

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Embryo AB**  
556225-2584  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Embryo AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro 2023-06-21

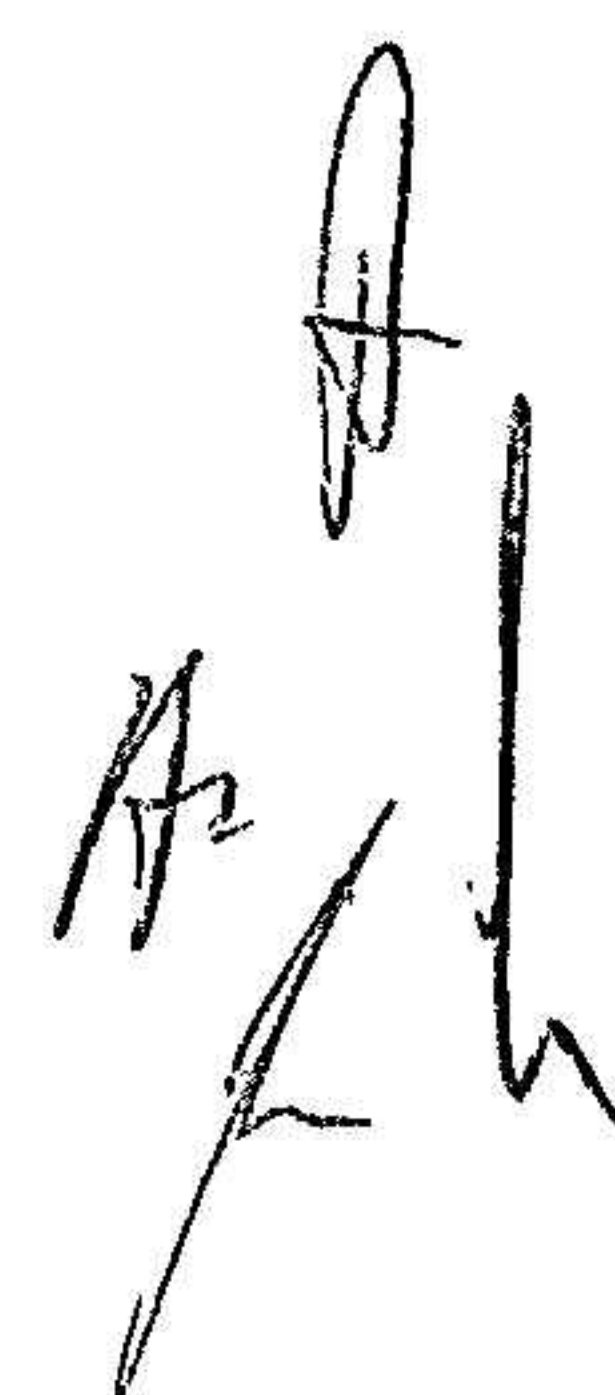
  
Johan Willerman

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Embryo AB**

556225-2584

Räkenskapsåret

2022

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

Styrelsen och verkställande direktören för Embryo AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Spridningen av Covid-19 har fortsatt haft en begränsad effekt på koncernen.

Kriget i Ukraina, ränteläget och inflationen har ännu inte påverkat bolaget nämnvärd omfattning.


### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen har efter räkenskapsårets slut förvärvat en fastighet i Haninge.

Kriget i Ukraina har, till dags dato, inte påverkat utvecklingen av koncernens 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. Koncernen letar kontinuerligt efter nya fastigheter att förvärva.



**Flerårsöversikt (Tkr)**

<b>Koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
Nettoomsättning	93 277	141 596	154 736	
Resultat efter finansiella poster	9 513	21 286	5 332	
Balansomslutning	406 790	440 655	428 242	
Soliditet (%)	27	25	22	
Antal anställda	10	9	9	
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-94	-27	-73	-16
Soliditet (%)	98	95	95	98

**Förändringar i eget kapital**

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>	
Belopp vid årets ingång	5 000 000	781 900	103 248 923	109 030 823	
Utdelning			-6 000 000	-6 000 000	
Årets resultat			7 235 369	7 235 369	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>781 900</b>	<b>104 484 292</b>	<b>110 266 192</b>	
<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 000 000	781 900	56 986 255	-27 375	62 740 780
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-6 000 000		-6 000 000
Balanseras i ny räkning			-27 375	27 375	0
Årets resultat				-94 087	-94 087
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>781 900</b>	<b>50 958 880</b>	<b>-94 087</b>	<b>56 646 693</b>

Handwritten signature and initials, possibly 'A2' and 'A'.

Handwritten mark or signature at the bottom right of the page.

amk=20230703;2023070406775

### Förslag till vinstdisposition

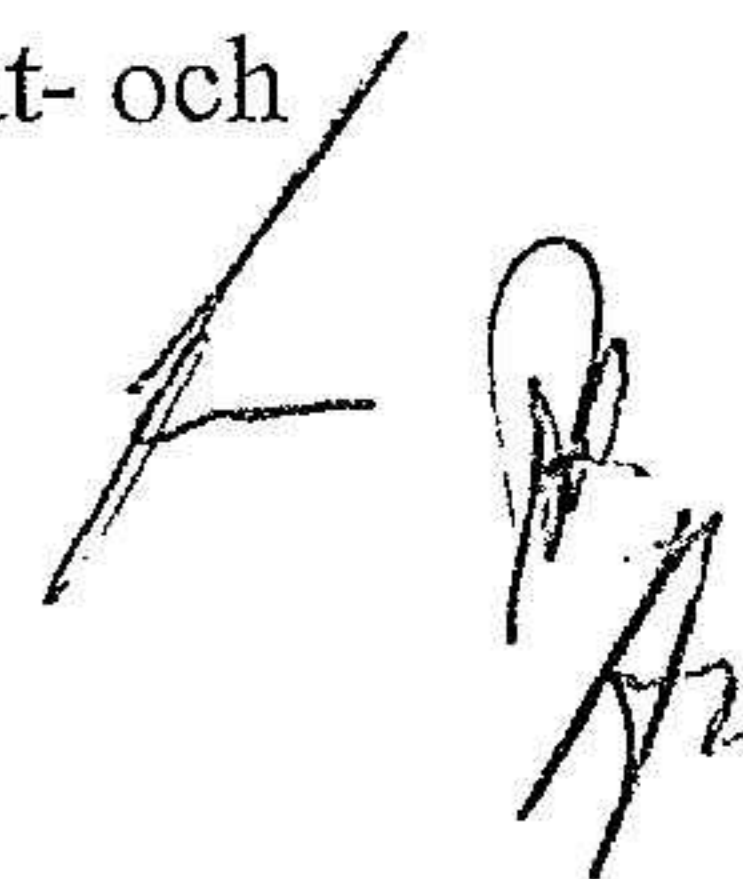
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	50 958 880
årets förlust	-94 087
	<b>50 864 793</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 500 000
i ny räkning överföres	48 364 793
	<b>50 864 793</b>

