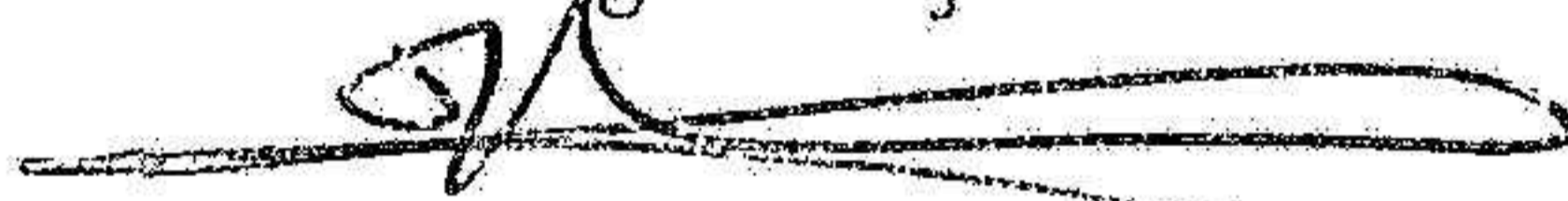


# WOOD & HILL

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Wood & Hill AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämman 2023-06-21. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderbolaget.

Göteborg den 3 juli 2023



Staffan Hillberg

## Årsredovisning, koncernredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31  
Wood & Hill AB, 559126-0186

## Förvaltningsberättelse

Härmed får styrelsen och verkställande direktören för Wood & Hill AB avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

---

Bolagets verksamhet består av att genom hel- och delägda bolag bedriva fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, tillhandahålla konsulttjänster inom fastighetsutveckling, äga och förvalta fast och lös egendom, bedriva handel med värdepapper och fastigheter. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Bolagets ägs av Staffan Hillberg (10,33%), Efficere AB (11,49%), Moll Invest AB (11,49%), Sandeux Investment AB (11,52%), Optinator AB (11,51%), Martin Skoglund (10,33%), Weland Stål AB (7,63%), Weland & GSG Projekt AB (10,32%), MF3 Holding AB (0,04%), JHN2 AB (0,04%), Jovitech Invest AB (1,70%), Lidén Group AB (1,70%), Sjöbefälsföreningen (1,70%), Stiftelsen Stockholms Sjöfartshotell (1,70%), Sigillet Holding AB (3,40%), Västkupan Fastighets AB (3,40%) samt Fore C Asset Management AB (1,70%).

För mer information om bolagets verksamhet hänvisas till: [www.whab.se](http://www.whab.se)

### Finansiering

WHAB finansierar sina projekt med en kombination av underliggande bankfinansiering som kompletteras med eget kapital, ägarlån och i vissa fall s.k. juniorlån eller obligationer från välrenommerade aktörer.

Under 2022 har WHAB löst in återstående Pref-A aktier som emitterades 2019. Pref B aktierna på 35 mkr som emitterades 2020 ligger kvar men löstes in i början av 2023. Bolaget har även ett lån på 30 mkr från en av bolagets delägare samt etablerade en lånefacilitet på 100 mkr varav 50 mkr är utnyttjat. Vidare finns en checkkredit på 30 mkr som utnyttjas vid behov.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

---

#### **Projekt Triangeln - 206 hyreslägenheter i Karlstad** [www.kronoparkenhills.se](http://www.kronoparkenhills.se)

Under Q1-2022 så blev det sista huset levererat och slutfinansiering med bank blev klar. Eftersom fastigheten har bra energivärden är slutfinansieringen klassat som ett grönt lån. Uthyrningsgraden har legat runt 95% under året.

#### **Projekt Trombonen - ca 184 hyreslägenheter i Karlstad**

Under Q3-2022 så blev fastigheten färdiglevererad och slutfinansiering med bank blev klar. Eftersom fastigheten har bra energivärden samt är Svanen-märkt så är slutfinansieringen klassat som ett grönt lån. Uthyrningsgraden har legat runt 95% under året.

