

Årsredovisning

för

W-Invest Fastigheter AB

556098-1606

Räkenskapsåret

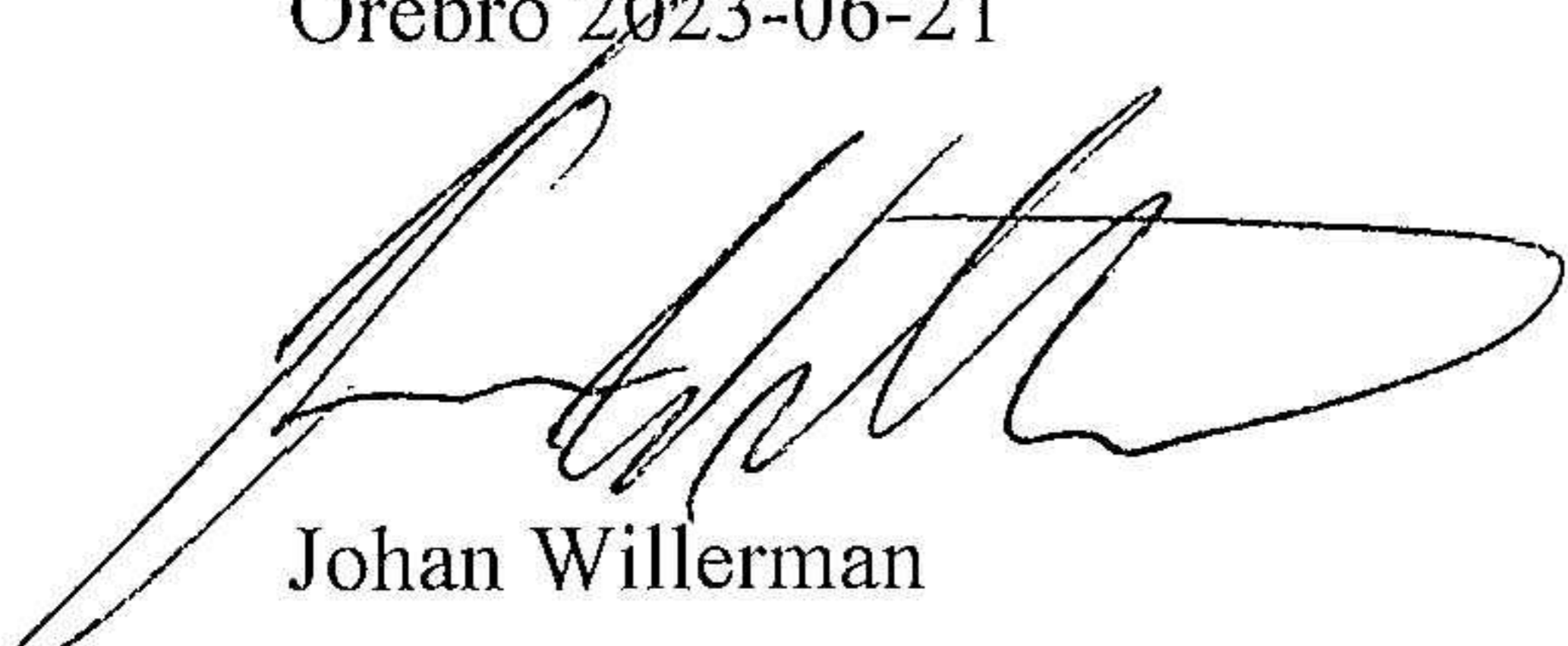
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i W-Invest Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen 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
för
W-Invest Fastigheter AB
556098-1606
Räkenskapsåret
2022

AK

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

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 inte förvärvat eller sålt några fastigheter under året.