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna, reducerar bolagets soliditet till 94 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,


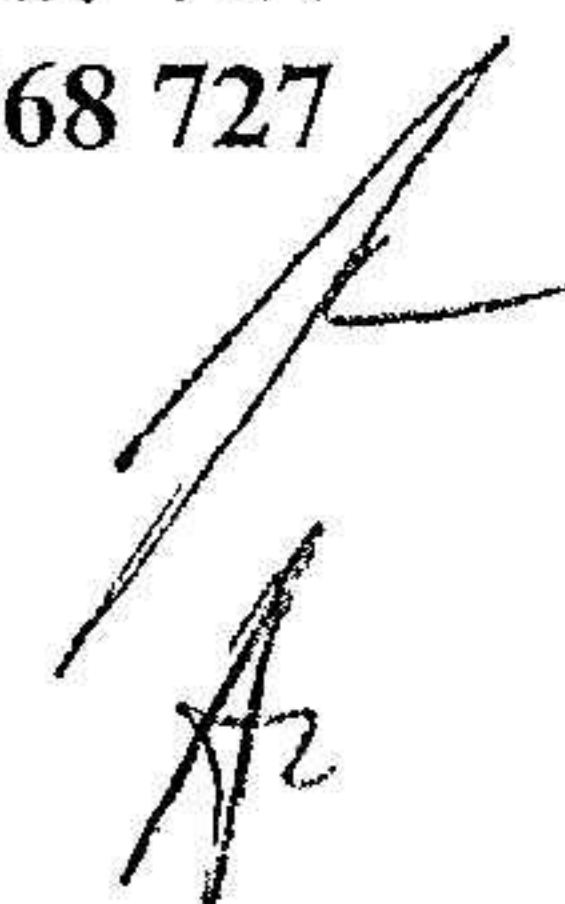
Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

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



## Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	93 276 639	141 596 057
Övriga rörelseintäkter		5 898 990	1 123 134
		<b>99 175 629</b>	<b>142 719 191</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material och tjänster		-25 210 161	-83 212 530
Övriga externa kostnader	3, 4	-28 839 637	-20 810 740
Personalkostnader	5	-12 667 767	-12 250 014
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 051 253	-16 768 212
Övriga rörelsekostnader		0	-68 996
		<b>-83 768 818</b>	<b>-133 110 492</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 406 811</b>	<b>9 608 699</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-1 037 500	-1 037 500
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	1 907 240	16 799 929
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 134	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-6 766 655	-4 084 677
		<b>-5 893 781</b>	<b>11 677 752</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 513 030</b>	<b>21 286 451</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 513 030</b>	<b>21 286 451</b>
Skatt på årets resultat	9	-2 277 662	-1 717 724
<b>Årets resultat</b>		<b>7 235 368</b>	<b>19 568 727</b>

   
A2

## Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	352 870 391	356 308 023
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 878 322	3 063 244
		<b>354 748 713</b>	<b>359 371 267</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Ägarintressen i övriga företag	12	10 580 709	9 900 469
Uppskjuten skattefordran		4 711	2 354
		<b>10 585 420</b>	<b>9 902 823</b>

**Summa anläggningstillgångar 365 334 133 369 274 090**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		24 064 866	1 097 875
Aktuella skattefordringar		95 147	0
Övriga fordringar		1 385 532	3 323 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	8 966 130	63 305 502
		<b>34 511 675</b>	<b>67 726 730</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar 41 456 330 71 380 575**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**406 790 463 440 654 665**



## Koncernens Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### 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		104 484 292	103 248 923
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>110 266 192</b>	<b>109 030 823</b>

#### Summa eget kapital

**110 266 192                      109 030 823**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	14	3 023 196	2 339 150
		<b>3 023 196</b>	<b>2 339 150</b>

#### Långfristiga skulder

	15		
Skulder till kreditinstitut		155 312 500	249 655 500
Övriga skulder		9 843 291	35 315 334
		<b>165 155 791</b>	<b>284 970 834</b>

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	16	0	8 853 304
Skulder till kreditinstitut		94 343 000	12 855 000
Leverantörsskulder		14 907 254	6 110 356
Aktuella skatteskulder		833 420	585 744
Övriga skulder		6 387 017	5 395 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	11 874 593	10 513 958
		<b>128 345 284</b>	<b>44 313 858</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**406 790 463                      440 654 665**

## Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		9 513 030	21 286 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	18	12 189 762	16 937 188
Betald skatt		-1 443 445	-860 805
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>20 259 347</b>	<b>37 362 834</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		-22 966 991	394 728
Förändring av kortfristiga fordringar		56 277 193	-6 190 220
Förändring leverantörsskulder		8 796 898	-3 923 236
Förändring av kortfristiga skulder		2 306 596	-578 449
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>64 673 043</b>	<b>27 065 657</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 529 706	-4 787 640
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-680 240	-18 788 233
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 209 946</b>	<b>-23 575 873</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		130 000 000	0
Amortering av lån		-169 318 983	-1 529 304
Utbetald utdelning		-6 000 000	-2 500 000
Förändring kortfristiga placeringar		-8 853 304	464 733
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-54 172 287</b>	<b>-3 564 571</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 290 810</b>	<b>-74 787</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 653 845	3 728 632
Likvida medel vid årets slut		6 944 655	3 653 845

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-94 087	-27 375
		-94 087	-27 375
<b>Rörelseresultat</b>		-94 087	-27 375
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-94 087	-27 375
<b>Resultat före skatt</b>		-94 087	-27 375
<b>Årets resultat</b>		-94 087	-27 375