#### **Projekt Lillhagsparken Brf 1 & 2 - 92 lägenheter i Göteborg** [www.brfillhagsparken.se](http://www.brfillhagsparken.se)

Vid Lillhagsparken har WHAB utvecklat 92 stycken bostadsrättslägenheter. Läget är väldigt attraktivt i direkt anknäring till skog och natur men samtidigt nära till centrala Göteborg med bra kommunikationer. Alla lägenheterna såldes under våren 2021 och byggnationen som är en generalentreprenad via Huskoncept påbörjades sommaren 2021. Inflyttning av etapp 1 var under september 2022 och etapp 2 under december 2022. En sista lägenhet i Lillhagsparken Brf 2 köptes in av projektbolaget för att senare säljas under Q1-2023.

#### **Projekt flerbostadshus på Åland** [www.lotsberget.com](http://www.lotsberget.com)

Under året har byggnationen av BAB Fyren (första etappen med 31 lägenheter) fortsatt via totalentreprenad. Ålandsbanken har gått in som s.k RS-Bank vilket gör att projektet kan använda köparnas inbetalningar löpande under projektet. Försäljningen gick från början över förväntan under pandemin och nådde ca 60% och ökade sakta under 2022 men har sedan tagit mer fart under 2023. Inflyttning är planerad till Q3-2023. Den andra etappen BAB Farleden är tänkt att börja säljas under 2023.

**Projekt 105 bostadsrättslägenheter i Halmstad** [www.stadsgardenhalmstad.se](http://www.stadsgardenhalmstad.se)

Projektet avslutades under 2022 med alla lägenheter sålda förutom en som såldes i början av 2023. Projektet har under 2023 nominerats till Hallands Arkitekturpris.

**Projekt hyreslokaler på Lindholmen**

Via bolaget Ocean Industries SPV AB (OISPVAB) hyr WHAB ut lokaler i form av inredda stålcontainers. Hyresavtalet har överlåtits från ett stort internationellt bilföretag till ett annat samtidigt som det förlängts t.o.m juni 2027.

**Projekt Styrso**

Under 2021 förvärvades ca 20.000 kvm mark på Styrso. Under 2022 har bolaget tecknat avtal om att förvärva ytterligare fastigheter. WHAB har möjligheter att införskaffa ytterligare mark i direkt anknytning till projektet. Göteborgs Kommun har påbörjat arbetet med detaljplanen under Q4-2022. Styrso är en attraktiv och säker miljö som attraherar unga familjer samtidigt det skapas möjligheter för äldre att bo kvar i samma miljö där man bott hela sitt liv.

**Projekt Höllviken**

Under juni 2022 tillträdde bolaget fastigheten Höllviken 8:80 i Falsterbo med en färdig detaljplan och AAA-läge. Målsättningen är att utveckla ca 10 exklusiva lägenheter i flerbostadshus med garage under. Projektet ägs ihop med den lokala och kända arkitekten Jonas Lindvall.

**Projekt Lillhagsparken Tjugotre**

Under december 2022 tillträdde bolaget fastigheten Skogome 7:23 som ligger nära det tidigare projektet i Lillhagsparken. Detaljplanen är klar och målsättningen är att utveckla ett 40-tal lägenheter liknande de som gjorts i det tidigare projektet.

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

WHAB utvärderar kontinuerligt framtida fastighetsprojekt inom hyres- och bostadsrätter med rätt förutsättningar. Via systerbolaget Wood & Hill Fastigheter AB (WHFAB) har man sedan 2012 drivit projektutveckling inom framför allt bostadsrätter i stora delar av Sverige och etablerat varumärket Wood & Hill samt byggt värdefulla relationer med andra aktörer i branschen. Under de senaste åren har WHAB även byggt fastighetsbestånd för egen förvaltning med början i projekten i Karlstad med ca 400 lägenheter. WHFAB driver vidare de projekt som finns i portföljen (Näset, Brottkärr och Lerum) och sedan 2018 genomförs alla nya projekt i WHAB.

Den rådande konjunkturen gör att det blir allt svårare för många fastighetsutvecklare. WHAB får propåer från projekt där man inte får ihop finansieringen. Banker och andra finansiärer kommer säkerligen få ta över projekt som de inte kan hantera. Vidare så är det inte osannolikt att som vid tidigare nedgångar så kommer en del större aktörer att vilja minska sin exponering och avyttra projekt där man kan komma in på mer förmånliga villkor.

Samtidigt så gäller det att inte plocka på sig projekt där man är tvingad att gå ut på marknaden och sälja i närtid utan kan ligga kvar utan höga kostnader och avvakta rätt marknadsläge även om det tar ett antal år.

