

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Wilundia Invest AB

556577-7405

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Wilundia Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2023-06-02



Christer Lundgren

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Wilundia Invest AB
556577-7405

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

| | |
|---------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning koncern | 6 |
| Balansräkning koncern | 7 |
| Kassaflödesanalys koncern | 9 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning | 11 |
| Kassaflöde | 13 |
| Noter | 14 |

Styrelsen och verkställande direktören för Wilundia Invest 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 tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall idka fastighetsförvaltning och förvaltning av aktier och värdehandlingar samt idka därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger en lägenhet i Frankrike samt en andel i en bostadsrättsförening i Sälen.

Dotterbolagens verksamhet består av förvaltning av fastigheter främst i Göteborgsregionen dels i egen regi och dels genom helägda aktie- och kommanditbolag.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har till stor del påverkats av det pågående kriget i Ukraina, vilket medfört högre energipriser. Situationen har också påverkat inflationen som i sin tur medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Kassaflöde och finansiell ställning

Wilundia Invest AB - koncernens tillgångar uppgick den 31:a december till 475 370 tkr (512 492 tkr). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 78 825 tkr (113 903 tkr) och dels med skulder 385 518 tkr (387 513 tkr) varav 363 147 tkr (372 119 tkr) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 20 302 tkr (25 484 tkr). Långfristiga skulder har under året amorterats med 8 972 tkr (9 149 tkr).

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av familjen Lundgren, direkt samt via bolag.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar och likvida medel uppgick till 13 816 tkr (36 652 tkr).

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bedömning av konjunkturutvecklingen under 2023 är osäker. Den bekymmersamma finansiella situationen för många länder i Europa och i synnerhet Sverige kan innebära inte helt oväsentliga nedåtrisker för konjunkturen i Sverige. Räntekostnaderna under 2022 har ökat väsentligt som ett resultat av Riksbankens räntehöjningar. Förmodligen kommer detta att fortsätta under första halvan av 2023 för att sedan avta mot slutet av året. Detta påverkar naturligtvis resultat för 2023 men bedömning är att med 95 % av våra intäkter exponerat mot kommersiella kontrakt så lindrar indexhöjningar en stor del av detta. Vi ser dock ännu inte några påtagliga förändringar av uthyrningsgraden eller efterfrågan på lokaler men avsevärt mer rörelse än under 2022. Vi ser positivt på koncernens förutsättningar att lyckas nå bra resultat även under 2023. Tillgång till finansiering kommer fortsatt att vara en nyckelfråga, bolaget har bra kassaflöde i befintligt fastighetsbestånd och en hälsosam belåningsgrad.

Inga förvärv har skett under 2022 men hoppas att nuvarande marknad kan skapa möjligheter under 2023.

Koncernstruktur

Bolaget är ägare till 100 % av Wilundia AB, org.nr. 556474-1659 som äger Wilundia Backa AB orgnr 556975-9839, Zethos AB, org.nr. 556496-9169, Wilundia Högsbo AB, org.nr. 559136-9854, AB Fotis, orgnr 556722-5478, Wilundia Arendal AB, orgnr 556650-3925 och 8 st kommanditbolag vilka vardera äger en fastighet i Göteborgsområdet. Wilundia AB är också ägare till Wilundia Fastighetsservice AB, org.nr. 556886-4176, som bedriver fastighetsservice för koncernens fastigheter.

Fastighetsbeståndet

Koncernen äger 13 st fastigheter (13 st). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 46 971 kvadratmeter (47 360), fördelat på lokalyta 44 542 (44 931) och bostadsyta 2 429 (2 429). Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till ca 59,8 mkr (53,5 mkr). Hyresvärdet avser avtalad hyra exklusive fakturerade tilläggskostnader för drift, fastighetsskatt etc.

Intern värdering görs årligen av fastighetsbeståndet och beräknas enligt en modell för avkastningsvärde där hänsyn tas till driftsnetto och avkastningskrav. Marknadsvärdet per balansdagen uppgår till 876 000 tkr (876 000 tkr). Marknadsvärdet har beräknats via en intervärdering som genomfördes per 221231, som tillämpar direktavkastningsmodell enligt branschpraxis där varje fastighet har åsatts ett bedömt marknadsvärde. Antaganden har gjorts om framtida drifts- och underhållsutbetalningar. Dessa antaganden har baserats på historiska utfall, budget och framtida prognoser samt beräknade normaliserade kostnader. Direktavkastningskrav som har använts i värderingsmodellen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent.

Hållbarhet

Vi försöker att arbeta på ett hållbart sätt i den möjlighet där det finns förutsättningar. Vi arbetar konstant med ekonomisk och miljömässig hållbarhet genom att använda och hushålla med våra resurser och investeringar på ett effektivt sätt. Vi har bra kontroll på detta genom egen teknisk förvaltning och entreprenadverksamhet såväl som ekonomisk förvaltning.

Investeringar

Koncernen

Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 3 235 tkr (3 838 tkr). Detta avser i huvudsak omfattande hyresgästanpassningar och ombyggnader (samt uppförande av ny byggnad). Kostnadsförd reparation och underhåll för året uppgick under räkenskapsåret till 7 187 tkr (7 447 tkr).

Moderbolaget

Inga investeringar har gjorts i moderbolaget under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Koncernen | | | | | |
| Nettoomsättning | 62 371 | 59 169 | 56 897 | 54 974 | 51 430 |
| Resultat efter finansiella poster | 6 972 | 30 082 | 15 926 | 15 552 | 13 575 |
| Balansomslutning | 475 370 | 512 492 | 511 852 | 493 311 | 486 946 |
| Soliditet (%) | 17 | 22 | 18 | 23 | 22 |
| Justerad soliditet (%) | 90 | 88 | 74 | 76 | 69 |
| Justerad skuldsättningsgrad (%) | 41 | 42 | 47 | 45 | 48 |
| Moderbolaget | | | | | |
| Nettoomsättning | 22 | 30 | 14 | 82 | 90 |
| Resultat efter finansiella poster | 9 358 | 32 865 | -1 124 | -2 105 | -595 |
| Balansomslutning | 196 874 | 214 171 | 177 518 | 185 437 | 260 932 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| Koncernen | Aktie- kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Minoritets- intresse | Totalt |
|---|-------------------|-------------------------------|--|-------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 121 | 20 | 113 762 | 0 | 113 903 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Utdelning | | | -40 000 | | -40 000 |
| Årets resultat | | | 4 922 | | 4 922 |
| Belopp vid årets utgång | 121 | 20 | 78 684 | 0 | 78 825 |
| Moderbolaget | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
| Belopp vid årets ingång | 121 | 20 | 9 166 | 32 744 | 42 051 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Utdelning | | | -40 000 | | -40 000 |
| Balanseras i ny räkning | | | 32 744 | -32 744 | 0 |
| Årets resultat | | | | 10 186 | 10 186 |
| Belopp vid årets utgång | 121 | 20 | 1 910 | 10 186 | 12 237 |

Aktiekapitalet består av 10 000 st B-aktier och 100 st C-aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 1 909 667 |
| årets vinst | 10 185 638 |
| | 12 095 305 |

| | |
|---|-------------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägarna utdelas 70000 kr per C-aktie, totalt | 7 000 000 |
| till aktieägarna utdelas 280 kr per B-aktie, totalt | 2 800 000 |
| i ny räkning överföres | 2 295 305 |
| | 12 095 305 |

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Den föreslagna värdeöverföringen i form av utdelning reducerar bolagets soliditet till 1,30 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 fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap § 3 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

2023060712175

Koncernens Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | 62 371 | 59 169 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 027 | 2 351 |
| | | 63 398 | 61 520 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Kostnader fastighetsförvaltning | | -16 350 | -14 149 |
| Övriga externa kostnader | | -8 016 | -6 969 |
| Personalkostnader | 4 | -8 532 | -7 113 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -15 873 | -15 809 |
| Övriga rörelsekostnader | | 0 | -124 |
| Summa rörelsekostnader | | -48 771 | -44 164 |
| Rörelseresultat | | 14 627 | 17 356 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 5 | 0 | 17 797 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 6 | 296 | 616 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 50 | 111 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -8 001 | -5 798 |
| | | -7 655 | 12 726 |
| Resultat efter finansiella poster | | 6 972 | 30 082 |
| Resultat före skatt | | 6 972 | 30 082 |
| Skatt på årets resultat | | -2 099 | -2 393 |
| Uppskjuten skatt | | 49 | -482 |
| Övriga skatter | | 0 | 204 |
| Årets resultat | | 4 922 | 27 411 |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 4 922 | 27 411 |

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter (inkl mark) | 9 | 439 306 | 449 741 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | 14 237 | 14 996 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 11 | 934 | 1 368 |
| | | 454 477 | 466 105 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Andelar i bostadsrättsförening | 12 | 1 600 | 1 600 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 8 478 | 8 506 |
| Uppskjuten skattefordran | | 21 | 21 |
| Andra långfristiga fordringar närstående | 14 | 2 | 2 081 |
| | | 10 101 | 12 208 |
| Summa anläggningstillgångar | | 464 578 | 478 313 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|--------------|--------------|
| Kundfordringar | | 808 | 671 |
| Aktuella skattefordringar | | 390 | 40 |
| Övriga fordringar | | 504 | 1 527 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 2 554 | 2 330 |
| | | 4 256 | 4 568 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 6 536 | 29 611 |
| | | 10 792 | 34 179 |

SUMMA TILLGÅNGAR

475 370 **512 492**

2023060712177

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

| | | | |
|--|--|---------------|----------------|
| Aktiekapital | | 121 | 121 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 20 | 20 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 78 684 | 113 762 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 78 825 | 113 903 |

Summa eget kapital

78 825 **113 903**

Avsättningar

| | | | |
|-----------------------------------|--|---------------|---------------|
| Avsättningar för uppskjuten skatt | | 11 027 | 11 076 |
| | | 11 027 | 11 076 |

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------|----|----------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 124 327 | 38 046 |
| Övriga skulder | | 16 | 0 |
| | | 124 343 | 38 046 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Checkräkningskredit | 16 | 1 198 | 1 465 |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 238 820 | 334 073 |
| Leverantörsskulder | | 2 259 | 3 007 |
| Skulder till ägare | | 7 813 | 0 |
| Aktuella skatteskulder | | 440 | 372 |
| Övriga skulder | | 4 215 | 5 251 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 6 430 | 5 299 |
| | | 261 175 | 349 467 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

475 370 **512 492**

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 14 627 | 17 356 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | 18 | 15 810 | 15 744 |
| Erhållen ränta | | 48 | 58 |
| Erlagd ränta | | -7 900 | -5 794 |
| Erhållna utdelningar | | 97 | 111 |
| Betald skatt | | -2 381 | -1 991 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 20 302 | 25 484 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring kundfordringar | | -137 | 564 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 801 | -2 878 |
| Förändring leverantörsskulder | | -748 | -1 733 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 1 088 | 4 494 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 21 306 | 25 932 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Sålt dotterföretag | | 0 | 24 476 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -4 245 | -5 183 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 79 | 172 |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar | | -3 824 | -5 200 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | | 3 853 | 2 697 |
| Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar | | 2 079 | 520 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -2 058 | 17 482 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 16 | 0 |
| Amortering av lån | | -8 972 | -9 149 |
| Utbetald utdelning | | -33 100 | -7 500 |
| Förändring checkräkningskredit | | -267 | 143 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -42 323 | -16 506 |
| Årets kassaflöde | | -23 075 | 26 908 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 29 611 | 2 703 |
| Likvida medel vid årets slut | | 6 536 | 29 611 |

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 19 | 22 | 30 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 173 | 198 |
| | | 195 | 228 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -352 | -405 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -164 | -164 |
| | | -516 | -569 |
| Rörelseresultat | | -321 | -341 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 5 | 13 500 | 35 000 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 6 | 296 | 616 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 2 | 95 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -4 119 | -2 505 |
| | | 9 679 | 33 206 |
| Resultat efter finansiella poster | | 9 358 | 32 865 |
| Bokslutsdispositioner | 20 | 966 | -325 |
| Resultat före skatt | | 10 324 | 32 540 |
| Skatt på årets resultat | | -138 | 0 |
| Övriga skatter | | 0 | 204 |
| Årets resultat | | 10 186 | 32 744 |