## Moderbolagets Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	19, 20	16 637 500	16 637 500
Fordringar hos koncernföretag	21	41 064 878	49 625 503
		<b>57 702 378</b>	<b>66 263 003</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 702 378</b>	<b>66 263 003</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 158	22 523
		<b>35 158</b>	<b>22 523</b>

##### *Kassa och bank*

		554	754
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 712</b>	<b>23 277</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**57 738 090                      66 286 280**



## Moderbolagets Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### 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

50 958 880

56 986 255

Årets resultat

-94 087

-27 375

**50 864 793**

**56 958 880**

#### **Summa eget kapital**

**56 646 693**

**62 740 780**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

1 037 500

1 037 500

#### **Summa långfristiga skulder**

**1 037 500**

**1 037 500**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

23 897

0

Skulder till koncernföretag

0

2 500 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

30 000

8 000

#### **Summa kortfristiga skulder**

**53 897**

**2 508 000**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**57 738 090**

**66 286 280**



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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 AB upprättar koncernredovisning. Företag där Embryo AB 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 erhålls. 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, utangeras 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.

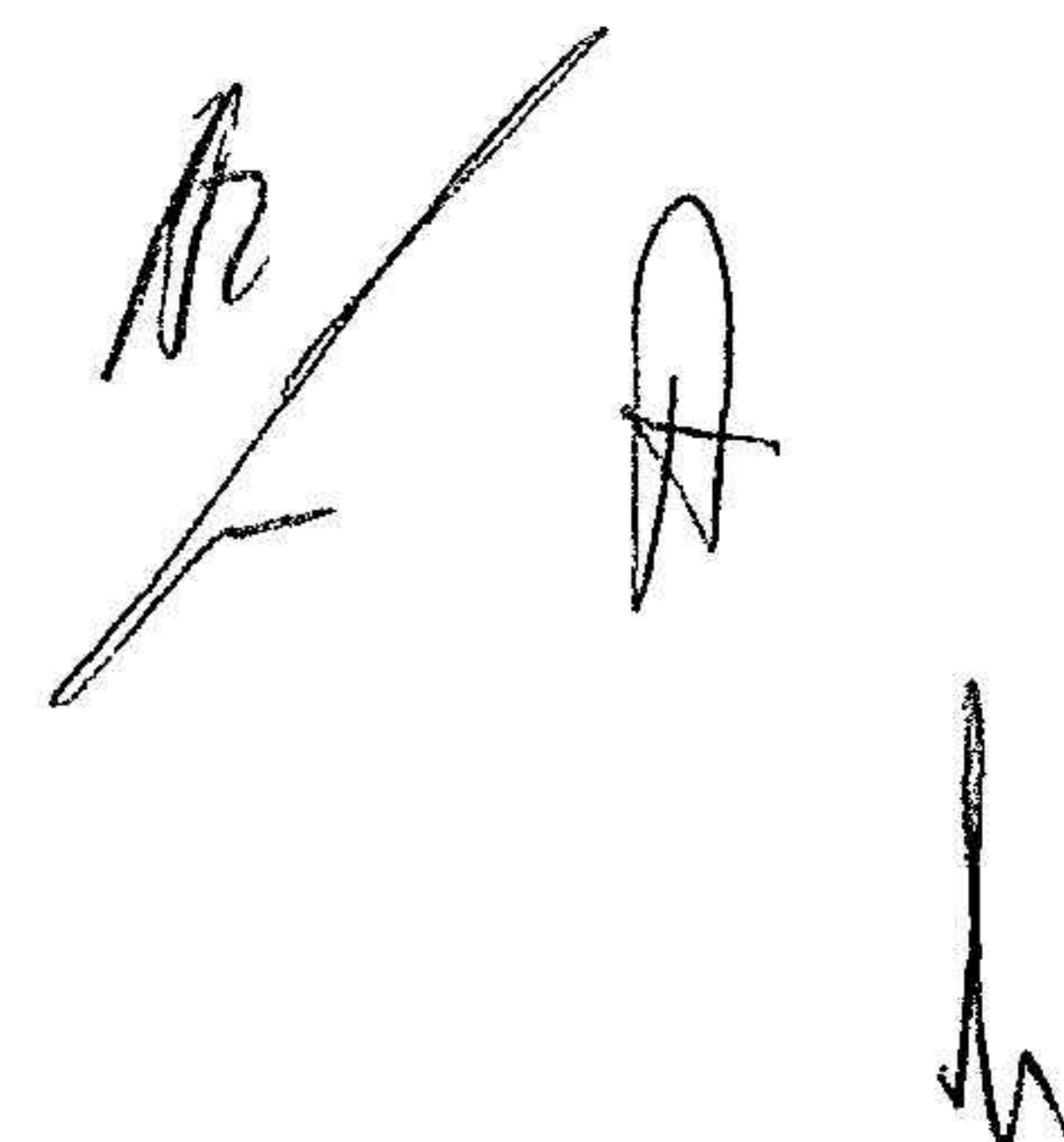
Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten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

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

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

### **Ersättningar till anställda**

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



### 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.

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

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	58 139 585	51 912 650
Entreprenad- och förvaltningsverksamhet	32 141 054	86 990 728
Konsultarvoden	2 996 000	2 692 679
	<b>93 276 639</b>	<b>141 596 057</b>



### Not 3 Leasingavtal Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 5 519 180 kronor.

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

	2022	2021
Inom ett år	4 281 522	3 049 238
Senare än ett år men inom fem år	4 274 541	4 267 010
Senare än fem år		0
	<b>8 556 063</b>	<b>7 316 248</b>