Eftersom WHAB har finansiellt starka delägare och samtidigt hanterar relationer med banker och finansiärer på ett korrekt sätt, ser vi stora möjligheter framledes både att driva egna projekt samt investera i andra fastighetsutvecklare projekt.

## Förvaltningsberättelse forts

Flerårsöversikt (Kr)	2022	2021	2020	2019
<b>Koncernen</b>				
Nettoomsättning	17 512 011	8 840 455	3 430 609	1 634 603
Resultat efter finansiella poster	52 677 757	-7 915 538	-7 912 457	-3 429 888
Balansomslutning	669 282 652	727 906 409	390 420 440	188 296 980
Soliditet %	29,9	36,1	27,6	27,1
<b>Moderbolaget</b>				
Antal anställda	-	-	-	-
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	14 709 468	-2 915 366	-1 167 467	-3 109 144
Balansomslutning	258 148 266	366 537 400	169 163 017	52 803 423
Soliditet %	64	68	58	64

Nyckeltalsdefinitioner framgår av Not 20.

### Förändring eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Minoritetens andel	Annat eget kapital inkl. årets resultat
Ingående saldo	97006		26 096 993	236 287 831
Justering IB kostnad emission				-107 875
Inlösen preferensaktier	-100			-25 374 146
Förändring uppskrivningsfond				-87 177 089
Återbetalda aktieägartillskott				-1 500 000
Kursdifferens				29 450
Årets resultat				52 085 099
Minoritetens andel av årets resultat			13 138 404	-13 138 404
<b>Utgående saldo</b>	<b>96 906</b>	<b>-</b>	<b>39 235 397</b>	<b>161 104 866</b>
<b>Moderbolaget</b>				
Ingående saldo		97 006	121 094 000	128 321 357
Justering IB kostnad emission				-107 875
Inlösen preferensaktier		-100		-25 374 146
Upplösning uppskrivningsfond			-73 094 000	
Återbetalda aktieägartillskott				-1 500 000
Årets resultat				16 579 468
<b>Utgående saldo</b>	<b>96 906</b>	<b>48 000 000</b>	<b>117 918 804</b>	

Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott som uppgår till totalt 0 kr (1 500 000 kr)

## Förvaltningsberättelse forts.

### Resultatdisposition (Kr)

---

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

Balanserat resultat	126 821 357
Justerat IB emissionskostnad	-107 875
Inlösen preferensaktier	-25 374 146
Årets resultat	16 579 468

<b>Summa kronor</b>	<b>117 918 804</b>
---------------------	--------------------

---

Disponeras på följande sätt

Balanseras i ny räkning	117 918 804
-------------------------	-------------

<b>Summa kronor</b>	<b>117 918 804</b>
---------------------	--------------------

---

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	3		
Nettoomsättning		17 512 011	8 840 455
Övriga rörelseintäkter		4 000	56 000
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>17 516 011</b>	<b>8 896 455</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	3		
Övriga externa kostnader		-17 285 057	-8 368 434
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-29 938 287	-3 573 844
Övriga rörelsekostnader		-	-889
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-29 707 333</b>	<b>-3 046 712</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		71 170 228	1 779 425
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		9 568 452	23 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 408 224	2 414 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-761 814	-9 086 251
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>52 677 757</b>	<b>-7 915 538</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>52 677 757</b>	<b>-7 915 538</b>
Skatt på årets resultat		-592 658	-125 689
<b>Årets resultat</b>		<b>52 085 099</b>	<b>-8 041 227</b>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		35 781 731	-4 306 256
Minoritetsintresse		16 303 368	-3 734 971

2023071033171

## Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	526 709 585	358 558 378
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 103 146	1 685 099
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	43 797 035	199 903 041
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>571 609 766</b>	<b>560 146 518</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	1 649 070	2 649 070
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 000	4 590 000
Andra långfristiga fordringar	12	-	30 009 723
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 650 070</b>	<b>37 248 793</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>573 259 836</b>	<b>597 395 311</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		631 887	587 196
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		60 000	14 762 260
Övriga fordringar		45 374 592	54 194 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 446	2 608 885
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 278 925</b>	<b>72 153 248</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>49 743 891</b>	<b>58 357 850</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>96 022 816</b>	<b>130 511 098</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>669 282 652</b>	<b>727 906 409</b>