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

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

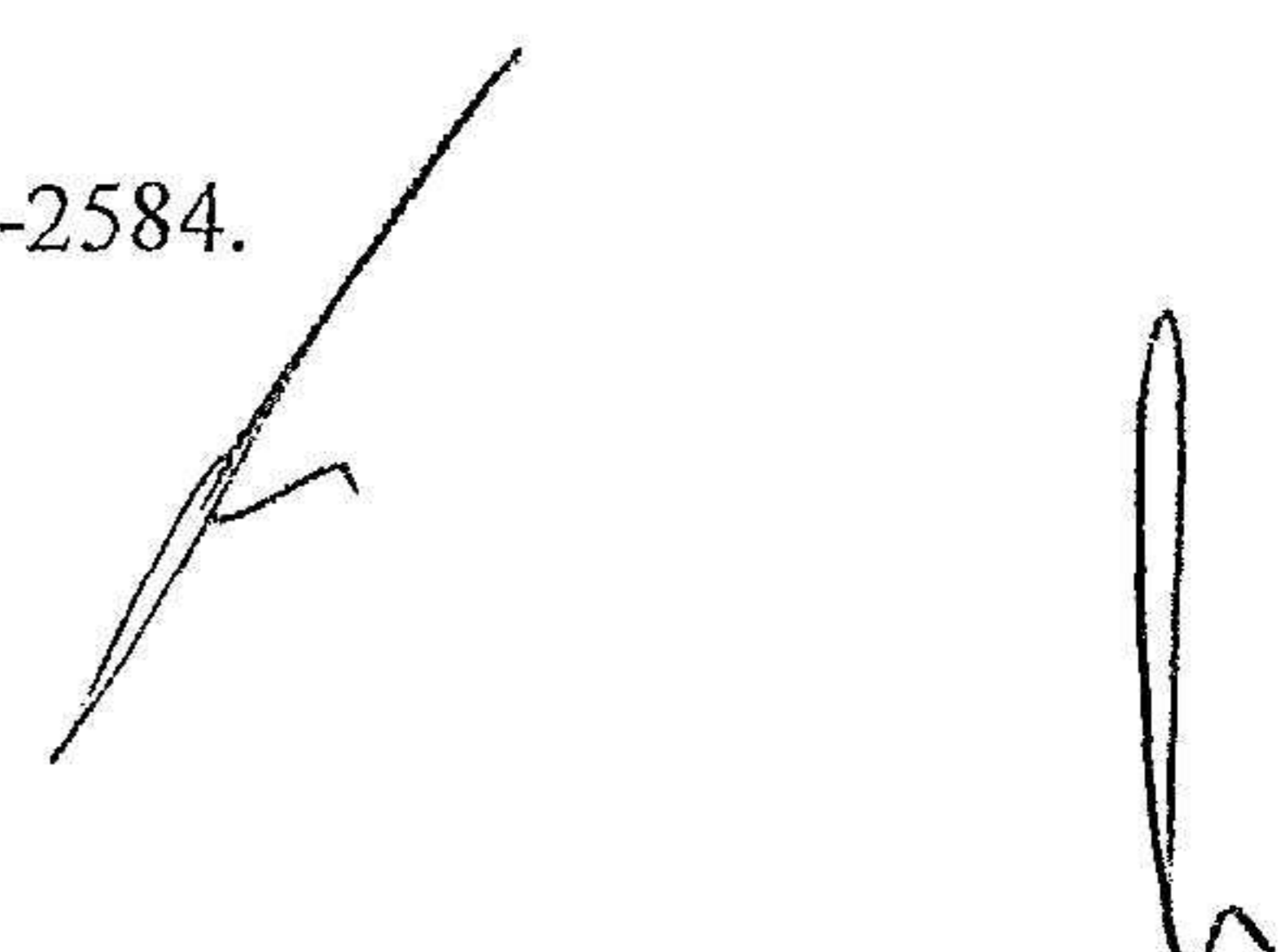
Kriget i Ukraina har, till dags dato, inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning eller resultat.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Ägarförhållanden

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



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	76 730	126 728	139 304	76 994
Resultat efter finansiella poster	6 540	2 676	2 800	-1 989
Balansomslutning	355 006	382 771	370 747	323 880
Soliditet (%)	4,0	2,1	1,4	0,8
Antal anställda	10	9	9	9

År 2020 och tidigare avser K2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	5 232 975	2 676 423	8 029 398
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 676 423	-2 676 423	0
Årets resultat				6 040 258	6 040 258
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	7 909 398	6 040 258	14 069 656