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

### Not 4 Arvode till revisorer Koncernen

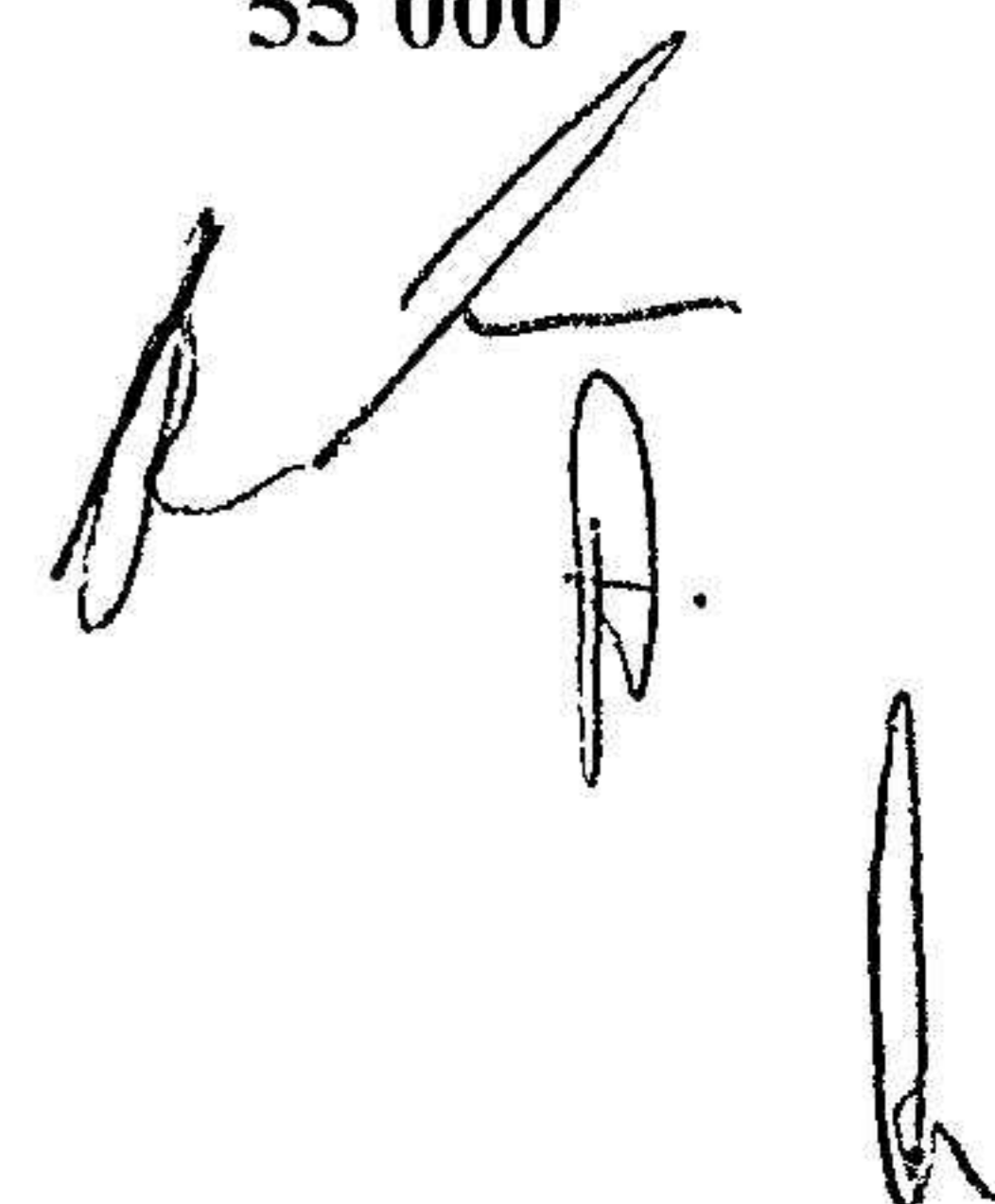
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet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

	2022	2021
Revisionsuppdrag	247 250	236 000
Övriga tjänster	139 325	87 325
	<b>386 575</b>	<b>323 325</b>

### 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.

	2022	2021
Revisionsuppdrag	59 500	40 000
Övriga tjänster	23 125	15 000
	<b>82 625</b>	<b>55 000</b>



**Not 5 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1,5	1,5
Män	8,5	7,5
	<b>10,0</b>	<b>9,0</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 130 000	2 130 000
Övriga anställda	6 063 884	5 982 181
	<b>8 193 884</b>	<b>8 112 181</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	252 563	252 563
Pensionskostnader för övriga anställda	682 243	603 409
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 160 171	3 115 336
	<b>4 094 977</b>	<b>3 971 308</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>12 288 861</b>	<b>12 083 489</b>

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag  
Koncernen**

	2022	2021
Nedsättning av köpeskilling	1 037 500	1 037 500
	<b>1 037 500</b>	<b>1 037 500</b>

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

	2022	2021
Erhållen utdelning	680 240	1 799 929
Resultat vid avyttringar	1 227 000	15 000 000
	<b>1 907 240</b>	<b>16 799 929</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	6 608 670	3 929 993
Övriga finansiella kostnader	157 985	154 684
	<b>6 766 655</b>	<b>4 084 677</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	1 595 974	1 367 040
Uppskjuten skatt	681 688	350 684
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>2 277 662</b>	<b>1 717 724</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022	2021
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	9 513 032	21 286 451
Skatt enligt gällande skattesats	-1 930 749	-4 385 009
Ej avdragsgilla kostnader	-1 900 308	-1 503 011
Ej skattepliktiga intäkter	610 843	3 499 615
Schablonränta på periodiseringsfond	-1 659	-1 592
Effekt i olika avskrivningar på byggnader	511 063	575 172
Effekt av temporära skillnader	-511 755	-350 685
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	1 128 621	-45 179
Skatteeffekt av direktavdrag	-201 800	495 205
Övrigt	13 902	-2 240
Skattereduktion för inventarieinköp	4 258	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-2 277 584</b>	<b>-1 717 724</b>

**Not 10 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	541 304 667	519 795 491
Inköp	13 306 000	22 017 140
Försäljningar/utrangeringar	-303 486	-507 964
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>554 307 181</b>	<b>541 304 667</b>
Ingående avskrivningar	-184 996 644	-164 821 812
Ackumulerad avskrivning av inköp av byggnad	0	-4 173 172
Försäljning/utrangering	239 393	338 988
Årets avskrivningar	-16 679 539	-16 340 648
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-201 436 790</b>	<b>-184 996 644</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>352 870 391</b>	<b>356 308 023</b>
Taxeringsvärden byggnader	213 694 000	212 411 000
Taxeringsvärden mark	113 630 000	113 751 000
	<b>327 324 000</b>	<b>326 162 000</b>