2025071033172

## Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		96 906	97 006
Annat eget kapital inklusive årets resultat		161 104 866	236 287 831
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>161 201 772</b>	<b>236 384 837</b>
<b>Minoritetsintressen</b>		<b>39 235 397</b>	<b>26 096 993</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>200 437 169</b>	<b>262 481 830</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	28 100 277	24 647 909
<b>Summa avsättningar</b>		<b>28 100 277</b>	<b>24 647 909</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	384 375 000	28 000 000
Övriga långfristiga skulder		1 900 102	1 015 460
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>386 275 102</b>	<b>29 015 460</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	14 324 621	303 090 494
Förskott från kunder		75 400	2 453 762
Leverantörsskulder		1 504 008	30 786 419
Skatteskulder		1 101 889	339 034
Övriga kortfristiga skulder		30 839 968	71 600 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 624 218	3 490 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>54 470 104</b>	<b>411 761 210</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>669 282 652</b>	<b>727 906 409</b>

2023071033173

## Resultaträkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	3		
Nettoomsättning			
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>	3		
Övriga externa kostnader		-7 702 130	-4 768 131
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 702 130</b>	<b>-4 768 131</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		46 800 000	1 629 171
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-28 534 005	-50 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 275 428	10 268 908
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 129 825	-9 995 314
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 709 468</b>	<b>-2 915 366</b>
Koncernbidrag		1 870 000	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 579 468</b>	<b>-2 915 366</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>16 579 468</b>	<b>-2 915 366</b>

2023071033174

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	8	70 213 615	165 116 865
Fordringar hos koncernföretag	9	18 218 417	108 657
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	-	-
Andra långfristiga fordringar	12	-	1 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 432 032</b>	<b>166 225 522</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 432 032</b>	<b>166 225 522</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		160 785 285	139 736 862
Fordringar hos intresseföretag		60 000	-
Övriga fordringar		1 000 000	3 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 700	10 279 323
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>161 917 985</b>	<b>150 020 154</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>7 798 249</b>	<b>50 291 724</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>169 716 234</b>	<b>200 311 878</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>258 148 266</b>	<b>366 537 400</b>

2023071033175

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (96 766 aktier)		96 906	97 006
Uppskrivningsfond		48 000 000	121 094 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 096 906</b>	<b>121 191 006</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		-	81 127 746
Balanserad vinst eller förlust		101 339 336	50 108 977
Årets resultat		16 579 468	-2 915 366
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>117 918 804</b>	<b>128 321 357</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>166 015 710</b>	<b>249 512 363</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	50 000 000	28 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 000 000</b>	<b>28 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 424 621	29 196 428
Leverantörsskulder		361 797	1 733 292
Skulder till koncernföretag		4 252 075	25 138 473
Övriga kortfristiga skulder		30 000 710	30 020 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93 353	2 936 134
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 132 556</b>	<b>89 025 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>258 148 266</b>	<b>366 537 400</b>