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 909 398
årets vinst	6 040 258
	13 949 656

disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 949 656
	13 949 656

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	76 729 531	126 727 670
Övriga rörelseintäkter		5 898 991	1 123 133
		82 628 522	127 850 803
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster		-25 210 161	-83 212 530
Övriga externa kostnader	3, 4	-25 428 332	-18 609 748
Personalkostnader	5	-12 667 767	-12 250 014
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 175 689	-8 195 517
Övriga rörelsekostnader		0	-59 714
		-71 481 949	-122 327 523
Rörelseresultat	6	11 146 573	5 523 280
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 468	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 608 811	-2 846 857
		-4 606 343	-2 846 857
Resultat efter finansiella poster		6 540 230	2 676 423
Resultat före skatt		6 540 230	2 676 423
Skatt på årets resultat	8	-499 972	0
Årets resultat		6 040 258	2 676 423

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	210 279 157	205 767 142
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 860 393	3 035 307
		212 139 550	208 802 449

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	11, 12	24 917 901	24 917 901
Fordringar hos koncernföretag	13	83 505 329	83 035 070
		108 423 230	107 952 971
Summa anläggningstillgångar		320 562 780	316 755 421

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		23 582 764	997 875
Fordringar hos koncernföretag		262 619	860 748
Aktuella skattefordringar		1 122 525	2 267 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 060 707	61 889 312
		33 028 615	66 015 123

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		1 414 549	51
		34 443 164	66 015 174

SUMMA TILLGÅNGAR

355 005 944 **382 770 594**



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

7 909 398

5 232 975

Årets resultat

6 040 258

2 676 423

13 949 656

7 909 398

Summa eget kapital

14 069 656

8 029 398

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

504 229

0

Summa avsättningar

504 229

0

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

130 000 000

165 710 000

Skulder till koncernföretag

136 283 896

140 703 403

Övriga skulder

9 836 906

35 246 390

Summa långfristiga skulder

276 120 802

341 659 794

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

18

0

8 853 304

Skulder till kreditinstitut

35 710 000

9 080 000

Leverantörsskulder

14 084 783

6 110 356

Övriga skulder

5 544 895

1 979 768

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

8 971 579

7 057 975

Summa kortfristiga skulder

64 311 258

33 081 403

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

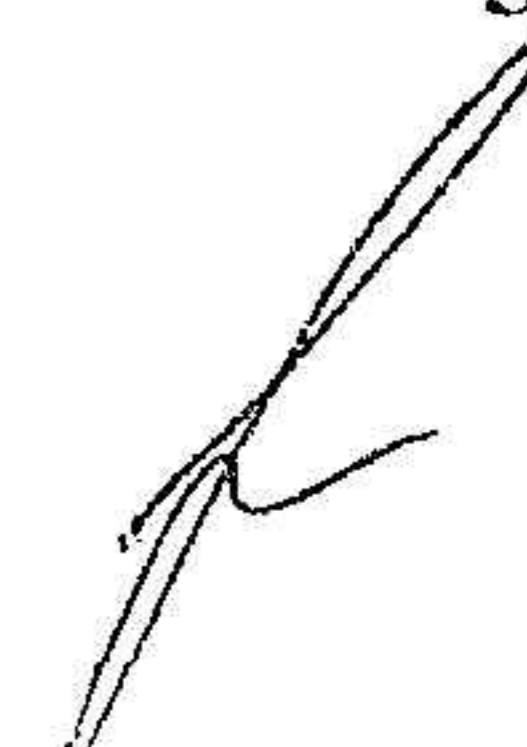
355 005 944

382 770 594



Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 540 230	2 676 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	2 276 698	8 255 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		8 816 928	10 931 654
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-22 584 889	-918 134
Förändring av kortfristiga fordringar		54 426 734	-4 884 985
Förändring av leverantörsskulder		7 974 427	-3 923 236
Förändring av kortfristiga skulder		6 627 651	-1 056 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten		55 260 851	149 044
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 613 799	-3 258 870
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-470 259	-16 266 291
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	4 499 905
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 084 058	-15 025 256
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-47 762 295	14 326 777
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-47 762 295	14 326 777
Årets kassaflöde		1 414 498	-549 435
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		51	549 486
Likvida medel vid årets slut		1 414 549	51