Koncernens fastighetsbestånd är värderat till ett marknadsvärde på 731 500 000kr. Marknadsvärdet är värderat enligt sedvanligt vedertagen värderingsmodell som är gjord i egen regi.

ank=20230703;2023070406791

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 090 133	15 346 461
Inköp	451 612	1 743 672
Försäljningar/utrangeringar	-1 716 334	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 825 411</b>	<b>17 090 133</b>
Ingående avskrivningar	-14 026 889	-13 599 325
Försäljningar/utrangeringar	451 512	0
Årets avskrivningar	-371 712	-427 564
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 947 089</b>	<b>-14 026 889</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 878 322</b>	<b>3 063 244</b>

**Not 12 Ägarintressen i övriga företag  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 900 469	7 185 451
Aktieägartillskott	680 240	2 715 018
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 580 709</b>	<b>9 900 469</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 580 709</b>	<b>9 900 469</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	11 403	11 484
Förutbetalda leasingavgifter	2 255 995	1 343 908
Övriga Förutbetalda kostnader	2 099 827	2 542 803
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	4 598 905	59 407 307
<b>8 966 130</b>	<b>63 305 502</b>	

**Not 14 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	2 339 150	319 159
Uppskjuten skatt på årets avsättning till obeskattade reserver	0	0
Nettoredovisning av uppskjuten skattefordran	-926 504	0
Uppskjuten skatt på skillanden i bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	1 610 550	353 039
Omräkning för övergång till K3	0	1 666 952
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 023 196</b>	<b>2 339 150</b>

**Not 15 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	147 012 500	198 235 500
Övriga skulder	9 836 906	35 246 390
	<b>156 849 406</b>	<b>233 481 890</b>

**Not 16 Checkräkningskredit  
Koncernen**

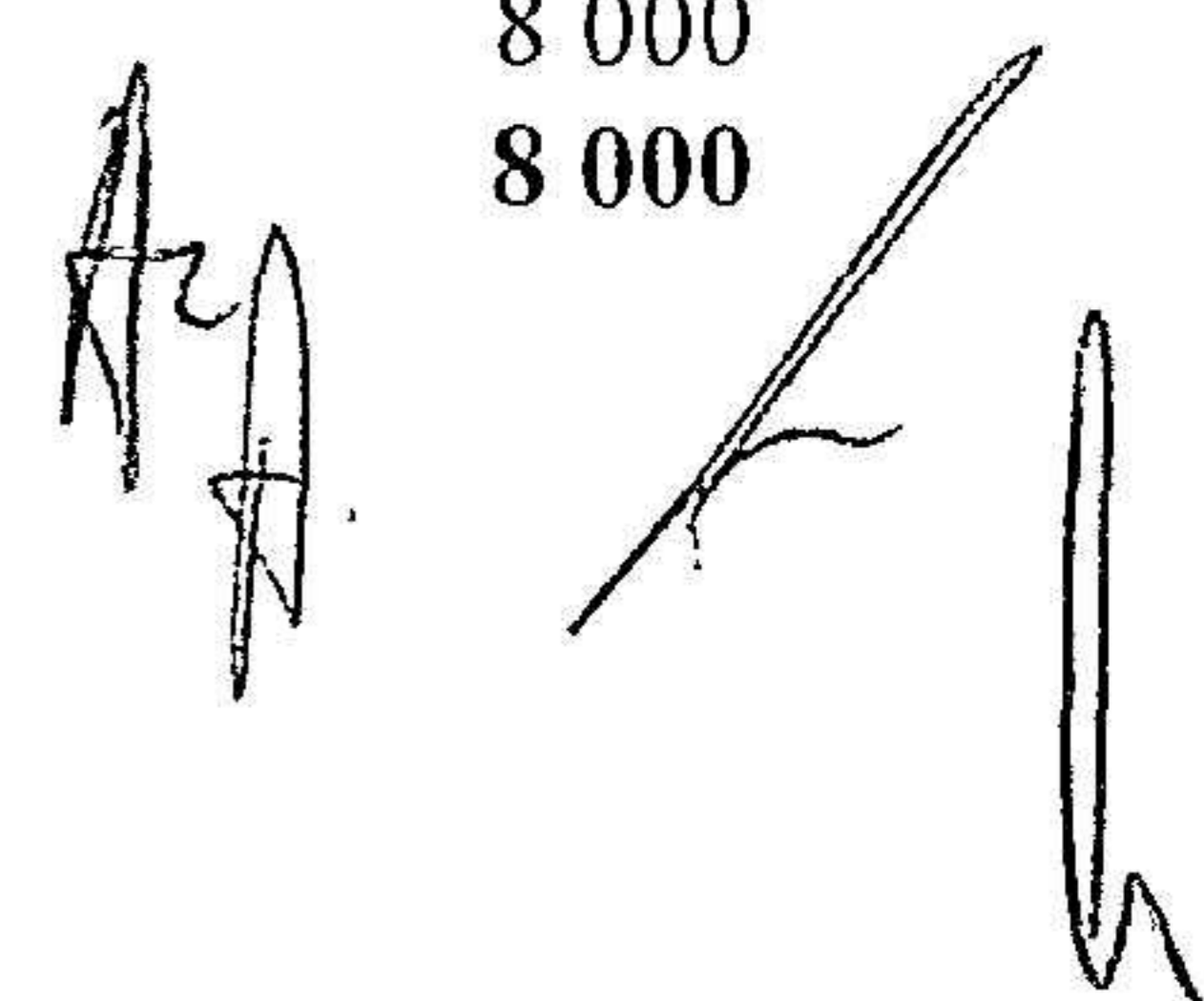
	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000 000	20 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	8 853 304

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	1 712 212	1 498 139
Upplupna fastighetsskatter	0	2 080 878
Förutbetalda intäkter	8 349 321	6 055 003
Övriga upplupna kostnader	1 813 060	879 938
	<b>11 874 593</b>	<b>10 513 958</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	30 000	8 000
	<b>30 000</b>	<b>8 000</b>



**Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	17 051 251	16 768 212
Realisationsresultat	-5 898 991	168 976
Resultat från andelar i koncernföretag	1 037 502	0
	<b>12 189 762</b>	<b>16 937 188</b>