2023071033176

**KASSAFLÖDESANALYS (Kr)**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2022	2022	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	-29 707 333	-3 046 712	-7 702 130	-4 768 131
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</i>				
Justering IB kostnad emission	-107 875	-	-107 875	-
Förändrad skatt på OR	-	4 139	-	-
Avskrivningar	29 938 287	3 573 844	-	-
Nedskrivning finansiella anläggningstillgångar	-	-	-28 534 005	-50 000
Ej realiserade kursvinster/förluster	29 450	277	-	-
Resultat i DB före förvärv	-	2 489	-	-
Resultat avyttring finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-70 830
Förändring avsättningar	3 452 368	-2 686 729	-	-
Resultat från andelar i koncernbolag	71 170 228	1 779 425	-	-
Resultat från fordringar som är anl.tillg.	9 568 452	23 792	-	-
Betald ränta	-761 814	-9 086 251	-10 129 825	-9 995 314
Erhållen ränta	2 408 224	2 414 208	14 275 428	10 268 908
Erhållen utdelning	-	-	46 800 000	1 700 000
Betald skatt	-592 658	-125 689	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>85 397 329</b>	<b>-7 147 207</b>	<b>14 601 593</b>	<b>-2 915 367</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	25 874 323	-18 016 909	-10 897 831	-121 496 192
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-357 291 106	218 615 828	-46 892 481	47 309 187
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-246 019 454</b>	<b>193 451 712</b>	<b>-43 188 719</b>	<b>-77 102 372</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Lämnat kapitaltillskott	-	-	-625 000	-3 280 000
Förvärv av dotterföretag	-	-	-6 149 755	-320 000
Avyttring av dotterföretag	-	14 601	50 000	505 186
Nedskrivning av dotterföretag	-	-	28 534 005	-
Återföring uppskrivningar dotterföretag	-	-	73 094 000	-
Förändring uppskrivningsfond	-87 177 089	-	-73 094 000	-
Återbetalda aktieägartillskott	-1 500 000	-	-1 500 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-247 250 044	-198 637 377	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	141 155 042	52 389 438	-	-
Årets förändring uppskrivning fastighet	64 693 467	-	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-2 505 842	-12 815 360	-18 159 760	-1 000 000
Avyttring av finansiella tillgångar	38 104 565	300 000	50 000	69 524 770
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-94 479 901</b>	<b>-158 748 698</b>	<b>2 199 490</b>	<b>65 429 956</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Indragning av aktier	-25 374 246	-17 267 950	-25 374 246	-17 267 950
Nyemission	-	81 154 512	-	81 154 512
Erhållna koncernbidrag	-	-	1 870 000	-
Upptagna lån	357 259 642	28 000 000	22 000 000	-
Amortering och omklassificering av låneskulder	-	-80 902 972	-	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>331 885 396</b>	<b>10 983 590</b>	<b>-1 504 246</b>	<b>61 886 562</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 613 959</b>	<b>45 686 604</b>	<b>-42 493 475</b>	<b>50 214 146</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>58 357 850</b>	<b>12 671 246</b>	<b>50 291 724</b>	<b>77 578</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>49 743 891</b>	<b>58 357 850</b>	<b>7 798 249</b>	<b>50 291 724</b>

2023071033177

## NOTER (Kr)

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är förändrade mot föregående år då bolaget valt att tillämpa reglerna för stora företag. Ändringen av redovisningsprincip har inte medfört någon påverkan på bolagets balansräkning. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

#### **Koncernredovisning**

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Wood & Hill AB och de företag över vilka moderföretaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Vid rörelseförvärv där summan av erlagd köpeskilling samt verkligt värde av minoritetsandelar överstiger verkligt värde på förvärvade identifierade nettotillgångar redovisas mellanskillnaden som goodwill i koncernbalansräkningen. Koncerninterna transaktioner elimineras i koncernredovisningen.

#### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag. Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

#### **Goodwill**

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

#### **Negativ goodwill**

Negativ goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag understiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar. Avser uppkommen negativ goodwill framtida kostnader eller framtida förluster, redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen och upplöses i takt med att kostnaderna (förlusterna) uppstår. Uppkommer negativ goodwill istället på grund av andra orsaker redovisas negativ goodwill som en avsättning i balansräkningen till den del den inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar. Den del som överstiger detta värde intäktsförs omedelbart. Den del av negativ goodwill som inte överstiger verkligt värde på förvärvade identifierbara icke-monetära tillgångar intäktsförs på ett systematiskt sätt över en period som beräknas som kvarvarande vägd genomsnittlig nyttjandeperiod för de förvärvade identifierbara tillgångarna som är avskrivningsbara.

## NOTER (Kr)

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper forts.

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, utlägg och liknande avdrag.

#### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris*

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort, färdigställandemetoden.

#### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. I de enskilda dotterföretagen har räntekostnader avseende nybyggnation kostnadsförts. I koncernen har räntekostnaden aktiverats och bokats som pågående nyanläggning.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

## NOTER (Kr)

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper forts.

#### Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivningar påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer	6 år
---	------

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Tak och fasad	50 år
Värmesystem	30 år
Installationer	50 år
Fönster och dörrar	30 år
Vitvaror	15 år
Våtrum	30 år
Kök	30 år
Lokaler övrigt	50 år

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver i varje enskilt bolags balansräkning. I koncernen delas överavskrivningar upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången.

En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

En nedskrivning av goodwill återförs endast om nedskrivningen föranleddes av en särskild extern omständighet av ovanlig karaktär som inte förväntas upprepas och senare händelser har inträffat som upphäver verkningarna av denna omständighet.

## NOTER (Kr)

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper forts.