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

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

Anläggningstillgångar

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

Komponentindelning

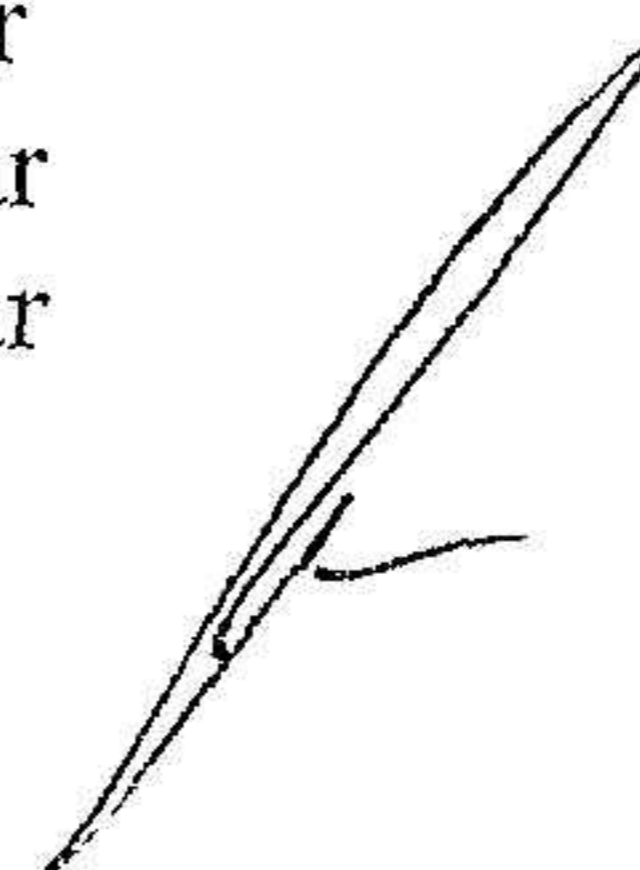
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde 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, Hyresgästpassning	10-25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år



Finansiella instrument

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

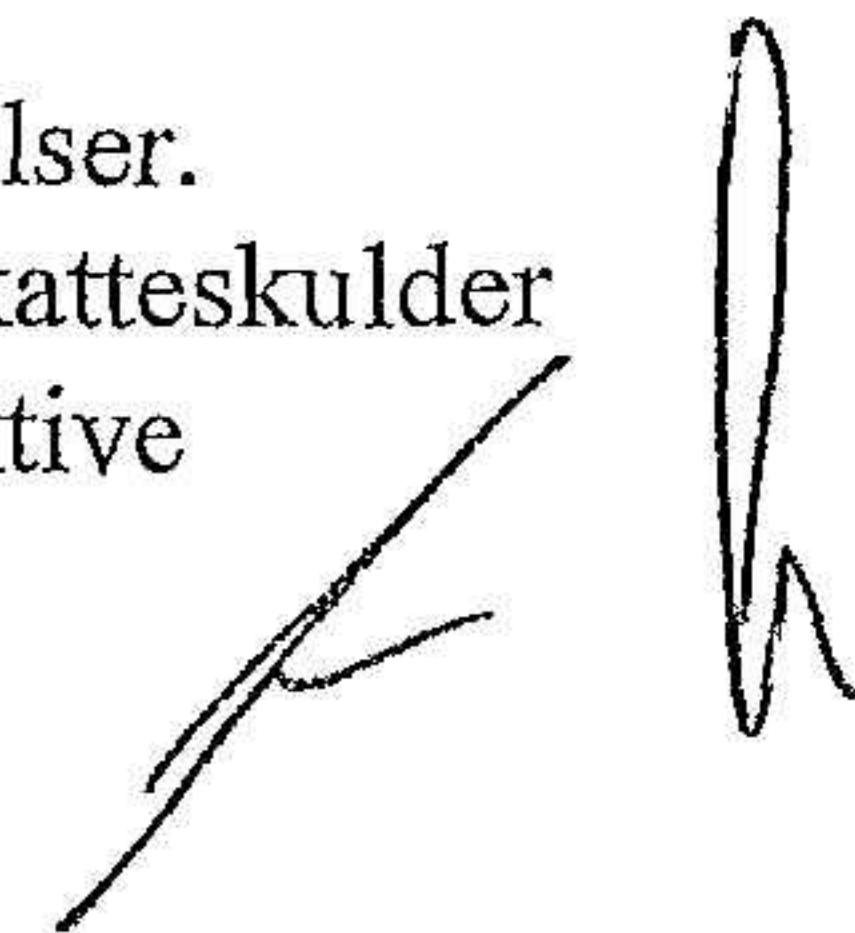
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

