

**Årsredovisning**  
för  
**Wilundia Kungälv AB**  
556099-9483

Räkenskapsåret  
2024-05-01 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-29.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Christer Lundgren, Styrelseledamot  
2025-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för Wilundia Kungälv AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Kungälv Försäljaren 1, Kungälv Försäljaren 3, Kungälv Försäljaren 4 och Kungälv Försäljaren 7.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Wilundia AB (100%), org.nr. 556474-1659. Moderbolag i den största koncernen där Wilundia AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Wilundia Invest AB, org.nr. 556577-7405.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 likt föregående år påverkas bolaget av en orolig omvärld och sämre konjunktur för många branscher. Bolaget har fortsatt bra uthyrning och låga vakanser, och bedömer efterfrågan på bolagets lokaler som solid. Bolaget har också under 2024 påverkats av höga räntenivåer och högre finansieringskostnader likt 2023, även om det under andra halvan av 2024 märkts av lägre räntenivåer och en något mer stabiliserad marknad trots viss osäkerhet på marknaden. Samtidigt har gynnsamma indexjusteringar samt bra omförhandlingar kompenserat lite för detta. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	4 105	6 027	5 207	5 455
Resultat efter finansiella poster	3 193	3 769	2 114	2 693
Balansomslutning	8 827	6 699	19 095	19 720
Soliditet (%)	82,1	70,5	89,8	88,9

Lägre nettoomsättning är hänförligt till förkortat räkenskapsår.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 000	26 000	10 445	2 620 762	<b>2 787 207</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 620 762	-2 620 762	<b>0</b>
Årets resultat				2 526 226	<b>2 526 226</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>130 000</b>	<b>26 000</b>	<b>2 631 207</b>	<b>2 526 226</b>	<b>5 313 433</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 631 206
årets vinst	2 526 226
	<b>5 157 432</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	5 157 432
	<b>5 157 432</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-05-01 -2024-12-31 (8 mån)	2023-05-01 -2024-04-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		4 105 484	6 027 182
Övriga rörelseintäkter		147 290	503 000
		<b>4 252 774</b>	<b>6 530 182</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-219 453	0
Driftskostnader		-245 719	0
Övriga fastighetskostnader		-470 928	0
Övriga externa kostnader		1 986	-2 498 941
Personalkostnader		0	-6 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 144	-267 215
		<b>-1 112 258</b>	<b>-2 772 557</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 140 516</b>	<b>3 757 625</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	52 232	23 978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108	-12 434
		<b>52 124</b>	<b>11 544</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 192 640</b>	<b>3 769 169</b>
Bokslutsdispositioner	3	0	-440 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 192 640</b>	<b>3 329 169</b>
Skatt på årets resultat		-666 414	-708 407
<b>Årets resultat</b>		<b>2 526 226</b>	<b>2 620 762</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2024-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

4 120 838

4 298 982

**4 120 838**

**4 298 982**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

5

4 674 131

248 130

**4 674 131**

**248 130**

**Summa anläggningstillgångar**

**8 794 969**

**4 547 112**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

15 645

20 508

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

33 728

**15 645**

**54 236**

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**

16 394

2 097 947

**32 039**

**2 152 183**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**8 827 008**

**6 699 295**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2024-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		130 000	130 000
Reservfond		26 000	26 000
		<b>156 000</b>	<b>156 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 631 206	10 444
Årets resultat		2 526 226	2 620 762
		<b>5 157 432</b>	<b>2 631 206</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 313 432</b>	<b>2 787 206</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	7	2 440 000	2 440 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		49 438	215 136
Skulder till koncernföretag		82 834	0
Aktuella skatteskulder		508 231	44 977
Övriga skulder		74 682	194 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		358 391	1 017 764
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 073 576</b>	<b>1 472 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 827 008</b>	<b>6 699 295</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

#### Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasinggivaren. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar, inklusive en första rabatterad hyra, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

#### Lånekostnader

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intressebolags skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skattemässiga underskott.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida mot överskott vid framtida beskattning.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

#### 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, uträknas 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:

#### Kontorsbyggnader

Stommar, grund	50 år
Fasader	25 år
Tak	25 år
Installationer	25 år
Byggnadsinventarier	20 år

#### Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde. I de fall goodwill hänför sig till en grupp av tillgångar, för vilken ett nedskrivningsbehov konstaterats föreligga, fördelas nedskrivningsbeloppet först till goodwill samt därefter till övriga tillgångar i proportion till deras redovisade värden. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

#### 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 bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

#### Definition av soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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 fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Inget nedskrivningsbehov finns för 2024.

## Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024-05-01 -2024-12-31	2023-05-01 -2024-04-30
Återföring av periodiseringsfonder	0	700 000
Avsättning till periodiseringsfonder	0	-1 140 000
	<b>0</b>	<b>-440 000</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	21 019 402	21 019 402
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 019 402</b>	<b>21 019 402</b>
Ingående avskrivningar	-16 720 420	-16 453 205
Årets avskrivningar	-178 144	-267 215
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 898 564</b>	<b>-16 720 420</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 120 838</b>	<b>4 298 982</b>

## Not 5 Fordringar till koncernföretag

	2024-12-31	2024-04-30
Ingående balans	248 130	0
Årets förändring	4 426 001	248 130
<b>Utgående balans</b>	<b>4 674 131</b>	<b>248 130</b>

## Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-05-01 -2024-12-31	2023-05-01 -2024-04-30
Ränteintäkter från koncernföretag	-49 394	0
Övriga ränteintäkter	-2 838	-23 978
	<b>-52 232</b>	<b>-23 978</b>

**Not 7 Obeskattade reserver**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2024-04-30</b>
Periodiseringsfond 2017/2018	0	0
Periodiseringsfond 2018/2019	750 000	750 000
Periodiseringsfond 2021/2022	550 000	550 000
Periodiseringsfond 2023/2024	1 140 000	1 140 000
	<b>2 440 000</b>	<b>2 440 000</b>

Göteborg 2025-04-29

*Christer Lundgren*  
Christer Lundgren  
Verkställande direktör

*Lars Lundgren*  
Lars Lundgren  
Ordförande

*Anders Lundgren*  
Anders Lundgren

*Gunvor Lundgren*  
Gunvor Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29

*Bengt Kron*  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wilundia Kungälv AB, org.nr 556099-9483

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Wilundia Kungälv AB för räkenskapsåret 1 maj 2024 till 31 december 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wilundia Kungälv ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Wilundia Kungälv AB.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Wilundia Kungälv AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wilundia Kungälv AB för räkenskapsåret 1 maj 2024 till 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Wilundia Kungälv AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 29 april 2025

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor