 362
Fastighetsbolaget Småstaden KB	916457-9501	Örebro		2 247 441	-187 756

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 268 684	65 772 162
Tillkommande fordringar	16 266 291	7 462 582
Avgående fordringar	-4 499 905	-1 966 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 035 070	71 268 684
Utgående redovisat värde	83 035 070	71 268 684

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald hyra	11 484	66 465
Förutbetald leasingavgift	1 343 908	823 889
Förutbetald försäkringspremie	0	406 202
Övr. Förutbetalda kostnader	2 361 717	1 109 917
Upplupna intäkter	58 172 203	54 833 369
	61 889 312	57 239 842

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	1 000	100
	1 000	

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	2021-12-31
balanserad vinst	5 232 975
årets vinst	2 676 423
	7 909 398
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 909 398
	7 909 398



Not 17 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	129 390 000	140 740 000
Skulder till koncernföretag	140 703 403	114 280 610
Övriga skulder	35 246 390	36 482 138
	305 339 793	291 502 748

Not 18 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	8 853 304	12 903 572

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalkostnader	1 498 139	1 325 826
Upplupna fastighetsskatter	1 138 455	1 138 455
Förutbetalda intäkter	3 819 544	2 656 868
Övriga upplupna kostnader	601 837	585 955
	7 057 975	5 707 104

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

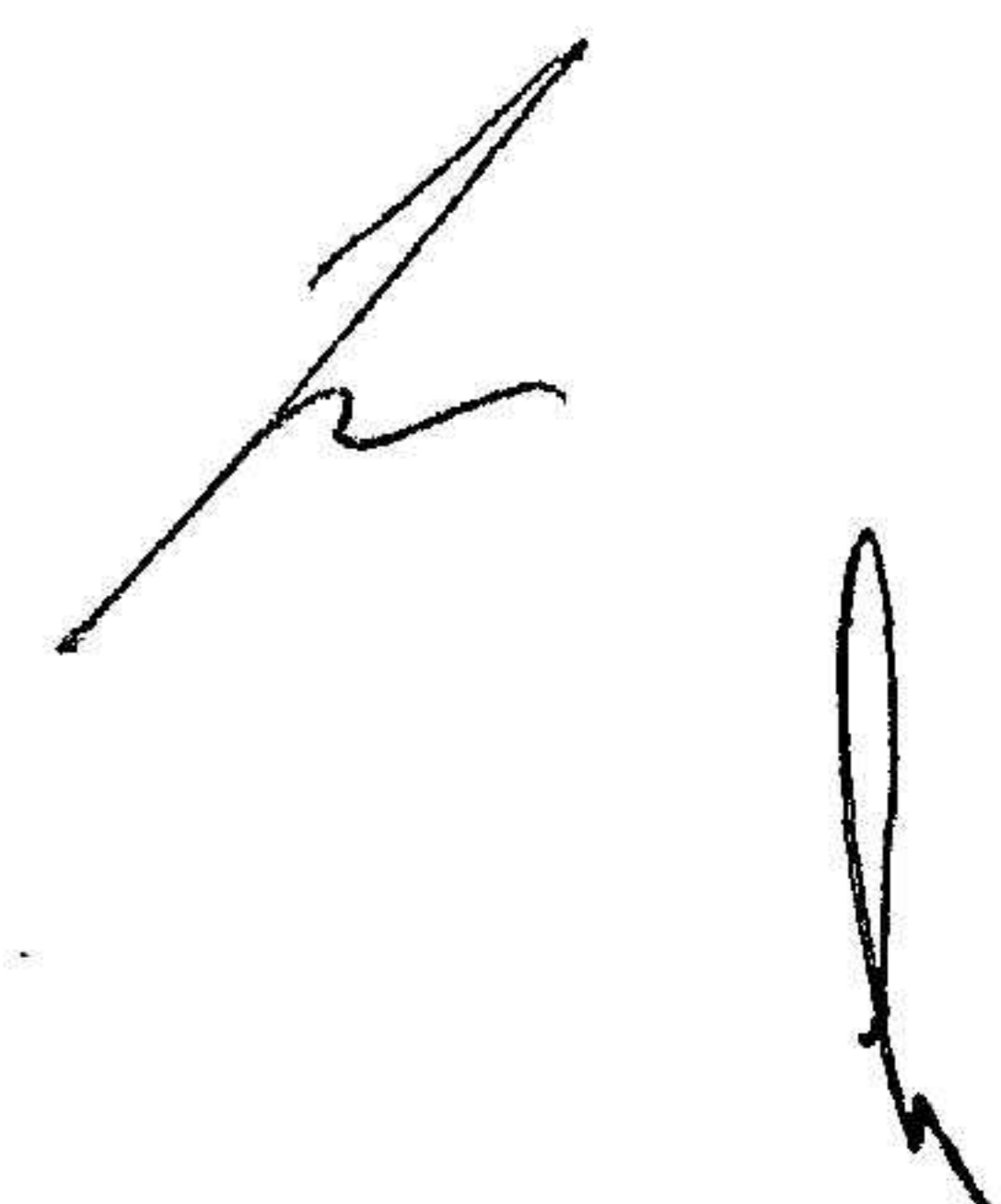
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	8 195 517	10 385 660
Realisationsresultat	59 714	-807 880
	8 255 231	9 577 780