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|----|--------------|--------------|
| Byggnader och mark | 9 | 6 644 | 6 809 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | 0 | 0 |
| | | 6 644 | 6 809 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Andelar i koncernföretag | 21, 22 | 160 000 | 160 000 |
| Andelar i bostadsrättsförening | 12 | 1 600 | 1 600 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 8 478 | 8 506 |
| Andra långfristiga fordringar | 14 | 0 | 2 080 |
| | | 170 078 | 172 186 |
| Summa anläggningstillgångar | | 176 722 | 178 995 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|---------------|---------------|
| Fordringar hos koncernföretag | | 20 000 | 35 000 |
| Aktuella skattefordringar | | 0 | 10 |
| Övriga fordringar | | 17 | 19 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 0 | 42 |
| | | 20 017 | 35 071 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|
| | | 135 | 105 |
| Summa omsättningstillgångar | | 20 152 | 35 176 |

SUMMA TILLGÅNGAR

196 874 214 171

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

23, 24

Bundet eget kapital

Aktiekapital

121

121

Reservfond

20

20

141

141

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 910

9 166

Årets resultat

10 186

32 744

12 096

41 910

Summa eget kapital

12 237

42 051

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

627

1 446

Skulder till koncernföretag

25

173 759

167 756

Summa långfristiga skulder

174 386

169 202

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

16

1 198

1 465

Skulder till kreditinstitut

15

899

509

Skulder till ägare

7 813

0

Aktuella skatteskulder

128

0

Övriga skulder

30

943

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

183

1

Summa kortfristiga skulder

10 251

2 918

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

196 874

214 171

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -321 | -341 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 18 | 164 | 164 |
| Erhållna utdelningar | | 97 | 111 |
| Erhållen ränta | | 0 | 41 |
| Erlagd ränta | | -4 018 | -2 501 |
| Betald skatt | | 0 | 37 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -4 078 | -2 489 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 0 | 8 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 28 548 | 10 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 1 245 | 547 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 25 715 | -1 924 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -3 824 | -5 200 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | | 3 853 | 2 697 |
| Amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar | | 2 079 | 520 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 2 108 | -1 983 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 8 324 | 12 277 |
| Amortering av lån | | -2 750 | -846 |
| Förändring checkräkningskredit | | -267 | 143 |
| Utbetald utdelning | | -33 100 | -7 500 |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag | | 0 | -325 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -27 793 | 3 749 |
| Årets kassaflöde | | 30 | -158 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 105 | 263 |
| Likvida medel vid årets slut | | 135 | 105 |

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning

Wilundia Invest AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 22. 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. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Ränteintäkter, i enlighet med effektiv avkastning. Erhållen utdelning: när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Tjänsteuppdrag

För utförda tjänsteuppdrag redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett tjänsteuppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|------------|
| Stommar, grund | 100-140 år |
| Fasader | 50-60 år |
| Tak | 30-60 år |
| Installationer | 30-40 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |
| Hyresgästpassningar lokal | 10-15 år |
| Hyresgästpassningar lägenhet | 20 år |
| Byggnadsinventarier | 10-15 år |
| Maskininventarier | 20 år |
| Markanläggning | 20 år |

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar kapitel 11, värdering till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp 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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

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.

Värdepapper och finansiella fordringar

Värdepapper och finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Bolagets andelar i onoterade aktier redovisas till anskaffningsvärde. Alla transaktioner med värdepapper redovisas på likviddagen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Pensioner: Företaget har endast avgiftsbestämda planer vilket innebär att företaget betalar fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgifterna är betalda.

Intäkter

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och 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. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

I moderföretaget görs inga avsättningar för återställandekostnader i samband med förvärv av materiella anläggningstillgångar. I stället tillämpas principen att avsättning för återställandekostnader görs successivt.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

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.

Koncernens nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Justerad soliditet

Eget kapital, justerat med fastigheternas marknadsvärde (efter avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Justerad skuldsättningsgrad

Koncernens nettoskuld till kreditinstitut/fastigheternas marknadsvärde.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Koncernen

Moderbolaget

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning på andelar i koncernföretag

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för andelar i koncernföretag och fordringar på koncernföretag. Inget nedskrivningsbehov finns för 2022.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter
Koncernen**

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Rearesultat försäljning anläggningstillgång | 63 | 189 |
| Försäkringsersättning | 0 | 30 |
| Övriga intäkter och ersättningar | 964 | 2 133 |
| | 1 027 | 2 351 |

Moderbolaget

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Övriga intäkter och ersättningar | 173 | 198 |
| | 173 | 198 |

**Not 4 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|-----------|----------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 2 | 1 |
| Män | 8 | 7 |
| | 10 | 8 |

Några löner och ersättningar har ej utbetalats.

**Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen**

| | 2022 | 2021 |
|---|----------|---------------|
| Resultat vid avyttringar av dotterföretag | 0 | 17 797 |
| | 0 | 17 797 |

Moderbolaget

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Anteciperad utdelning | 13 500 | 35 000 |
| | 13 500 | 35 000 |

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Erhållna utdelningar | 97 | 111 |
| Intäkter värdepapper | 3 805 | 3 202 |
| Kostnader värdepapper | -3 605 | -2 697 |
| | 296 | 616 |

Moderbolaget

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Erhållna utdelningar | 97 | 111 |
| Intäkter värdepapper | 3 805 | 3 202 |
| Kostnader värdepapper | -3 605 | -2 697 |
| | 296 | 616 |

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Ränteintäkter externa | 47 | 58 |
| Kursdifferenser | 2 | 54 |
| | 50 | 111 |

Moderbolaget

| | 2022 | 2021 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Ränteintäkter, externa | 0 | 42 |
| Kursdifferenser | 2 | 54 |
| | 2 | 95 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader externa | -7 900 | -5 793 |
| Kursdifferenser | -101 | -4 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -1 |
| | -8 001 | -5 798 |

Moderbolaget

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader koncernföretag | -3 738 | -2 406 |
| Räntekostnader externa | -281 | -95 |
| Kursdifferenser | -101 | -4 |
| | -4 119 | -2 505 |

**Not 9 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 532 489 | 552 459 |
| Årets aktivering | 3 235 | 3 838 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -23 808 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 535 724 | 532 489 |
| Ingående avskrivningar | -134 632 | -125 467 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 3 953 |
| Årets avskrivningar | -13 267 | -13 117 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -147 898 | -134 632 |
| Ingående uppskrivningar | 51 883 | 52 445 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -403 | -561 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 51 480 | 51 883 |
| Utgående redovisat värde | 439 306 | 449 741 |
| Uppgifter om förvaltningsfastigheter | | |
| Marknadsvärden | 876 000 | 876 000 |
| Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige | 382 529 | 368 937 |
| | 382 529 | 368 937 |

Intern värdering görs årligen av fastighetsbeståndet och beräknas enligt en modell för avkastningsvärde där hänsyn tas till driftsnetto och avkastningskrav. Marknadsvärdet per balansdagen uppgår till 876 000 tkr.(876 000 Tkr)

Marknadsvärdet har beräknats via en intervärdering som genomfördes per 221231, som tillämpar direktavkastningsmodell enligt branschpraxis där varje fastighet har åsatts ett bedömt marknadsvärde. Antaganden har gjorts om framtida drifts- och underhållsutbetalningar. Dessa antaganden har baserats på historiska utfall, budget och framtida prognoser samt beräknade normaliserade kostnader. Direktavkastningskrav som har använts i värderingsmodellen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent.

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 203 | 8 203 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 203 | 8 203 |
| Ingående avskrivningar | -1 395 | -1 230 |
| Årets avskrivningar | -164 | -164 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 559 | -1 395 |
| Utgående redovisat värde | 6 644 | 6 809 |

Not 10 Inventarier, byggnadsinventarier, verktyg och installationer
Koncernen

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 21 866 | 21 535 |
| Inköp | 1 444 | 835 |
| Försäljningar/utrangeringar | -150 | -504 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 23 160 | 21 866 |
| Ingående avskrivningar | -6 870 | -5 099 |
| Försäljningar/utrangeringar | 150 | 359 |
| Årets avskrivningar | -2 203 | -2 130 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 923 | -6 870 |
| Utgående redovisat värde | 14 237 | 14 996 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 309 | 309 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 309 | 309 |
| Ingående avskrivningar | -309 | -309 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -309 | -309 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 368 | 858 |
| Under året nedlagda kostnader | 0 | 510 |
| Under året genomförda omklassificeringar | -434 | 0 |
| Utgående nedlagda kostnader | 934 | 1 368 |
| Utgående redovisat värde | 934 | 1 368 |