#### **Andelar i dotterföretag och intresseföretag**

Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar samt ökat med eventuella uppskrivningar. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan bestämmas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Fordringar och skulder i utländsk valuta**

Fordringar och skulder i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Skuld tas upp när motparten har levererat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en laglig rätt att kvitta beloppen samt när det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### **Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag utvärderar koncernen om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärde av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden.

#### **Värdepapper och finansiella fordringar**

Posten består huvudsakligen av aktier i dotterföretag. Innehavet innehåller på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärdet med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

#### **Övriga fordringar**

Övriga fordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Fordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

## NOTER (Kr)

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper forts.

#### *Likvida medel*

Likvida medel är finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

#### *Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

#### *Eventualförpliktelser*

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet.

#### *Låneutgifter*

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

#### *Transaktioner med närstående*

Transaktioner mellan koncernbolag sker till marknadsmässiga villkor. Transaktioner med närstående avser ränteintäkter och räntekostnader från och till dotterbolag samt fordringar och skulder från och till dotterbolag.

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

---

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med K3, vilket kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden, som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och i årsredovisningen redovisade belopp. Verkligt utfall kan i efterhand visa sig avvika från dessa uppskattningar och bedömningar, vilka därför ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period som uppskattningen görs om den endast påverkar denna period, eller i den period som ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuellt och framtida perioder.

#### *Värdering byggprojekt*

Uppskrivning av aktier i projektdotterföretag har skett med 40-100% av kalkylerad projektvinst beroende på färdigställandegrad. Uppskrivningen är bokförd mot uppskrivningsfond. En förutsättning för uppskrivning är att >50% av lägenheterna är sålda om det avser ett bostadsrättsprojekt. Latent skatt har bara bokförts om syftet är förvaltningsfastigheter och värdet har baserats på extern värdering av fastigheterna.

Förändringarna av uppskrivningsfonden mellan åren redovisas i sin helhet under eget kapital. Inga förändringar avseende uppskrivningarna bokas i resultaträkningen.

I koncernen redovisas uppskrivningen av den kalkylerade projektvinsten som byggnad och mark.

## NOTER (Kr)

### Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen

	Moderbolaget	
	2022	2021
Försäljning	-	-
Inköp	-	-
Ränteintäkt	14 150 328	10 268 908
Räntekostnad	872 307	2 231 904

### Not 4 Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Män	-	-	-	-
Kvinnor	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	211 841 610	204 135 847	-	-
Anskaffningar	206 341 397	9 705 763	-	-
Avyttringar/utrangeringar	-30 437 523	-2 000 000	-	-
Omklassificeringar	86 212 323	-	-	-
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>473 957 807</b>	<b>211 841 610</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående avskrivningar	-3 876 232	-969 055	-	-
Årets avskrivningar/nedskrivningar	-29 271 523	-2 907 177	-	-
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-33 147 755</b>	<b>-3 876 232</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående uppskrivning	150 593 000	30 000 000	-	-
Årets uppskrivning byggnad	67 733 108	120 593 000	-	-
Årets återföring uppskrivning	-132 426 575	-	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>526 709 585</b>	<b>358 558 378</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOTER (Kr)

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 018 433	4 024 129	-	-
Anskaffningar	97 636	-	-	-
Avyttringar/utrangeringar	-14 411	-6 144	-	-
Årets omräkningsdifferenser	1 586	448	-	-
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>4 103 244</b>	<b>4 018 433</b>	-	-
Ingående avskrivningar	-2 333 334	-1 666 667	-	-
Årets avskrivning	-666 764	-666 667	-	-
<b>Utgående ack avskrivningar</b>	<b>-3 000 098</b>	<b>-2 333 334</b>	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 103 146</b>	<b>1 685 099</b>	-	-

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	199 903 041	19 394 483	-	-
Investeringar	49 126 138	186 899 798	-	-
Investeringsstöd	-8 986 054	-	-	-
Avyttring av dotterföretag	-110 703 108	-6 422 608	-	-
Omklassificeringar	-86 212 323	-	-	-
Årets omräkningsdifferenser	669 341	31 368	-	-
<b>Utgående ack anskaffningsvärde</b>	<b>43 797 035</b>	<b>199 903 041</b>	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>43 797 035</b>	<b>199 903 041</b>	-	-

2023071033184

## NOTER (Kr)

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	165 531 865	71 293 051
Förvärv/Lämnade aktieägartillskott	6 774 755	3 280 000
Uppskrivning	-	104 726 000
Återföring uppskrivning	-73 094 000	-13 632 000
Avyttringar	-50 000	-135 186
<b>Utgående ack anskaffningsvärden</b>	<b>99 162 620</b>	<b>165 531 865</b>
Ingående nedskrivningar	-415 000	-365 000
Årets nedskrivningar	-28 534 005	-50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>70 213 615</b>	<b>165 116 865</b>

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag anges nedan.

