

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10.

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  
John Brolin, Styrelseledamot  
2024-07-02

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## VERKSAMHETEN

## Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta värdepapper, fastigheter och lägenheter samt därmed förenlig verksamhet.

Företagets säte är Göteborg

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt samtliga andelar i Westswedenestate Rental AB, org. nr. 559392-0951 säte Kungsbacka. Bolaget har även anskaffat 50 % av andelarna i WK Norra Åsa Holding AB, org.nr 559384-8480, säte Ljungskile.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-8 612 855	27 402 441	-1 506 326
Soliditet (%)	4,25	32,5	0,14

Definitioner av nyckeltal, se noter

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	3 675	27 402 441	27 456 116
Utdelning		-12 000 000	0	-12 000 000
Balanseras i ny räkning		27 402 441	-27 402 441	0
Återbetalning aktieägartillskott		-1 510 000	0	-1 510 000
Årets resultat			-8 612 855	-8 612 855
Belopp vid årets utgång	<u>50 000</u>	<u>13 896 116</u>	<u>-8 612 855</u>	<u>5 333 261</u>

2023-12-31

2022-12-31

Villkorade

aktieägartillskott uppgår till:

1 510 000

1 510 000

# Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	13 896 116
Årets resultat	<u>-8 612 855</u>
	5 283 261

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>5 283 261</u>
	5 283 261

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

# Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		0	0
Övriga rörelseintäkter		416 014	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>416 014</u>	<u>0</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		<u>-859 012</u>	<u>-756 992</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-859 012</u>	<u>-756 992</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-442 998	-756 992
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-20 000	40 609 750
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-4 334 551	-10 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	<u>-3 815 306</u>	<u>-2 450 317</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-8 169 857</u>	<u>28 159 433</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-8 612 855	27 402 441
<b>Resultat före skatt</b>		-8 612 855	27 402 441
<b>Årets resultat</b>		<u>-8 612 855</u>	<u>27 402 441</u>

## Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	<u>939 075</u>	<u>1 878 150</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>939 075</b>	<b>1 878 150</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	9 147 888	8 472 188
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	16 239 100	0
Andra långfristiga fordringar	6	<u>0</u>	<u>58 659 750</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 386 988</b>	<b>67 131 938</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 326 063</b>	<b>69 010 088</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		90 571 151	3 820 794
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		8 250 000	0
Övriga fordringar		<u>0</u>	<u>11 594 328</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>98 821 151</b>	<b>15 415 122</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>161 659</u>	<u>35 427</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>161 659</b>	<b>35 427</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>98 982 810</b>	<b>15 450 549</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>125 308 873</b>	<b>84 460 637</b>

# Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		13 896 116	3 675
Årets resultat		-8 612 855	27 402 441
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>5 283 261</u>	<u>27 406 116</u>
<b>Summa eget kapital</b>		5 333 261	27 456 116
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		102 697	223 013
Skulder till koncernföretag		110 047 292	56 730 299
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 400 000	0
Skatteskulder		552 860	14 420
Övriga skulder		6 842 763	6 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 000	30 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>119 975 612</u>	<u>57 004 521</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 308 873</b>	<b>84 460 637</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	50

**Noter till resultaträkningen**

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-3 815 306	0

**Noter till balansräkningen**

Not 3 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 878 150	1 878 150
Försäljningar/utrangeringar	<u>-939 075</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>939 075</u>	<u>1 878 150</u>
Redovisat värde	939 075	1 878 150

Posten omfattar enbart mark varför inga avskrivningar är gjorda.

## Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

Not 4		Andelar i koncernföretag		2023-12-31	2022-12-31
Företag		Antal /Kapital- andel %	Redovisat värde	Redovisat värde	
Organisationsnummer	Säte				
Westswedenestate Gotland 1 AB 559335-5463	Göteborg	500 100 %	274 900		153 000
Ekerum Property 6 AB 559363-4990	Kalmar	500 100 %	3 150 000		3 150 000
Nolanot Gran AB 559321-0056	Härjedalen	1 000 100 %	5 597 988		5 094 188
West Rönnvallsbyn AB 559381-4329	Härjedalen	1 000 100 %	125 000		25 000
Westswedenestate Rental AB 559392-0951	Kungsbacka	0 %	0		50 000
			9 147 888		8 472 188
Not 5		Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2023-12-31	2022-12-31
Företag		Antal /Kapital- andel %	Redovisat värde	Redovisat värde	
Organisationsnummer	Säte				
WK Norra Åsa Holding AB 559387-8480	Ljungskile	250 50 %	16 239 100		0
			16 239 100		0

## Westswedenestate Living AB

Org.nr. 559307-4205

Not 6	Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	68 659 750	0
	Tillkommande fordringar	0	68 659 750
	Reglerade fordringar	-68 659 750	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>68 659 750</b>
	Ingående nedskrivningar	-10 000 000	0
	Återförda nedskrivningar	10 000 000	0
	Årets nedskrivningar	0	-10 000 000
	<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-10 000 000</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>58 659 750</b>

### Övriga noter

#### Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är delägt dotterbolag till Westswedenestate AB, Org. nr 556703-9762, säte Göteborg.

#### Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg

John Brolin  
John Brolin

Anna Brolin  
Anna Brolin

Jonas Uhlbäck  
Jonas Uhlbäck

2024-06-05

2024-06-05

2024-06-08

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2024.

BDO Göteborg AB

Per Östholm  
Per Östholm  
Godkänd revisor FAR



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Westswedenestate Living AB , org.nr 559307-4205

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Westswedenestate Living AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Westswedenestate Living ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Westswedenestate Living 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Living AB för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Westswedenestate Living AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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

2024-06-10

BDO Göteborg AB

*Per Östholm*

Per Östholm

Godkänd revisor FAR