**Not 12 Andelar i bostadsrättsförening
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 600 | 1 600 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 600 | 1 600 |
| Utgående redovisat värde | 1 600 | 1 600 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 600 | 1 600 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 600 | 1 600 |
| Utgående redovisat värde | 1 600 | 1 600 |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 506 | 6 003 |
| Tillkommande värdepapper | 3 824 | 5 200 |
| Avgående värdepapper | -3 852 | -2 697 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 478 | 8 506 |
| Utgående redovisat värde | 8 478 | 8 506 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 506 | 6 003 |
| Tillkommande värdepapper | 3 824 | 5 200 |
| Avgående värdepapper | -3 852 | -2 697 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 478 | 8 506 |
| Utgående redovisat värde | 8 478 | 8 506 |

Varav 3 313 tkr avser marknadsnoterade innehav med ett marknadsvärde om 3 337 tkr.

**Not 14 Andra långfristiga fordringar på närstående bolag
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 081 | 2 601 |
| Tillkommande fordringar | 0 | 0 |
| Avgående fordringar | -2 080 | -520 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 | 2 081 |
| Utgående redovisat värde | 2 | 2 081 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 080 | 2 600 |
| Tillkommande fordringar | 0 | 0 |
| Avgående fordringar | -2 080 | -520 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 2 080 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 2 080 |

**Not 15 Långfristiga skulder
Koncernen**

Omklassificering har skett av de skulder som har slutförfallodag under 2023.
I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder.
Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Amortering inom 1 år | 238 820 | 334 073 |
| Amortering inom 2-5 år | 124 327 | 37 662 |
| Amortering efter 5 år | 0 | 384 |
| | 363 147 | 372 119 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Amortering inom 1 år | 899 | 509 |
| Amortering inom 2 till 5 år | 627 | 1 062 |
| Amortering efter 5 år | 0 | 384 |
| | 1 526 | 1 955 |

2023060712194

**Not 16 Checkräkningskredit
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 2 500 | 2 500 |
| Utnyttjad kredit uppgår till | 1 198 | 1 465 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 1 500 | 1 500 |
| Utnyttjad kredit uppgår till | 1 198 | 1 465 |

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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Förinbetalda hyror | 3 219 | 2 731 |
| Upplupna räntekostnader | 1 022 | 358 |
| Upplupna semesterlöner | 945 | 862 |
| Övriga poster | 1 244 | 1 348 |
| | 6 429 | 5 299 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Upplupna räntekostnader | 178 | 0 |
| Övriga poster | 4 | 1 |
| | 182 | 1 |

**Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde mm
Koncernen**

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Avskrivningar | 15 873 | 15 809 |
| Rearesultat utrantering del i förvaltningsfastighet | 0 | 124 |
| Reavinst försäljning av materiella anläggningstillgångar | -63 | -189 |
| | 15 810 | 15 744 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------|------------|
| Avskrivningar | 164 | 164 |
| | 164 | 164 |

Not 19 Moderbolagets transaktioner med närstående Moderbolaget

Inköp och försäljning mellan närstående företag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende närstående företag.

| | 2022 | 2021 |
|------------------|----------|------------|
| Försäljning, tkr | 0 | 198 |
| | 0 | 198 |

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Under året har VD:s bolag fakturerat koncernbolag, Wilundia AB, med 2 409 tkr (2 199 tkr)

Not 20 Bokslutsdispositioner Moderbolaget

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------|------------|-------------|
| Lämnade koncernbidrag | 966 | -325 |
| | 966 | -325 |

Not 21 Andelar i koncernföretag Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 160 000 | 160 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 160 000 | 160 000 |
| Utgående redovisat värde | 160 000 | 160 000 |