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 lagstads. 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

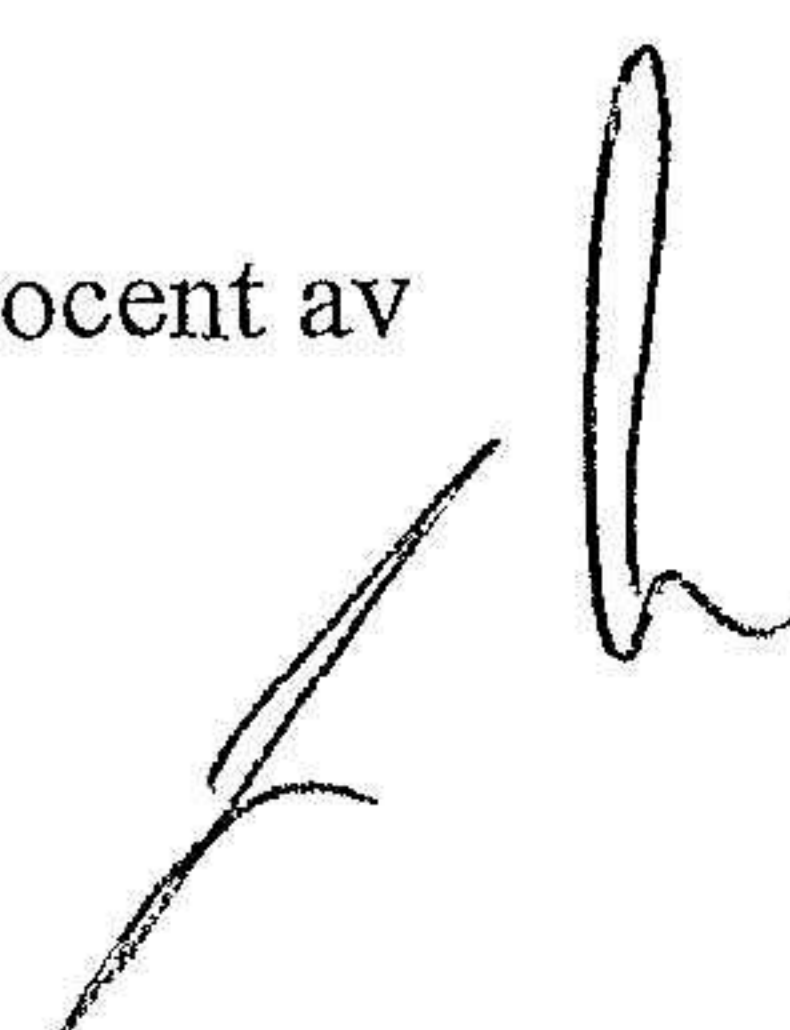
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

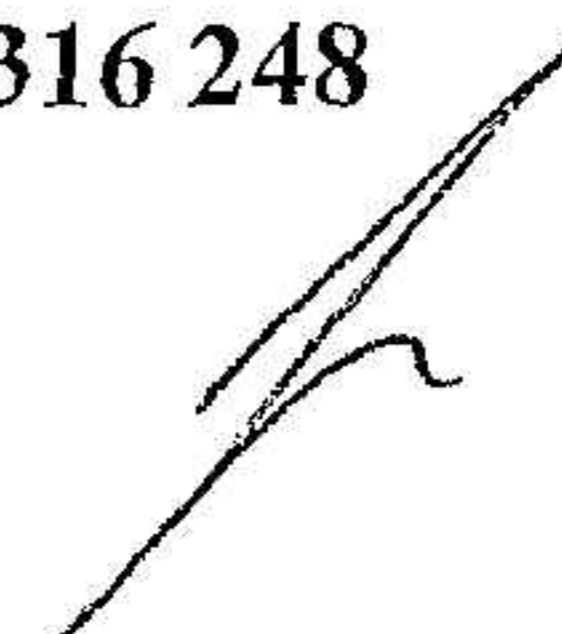
	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	37 888 684	35 693 320
Entreprenad- och förvaltningsverksamhet	35 034 147	87 321 671
Konsultarvoden	3 806 700	3 712 679
	76 729 531	126 727 670