Dotterföretag Org nr / Säte	Eget kapital	Resultat	Antal andelar	Kapital- andel i procent	Redovisat värde
Hamngatan Finans SPV1 AB, 559154-8846, Göteborg	8 748 939	8 505 955	41 250	75	77 500
Ocean Industries SPV AB 559154-8838, Göteborg	869 633	380 375	37 500	75	37 500
Wood & Hill Projekt 6C AB 559032-4678, Göteborg	50 305	-34 801	50 000	100	50 000
Wood & Hill Summit-10 AB 559083-7273, Göteborg	15 934 198	-18 066 637	33 751	68	10 700 000
Wood & Hill Summit-9 AB 559083-7281, Göteborg	1 137 891	1 042 626	50 005	100	1 100 000
Wood & Hill Projekt 9 AB 559123-2391, Göteborg	83 848	-93 773	50 000	100	220 000
Wood & Hill Summit-11 AB 559216-3256, Göteborg	1 179 694	1 125 088	50 000	100	1 920 000
Wood & Hill Summit-3 AB 556950-4516, Göteborg	30 265 698	-1 592 404	46 350	93	53 406 615
Wood & Hill Summit-13 AB 559237-6478, Göteborg	69 197 303	69 143 632	30 000	60	2 120 000

## NOTER (Kr)

### Not 8 Andelar i koncernföretag forts.

Wood & Hill Summit-14 AB 559237-6486, Göteborg	89 796	-387 308	50 000	100	500 000
Wood & Hill Summit-7 AB 559032-4710, Göteborg	69 605	-12 481	50 000	100	82 000
<i>Dotterdotterföretag</i>					
Wood & Hill Bygg & Entreprenad AB 559032-4652, Göteborg	322 854	-302 827	50 000	93	
Fysiken Fastigheter Holding AB 559172-0619, Göteborg	13 816 833	-17 030 521	33 750	68	
Fysiken Fastigheter AB 559088-7088, Göteborg	12 067 037	-6 265 972	338	68	
Lotsberget Ab 29976616-6, Finland	-16 454	-	800	80	
Kronoparken Hyresbostäder AB 559123-2789	52 916 887	-232 008	850	93	
Wood & Hill Summit-12 AB 559216-3280, Göteborg	34 805	-	50 000	100	
Wood & Hill Skogome Tjugotre AB 559245-0729, Göteborg	29 469	-153 824	250	100	
Wood & Hill Höllviken 1 AB 559350-5091, Göteborg	62 678	-4 612 322	250	100	

**70 213 615**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

### Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	<i>Moderbolaget</i>	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	108 657	69 633 427
Tillkommande fordringar	18 159 760	50 000
Omklassificering till kort fordran	-50 000	-69 574 770
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 218 417</b>	<b>108 657</b>

## NOTER (Kr)

### Not 10 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 649 070	1 025 000	-	-
-Lämnat aktieägartillskott	-	1 624 070	-	-
-Återbetalt aktieägartillskott	-1 000 000	-	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 649 070</b>	<b>2 649 070</b>	-	-

Intresseföretag Org.nr / Säte	Antal andelar	Kapital- andel i procent	Redovisat värde
Procreate Fastigheter nr 1 AB 559155-0032, Göteborg	250	50	1 649 070

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 590 000	4 590 000	-	-
Tillkommande tillgångar	1 000	-	-	-
Avgående tillgångar	-4 590 000	-	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 000</b>	<b>4 590 000</b>	-	-

Specifikation innehav koncernen	Redovisat värde
Onoterade andelar	
Ekobanken, medlemsinsats	1 000
	<b>1 000</b>

### Not 12 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30 009 723	19 118 433	1 000 000	-
Tillkommande fordringar	-	10 841 373	-	1 000 000
Reglerade fordringar	-31 514 565	-300 000	-	-
Omklassificeringar	-1 000 000	-	-1 000 000	-
Årets omräkningsdifferenser	2 504 842	349 917	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>30 009 723</b>	<b>-</b>	<b>1 000 000</b>