**Not 19 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 637 500	16 637 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>16 637 500</b>	<b>16 637 500</b>
Utgående redovisat värde	<b>16 637 500</b>	<b>16 637 500</b>

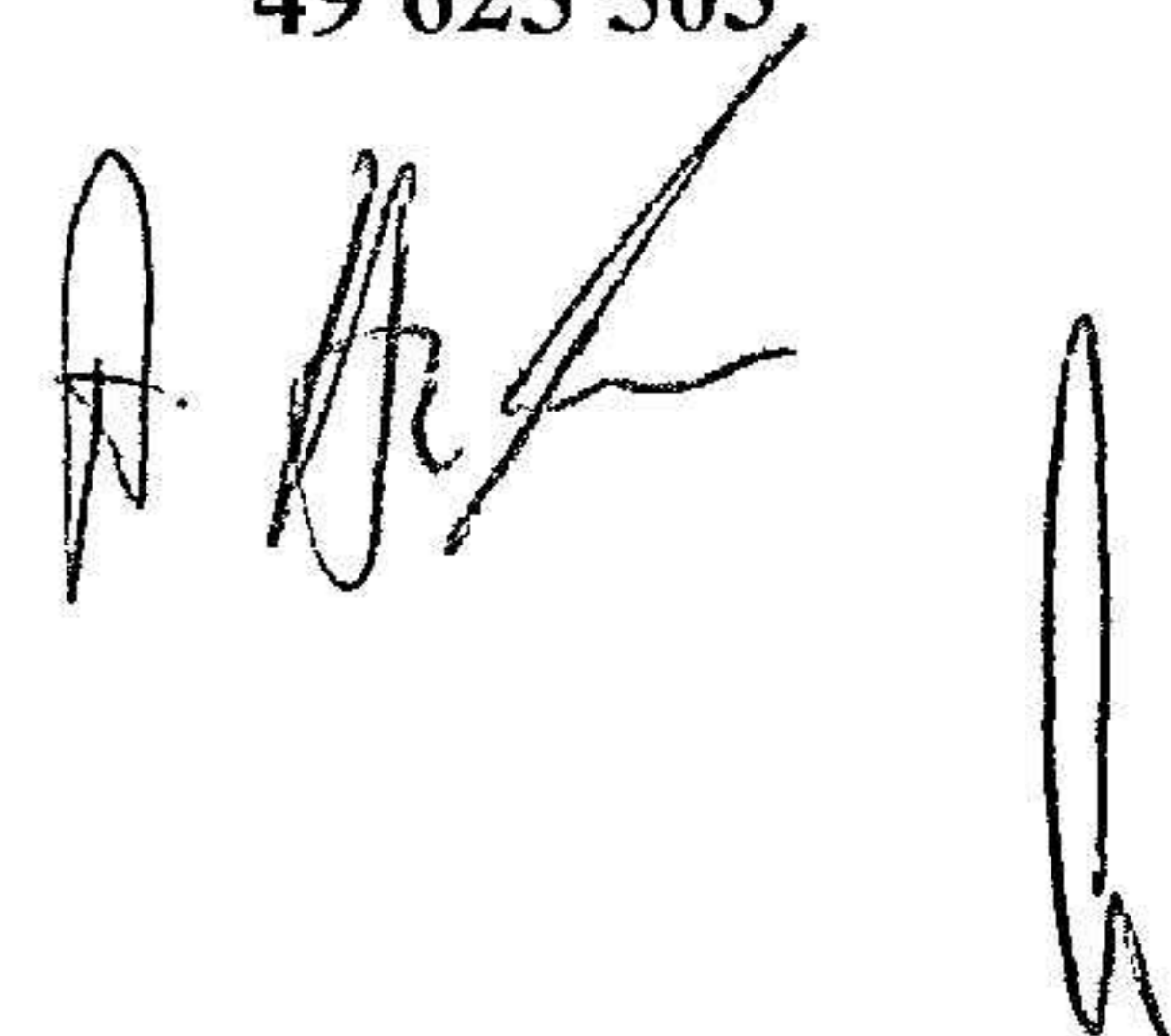
**Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
W-Invest Fastigheter AB	100	1000	1 000	14 450 000
Boglundsängen Förvaltning AB	100	1000	1 000	2 187 500
				<b>16 637 500</b>

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

**Not 21 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 625 503	52 167 401
Avgående fordringar	-8 560 625	-2 541 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>41 064 878</b>	<b>49 625 503</b>
Utgående redovisat värde	<b>41 064 878</b>	<b>49 625 503</b>



**Not 22 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	50 958 880
årets förlust	-94 087
	<b>50 864 793</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 500 000
i ny räkning överföres	48 364 793
	<b>50 864 793</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