Not 3 Leasingavtal

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	0
	8 556 063	7 316 248



Not 4 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
Revisionsuppdrag	75 000	92 000
Övriga tjänster	116 200	70 200
	191 200	162 200

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1,5	1,5
Män	8,5	7,5
	10,0	9,0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 130 000	2 130 000
Övriga anställda	6 063 884	5 982 181
	8 193 884	8 112 181
Sociala kostnader		
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
	4 094 977	3 971 308
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 288 861	12 083 489



Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
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	5,00 %	3,00 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

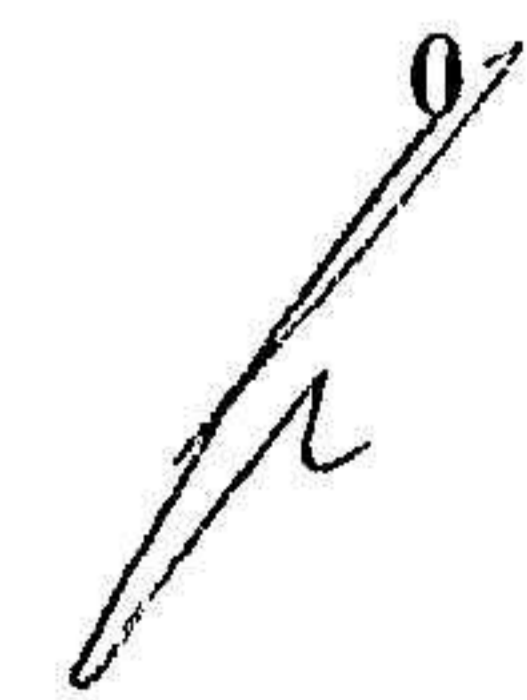
	2022	2021
Räntekostnader	4 509 137	2 697 704
Övriga finansiella kostnader	99 674	149 153
	4 608 811	2 846 857

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	4 257	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-504 229	0
Totalt redovisad skatt	-499 972	0

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 540 230		2 676 423
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 347 287	20,60	-551 343
Ej avdragsgilla kostnader		-328 373		-192 775
Ej skattepliktiga intäkter		236		151
Skatteeffekt av skillnader i avskrivningar		522 270		528 183
Skatteeffekt av ej värderade underskott		1 171 194		17 275
Skatteeffekt av direktavdrag		0		198 509
Skattereduktion för inventarie		4 258		0
Skatteeffekt av temporära skillnader		-522 270		0
Redovisad effektiv skatt		-499 972		0



Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	303 868 739	302 718 245
Inköp	12 326 000	1 515 198
Försäljningar/utrangeringar	0	-364 704
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 194 739	303 868 739
Ingående avskrivningar	-98 101 597	-90 628 626
Försäljningar/utrangeringar	0	304 990
Årets avskrivningar	-7 813 985	-7 777 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 915 582	-98 101 597
Utgående redovisat värde	210 279 157	205 767 142
Taxeringsvärden byggnader	145 300 000	144 017 000
Taxeringsvärden mark	77 627 000	77 748 000
	222 927 000	221 765 000