Specifikation andra långfristiga fordringar	Redovisat värde
Lånefordringar	-
	-

## NOTER (Kr)

### Not 13 Uppskjuten skatt

<i>Uppskjuten skattefordran(+)/ Uppskjuten skatteskuld (-)</i>	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Byggnader och mark	-27 938 773	-24 513 872	-	-
Överavskrivningar inventarier	-161 504	-134 037	-	-
<b>Uppskjuten skattefordran (+) / skuld (-), netto</b>	<b>-28 100 277</b>	<b>-24 647 909</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 14 Långfristiga skulder

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Amortering inom 2-5 år:</i>				
Kreditinstitut	77 600 000	28 000 000	50 000 000	28 000 000
Depositioner hyror	1 900 102	715 460	-	-
Övriga skulder	-	300 000	-	-
Kreditinstitut	306 775 000	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>386 275 102</b>	<b>29 015 460</b>	<b>50 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>Skuld till kreditinstitut</b>	6 900 000	-	-	-
<b>Obligationslån</b>	-	50 000 000	-	-
<b>Byggnadskreditiv</b>				
Beviljad kredit	-	298 000 000	-	-
Ej nyttjad del	-	-74 105 934	-	-
<b>Checkräkningskredit</b>				
Beviljat kredit	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Ej nyttjad del	-22 575 379	-803 572	-22 575 379	-803 572
<b>Summa</b>	<b>14 324 621</b>	<b>303 090 494</b>	<b>7 424 621</b>	<b>29 196 428</b>

### Not 16 Resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

Balanserat resultat	126 821 357
Justerat IB emissionskostnad	-107 875
Inlösen preferensaktier	-25 374 146
Årets resultat	16 579 468
<b>Summa</b>	<b>117 918 804</b>
Disponeras på följande sätt	
Balanseras i ny räkning	117 918 804
<b>Summa</b>	<b>117 918 804</b>

## NOTER (Kr)

### Not 17 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	360 000 000	178 000 000	-	-
Pantbrev i tomträten - Karlstad Trombonen 1	-	160 000 000	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-	66 026 615	76 177 615
Pantsatta fordringar	-	-	66 875 784	39 296 000

### Not 18 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande	-	-	341 275 000	136 069 139

### Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse för företaget finns att rapportera.

### Not 20 Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

Summan av eget kapital och eget-kapital-delen i obeskattade reserver vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Staffan Hillberg  
*Verkställande direktör*

Ulf Gustaf Peder Johansson  
*Styrelseordförande*

Martin Skoglund

Niclas Bernstein Möller

Oscar Marcus Länsberg

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

Henrik Lundin  
*Auktoriserad revisor Far*

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MARTIN SKOGLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19660729xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2023-06-20 08:19:49 UTC



## Staffan Esbjörn Sigurd Hillberg

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 19640610xxxx

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-06-20 08:24:57 UTC



## NICLAS BERNSTEIN MÖLLER

Styrelseledamot

Serienummer: 19751108xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-06-20 08:25:39 UTC



## ULF JOHANSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Sandeux Investment AB

Serienummer: 19490325xxxx

IP: 83.218.xxx.xxx

2023-06-20 08:54:53 UTC



## OSCAR LÄNSBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19860205xxxx

IP: 83.218.xxx.xxx

2023-06-20 08:55:47 UTC



## Ulf Henrik Lundin

Revisor

Serienummer: 19670129xxxx

IP: 83.218.xxx.xxx

2023-06-20 08:59:46 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# REVISIONSBERÄTTELSE



Till årsstämman i

## Wood & Hill AB

Organisationsnummer 559126-0186

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wood & Hill AB för år 2022-01-01-2022-12-31. 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 2022-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 på 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller

2023071033191

affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### 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 Wood & Hill AB för år 2022-01-01--2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst.

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 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 och koncernens 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 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.

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, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Lundin  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ulf Henrik Lundin

Revisor

Serienummer: 19670129xxxx

IP: 83.218.xxx.xxx

2023-06-20 08:59:46 UTC



2023071033193

Penneo dokumentnyckel: HNG20-6WCA3-2ITKB-OFFMV-LIAHE-3ZDL5

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>