**Koncernen  
Moderbolaget**

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

292 175 000  
**292 175 000**

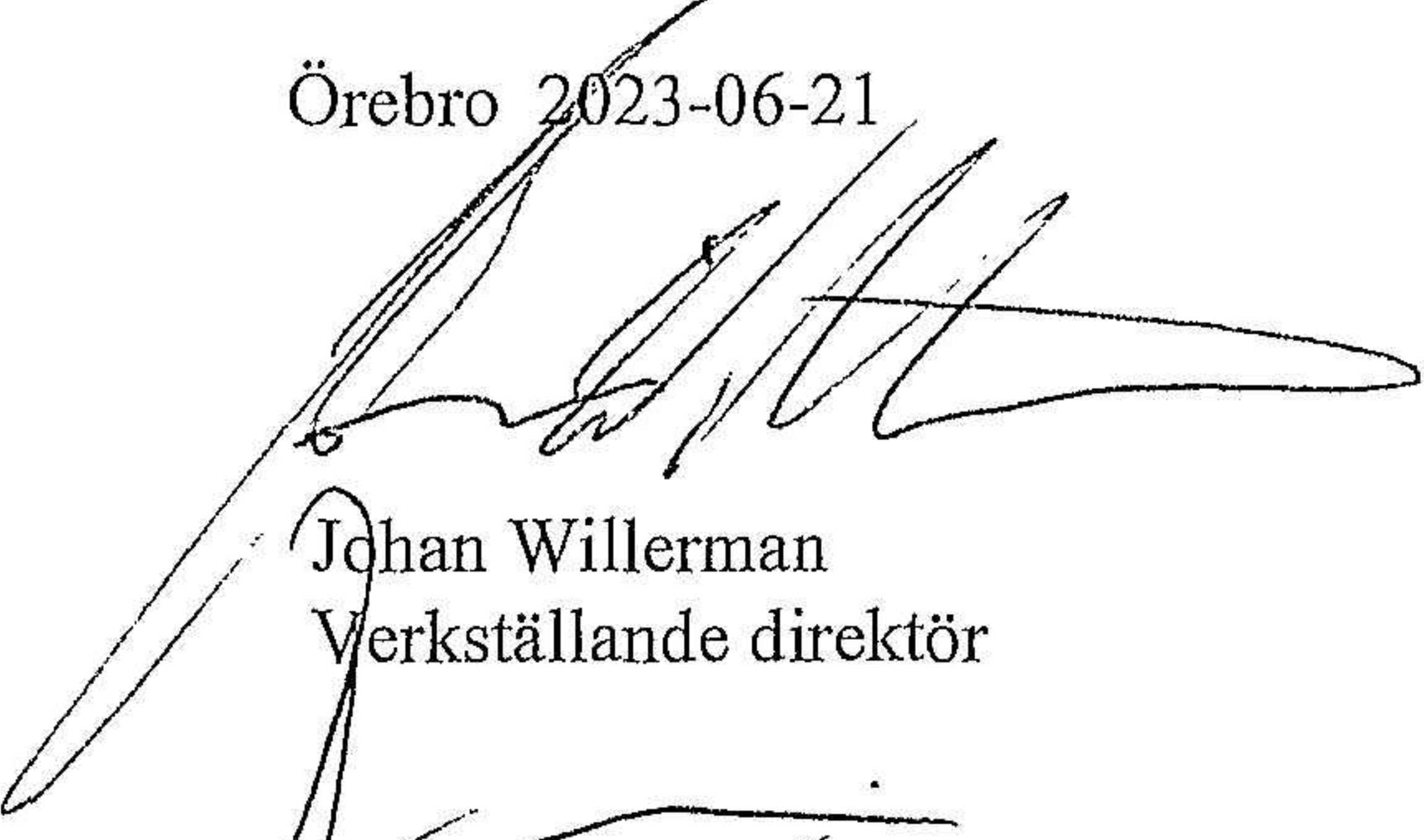
292 175 000  
**292 175 000**

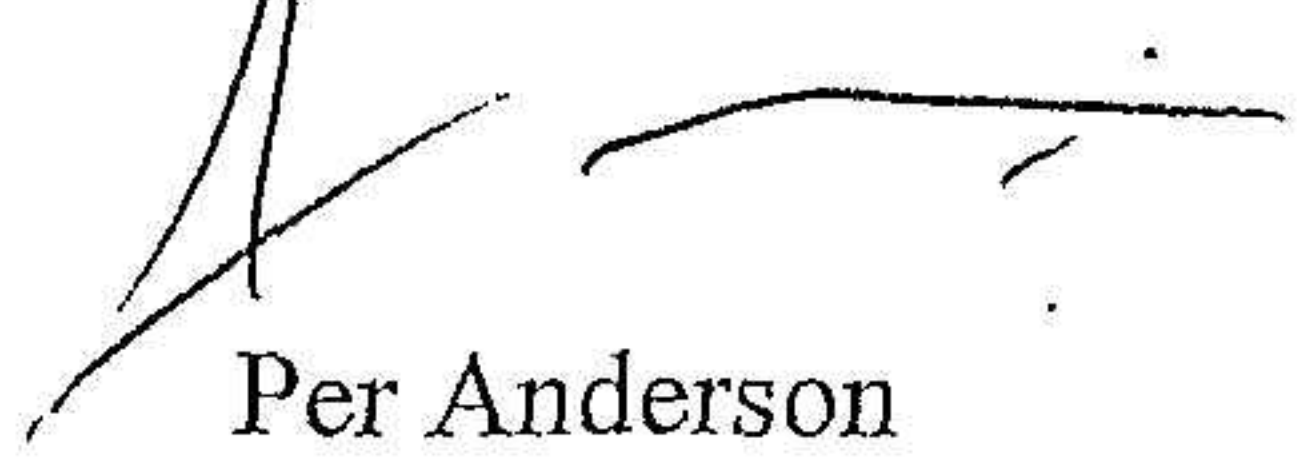


**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
**Koncernen**  
**Moderbolaget**

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

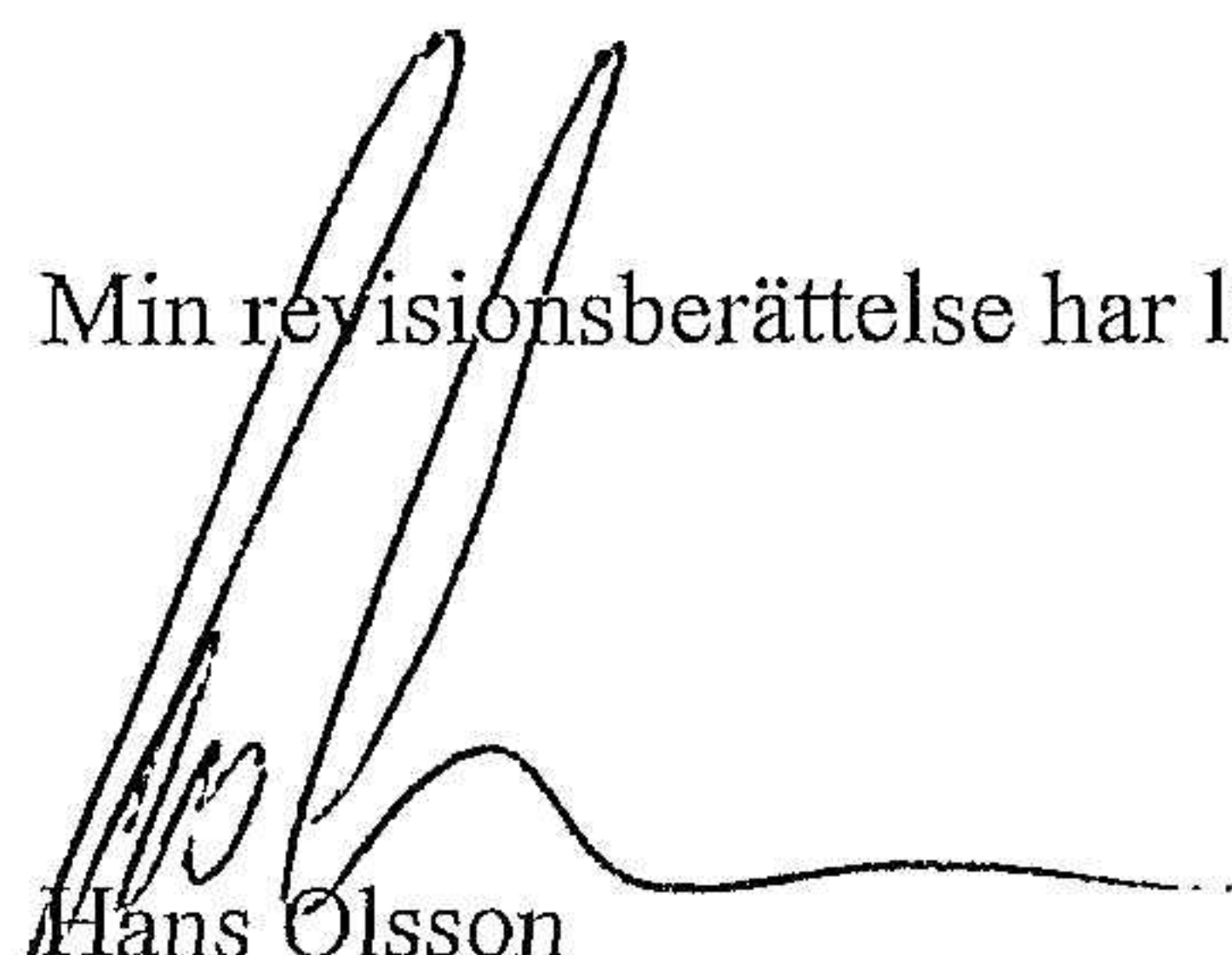
Örebro 2023-06-21

  
Johan Willerman  
Verkställande direktör


  
Per Anderson

  
Anders Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-21

  
Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# 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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Embryo AB för år 2022 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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:

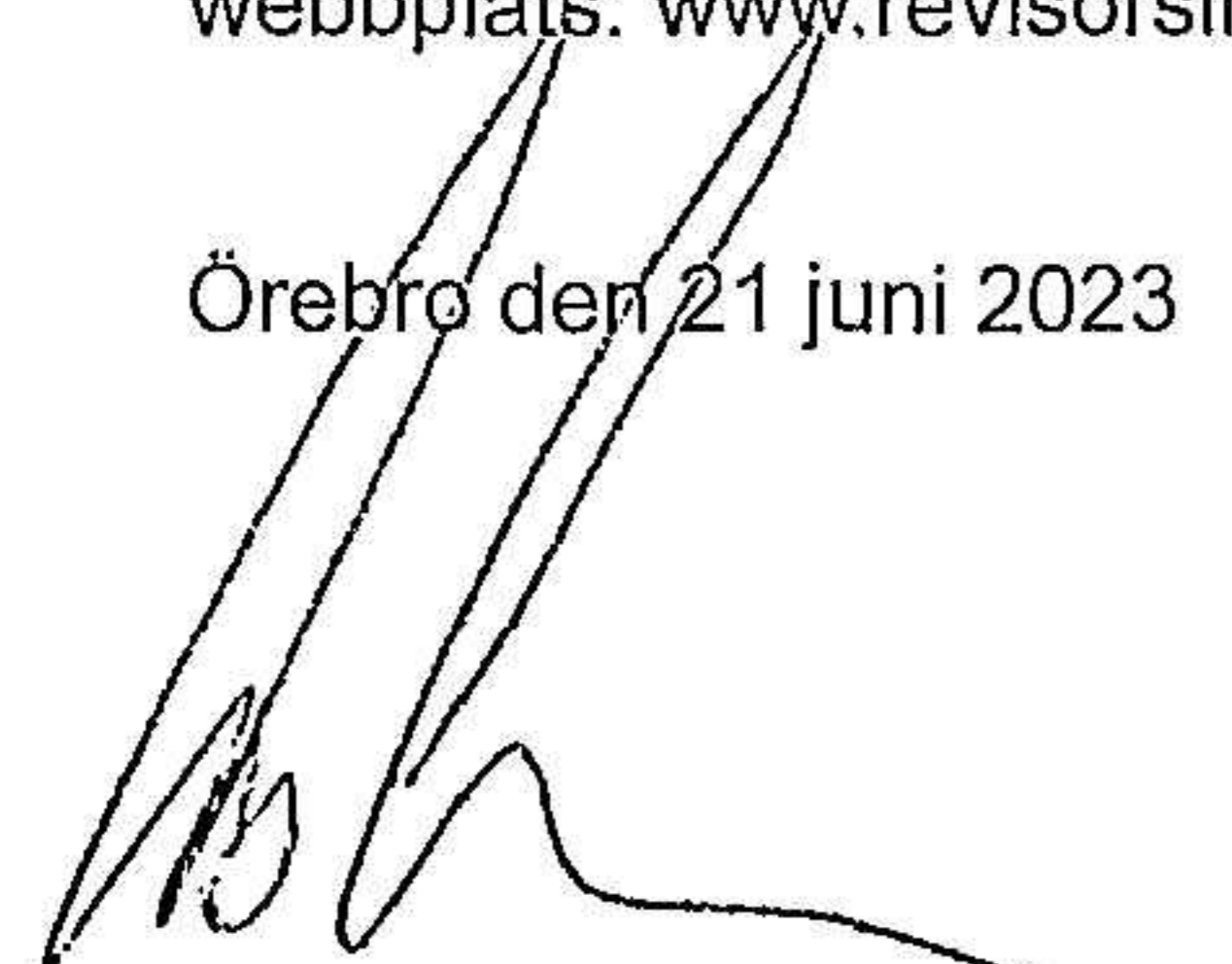
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 ersättningskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 21 juni 2023



Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens övriga innehåll ska  
med originalet intygas: 