2023060712196

**Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

| Namn | Kapital- andel % | Bokfört värde | Bokfört värde |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Wilundia AB | 100 | 160 000 | 160 000 |
| KB Blåregnet | Komplementärlott | | |
| KB Yxan | Komplementärlott | | |
| KB Rud 53:2 | Komplementärlott | | |
| KB Älvsborgsbron | Komplementärlott | | |
| Wilundia Fastighetservice AB | 100 | | |
| Zethos AB | 100 | | |
| KB Nord 62 | Komplementärlott | | |
| AB Fotis | 100 | | |
| Wilundia Backa AB | 100 | | |
| KB Olskroken 35:12 | Komplementärlott | | |
| KB Spensa 35:13 | Komplementärlott | | |
| KB Trianon | Komplementärlott | | |
| Wilundia Högsbo AB | 100 | | |
| Wilundia Arendal AB | 100 | | |
| | | 160 000 | 160 000 |

| | Org.nr | Säte |
|------------------------------|---------------|-------------|
| Wilundia AB | 556474-1659 | Göteborg |
| KB Blåregnet | 916560-4951 | Göteborg |
| KB Yxan | 916444-8699 | Göteborg |
| KB Rud 53:2 | 916561-5981 | Göteborg |
| KB Älvsborgsbron | 969698-6893 | Göteborg |
| Wilundia Fastighetservice AB | 556886-4176 | Göteborg |
| Zethos AB | 556496-9169 | Göteborg |
| KB Nord 62 | 916851-8513 | Göteborg |
| AB Fotis | 556722-5478 | Göteborg |
| Wilundia Backa AB | 556975-9839 | Göteborg |
| KB Olskroken 35:12 | 969660-2540 | Göteborg |
| KB Spensa 35:13 | 969720-3850 | Göteborg |
| KB Trianon | 916563-6383 | Göteborg |
| Wilundia Högsbo AB | 559136-9854 | Göteborg |
| Wilundia Arendal AB | 556650-3925 | Göteborg |

**Not 23 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 1 909 667 |
| årets vinst | 10 185 638 |
| | 12 095 305 |

| | |
|---|-------------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägarna utdelas 70000 kr per C-aktie, totalt | 7 000 000 |
| till aktieägarna utdelas 280 kr per B-aktie, totalt | 2 800 000 |
| i ny räkning överföres | 2 295 305 |
| | 12 095 305 |

**Not 24 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

| | Antal aktier | Kvotvärde |
|----------------|---------------------|------------------|
| Namn | | |
| Antal B-Aktier | 10 000 | 11,94 |
| Antal C-Aktier | 100 | 11,94 |
| | 10 100 | |

**Not 25 Lån från koncernbolag
Moderbolaget**

2022-12-31 **2021-12-31**

| | | |
|------------------------|----------------|----------------|
| Ingående balans | 132 756 | 126 639 |
| Nya lån | 21 003 | 6 117 |
| Utgående balans | 153 759 | 132 756 |

Kommersiella lån till närstående bolag 0 tkr (2 080 tkr)

Därtill har bolaget kortfristiga mellanhavanden. Skulder och fordran redovisas netto i noten.

**Not 26 Ställda säkerheter
Koncernen**

2022-12-31 **2021-12-31**

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Avseende skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 427 255 | 427 255 |
| | 427 255 | 427 255 |

För övriga engagemang

| | | |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Avser andel i bostadsrättsförening | 1 600 | 1 600 |
| | 1 600 | 1 600 |

Moderbolaget

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| För övriga engagemang | | |
| Avser andel i bostadsrättsförening | 1 600 | 1 600 |
| | 1 600 | 1 600 |

**Not 27 Eventualförpliktelser
Koncernen**

Wilundia AB har en obegränsad borgen för dotterbolagens kreditengagemang som per 221231 uppgår till 301 279 tkr (307 802 tkr.)

Moderbolaget

Wilundia Invest har borgensåtagande för Wilundia Backa AB och Wilundia Högsbo AB om totalt 50 211 tkr (52 205 tkr).

**Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen
Moderbolaget**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anders Lundgren
Verkställande direktör

Gunvor Lundgren
Ordförande

Christer Lundgren

Lars Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Deltagare

WILUNDIA INVEST AB 556577-7405 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS LUNDGREN

Anders Lundgren
Verkställande direktör

2023-04-25 06:47:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNVOR LUNDGREN

Gunvor Lundgren

2023-04-25 07:45:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTER LUNDGREN

Christer Lundgren

2023-04-25 07:09:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS LUNDGREN

Lars Lundgren

2023-04-25 08:15:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BENGT KRON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron

2023-04-25 12:05:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023060712199

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wilundia Invest AB, org.nr 556577-7405

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wilundia Invest 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 revisions sed 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 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 revisions sed 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Deltagare

BENGT KRON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron

2023-04-25 12:04:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023060712202