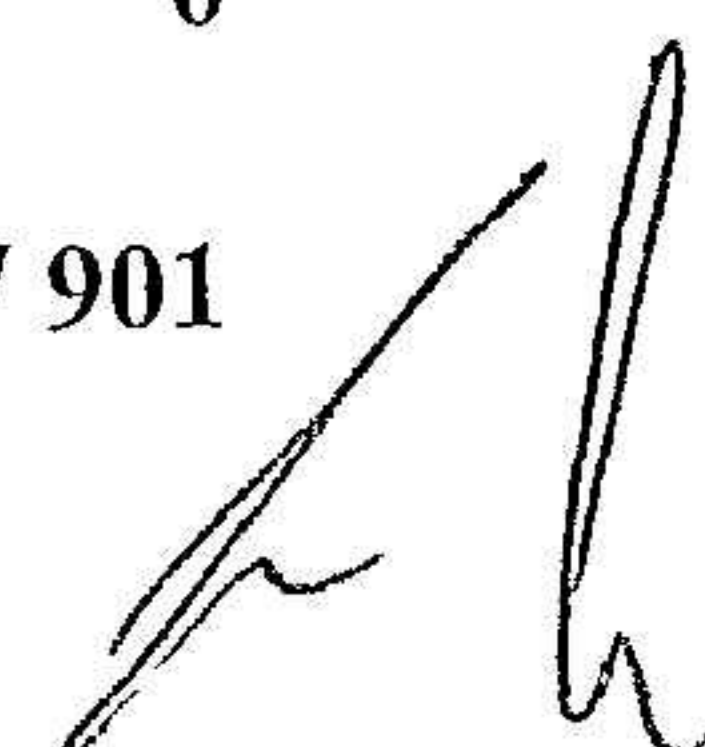
Bolagets fastighetersbestånd är värderat till ett marknadsvärde på 467 941 000 kr. Marknadsvärdet är värderat enligt sedvanligt vedertagen värderingsmodell som är gjord i egen regi.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 040 133	15 296 461
Inköp	451 612	1 743 672
Försäljningar/utrangeringar	-1 716 334	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 775 411	17 040 133
Ingående avskrivningar	-14 004 826	-13 587 270
Försäljningar/utrangeringar	451 512	0
Årets avskrivningar	-361 704	-417 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 915 018	-14 004 826
Utgående redovisat värde	1 860 393	3 035 307

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 917 901	94 549 316
Avveckling	0	-69 631 415
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 917 901	24 917 901
Ingående nedskrivningar	0	-69 631 415
Avveckling	0	69 631 415
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	24 917 901	24 917 901



ank=20230703;2023070409902

Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	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
Hästtorneret Fastighets AB	100	100000	100 000	5 835 323
Fastighetsbolaget Småstaden KB	98	980	980	461 567
				24 917 901

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

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 035 070	71 268 684
Tillkommande fordringar	1 417 378	16 266 291
Avgående fordringar	-947 119	-4 499 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 505 329	83 035 070
Utgående redovisat värde	83 505 329	83 035 070

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald hyra	11 403	11 484
Förutbetald leasingavgift	2 255 995	1 343 908
Övr. Förutbetalda kostnader	1 566 655	2 361 717
Upplupna intäkter	4 226 654	58 172 203
	8 060 707	61 889 312

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 16 Disposition av vinst

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	7 909 398
årets vinst	6 040 258
	13 949 656
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 949 656
	13 949 656

Not 17 Långfristiga skulder

2022-12-31

2021-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	130 000 000	165 710 000
Skulder till koncernföretag	136 283 896	140 703 404
Övriga skulder	9 836 906	35 246 390
	276 120 802	341 659 794

Not 18 Checkräkningskredit

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 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2022-12-31

2021-12-31

Upplupna personalkostnader	1 712 212	1 498 139
Upplupna fastighetsskatter	0	1 138 455
Förutbetalda intäkter	5 903 420	3 819 544
Övriga upplupna kostnader	1 355 947	601 837
	8 971 579	7 057 975

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2022-12-31

2021-12-31

Avskrivningar	8 175 690	8 195 517
Realisationsresultat	-5 898 991	59 714
	2 276 699	8 255 231

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

	2022-12-31	2021-12-31
För företagets egen räkning:		
Fastighetsinteckningar	201 375 000	201 375 000
	201 375 000	201 375 000

Not 24 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Hästtorner Fastighets AB, proprieborgen	4 008 000	4 008 000
Fastighetsbolaget Förbrännaren AB, proprieborgen	31 450 000	33 150 000
Sköndals Industrifastighets AB, proprieborgen	38 387 500	40 462 500
Fastighets Blixtlampan AB, proprieborgen	10 100 000	10 100 000
	83 945 500	87 720 500


Örebro 2023-06-21


Johan Willerman
Verkställande direktör


Anders Carlsson


John-Allan Hygerth

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-21


Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Sara Björk

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 2022.

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 2022 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 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 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 21 juni 2023



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