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 22 Uppgifter om moderföretag

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



Not 23 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	201 375 000	201 375 000
	201 375 000	201 375 000


Not 24 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Hästtorner Fastighets AB, proprieborgen	4 008 000	4 008 000
Fastighetsbolaget Förbrännaren AB, proprieborgen	33 150 000	31 800 000
Sköndals Industrifastighets AB, proprieborgen	40 462 500	37 350 000
Fastighets Blixtlampan AB, proprieborgen	10 100 000	0
	87 720 500	73 158 000

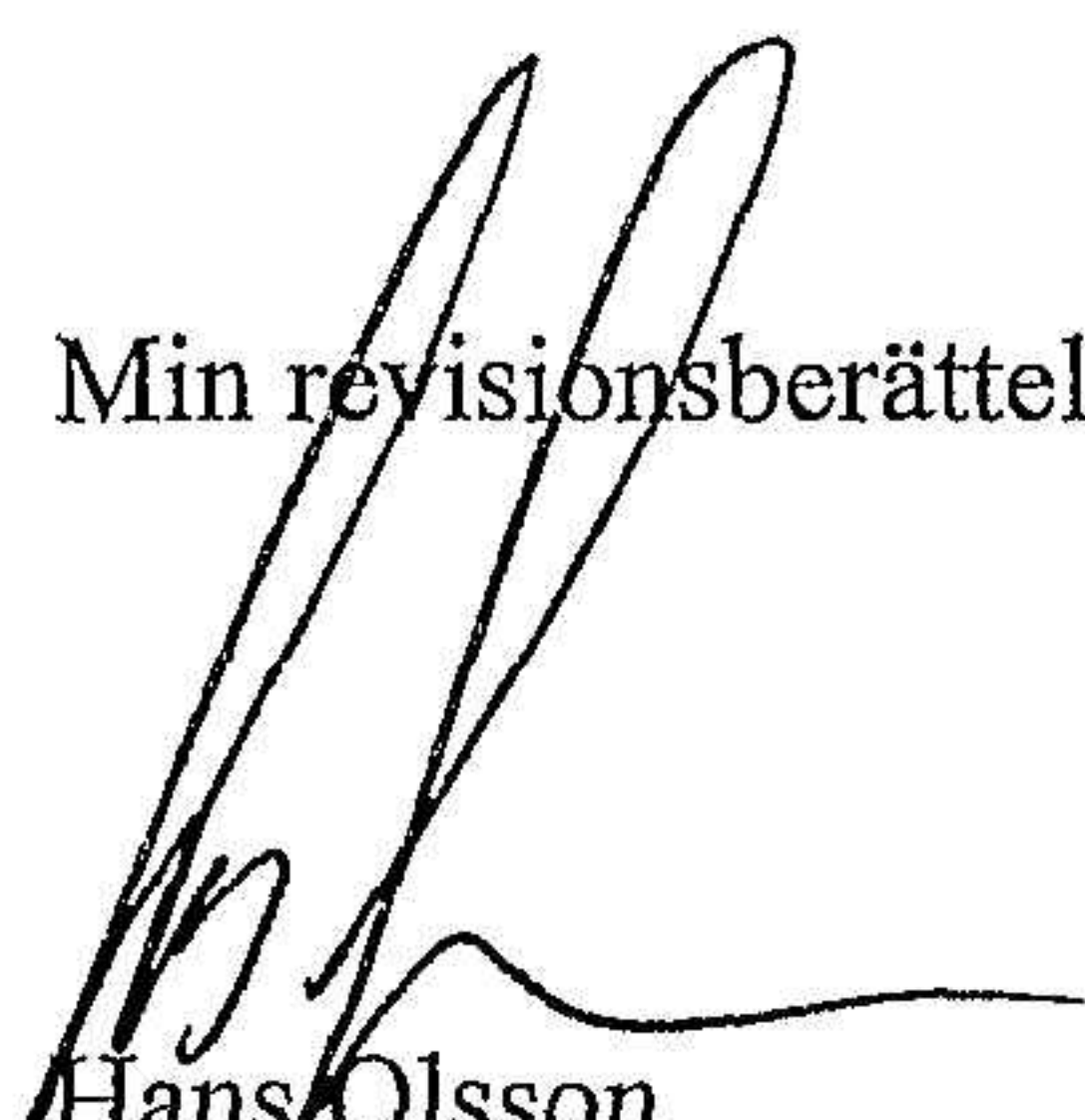
Örebro den 29/6 2022


Johan Willerman
Verkställande direktör


Anders Carlsson


John-Allan Hygerth

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/6 2022


Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





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 2021.

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 2021 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 2021 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
- 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 29 juni 2022


Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

