

Årsredovisning

för

Walter Fastigheter i Norden AB

559146-6841

Räkenskapsåret

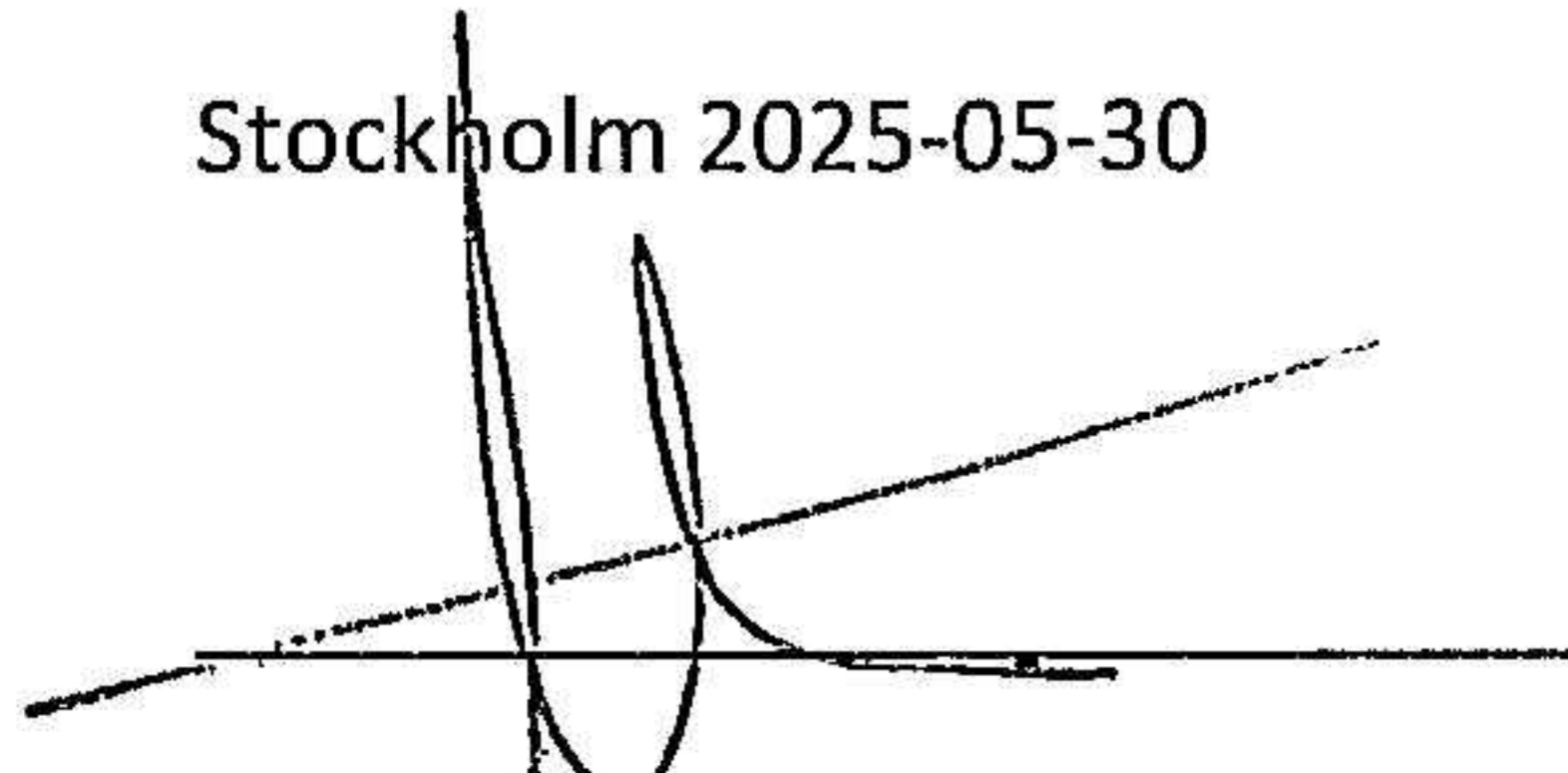
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Walter Fastigheter i Norden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-05-30



Gabriel Cronstedt

ÅRSREDOVISNING

20250618/2224

HOTELL
ENTRÉ

2024

WALTER
FASTIGHETER
I NORDEN AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	3
Räkenskaper koncernen	6
Räkenskaper moderbolaget.....	10
Not. 1. Allmän information och redovisningsprinciper.....	14
Not. 2. Risk och känslighet	16
Not. 3. Nettoomsättning.....	18
Not. 4. Fastighetsförvaltningskostnader.....	19
Not. 5. Övriga rörelseintäkter	20
Not. 6. Ersättningar till revisorerna	20
Not. 7. Uppgifter om ersättning till styrelse.....	20
Not. 8. Uppllysning om närstående transaktioner.....	21
Not. 9. Inköp och försäljning mellan koncernbolag	21
Not. 10. Ränteintäkter och räntekostnader	22
Not. 11. Koncernbidrag till och från dotterbolag	22
Not. 12. Värdeförändring förvaltningsfastigheter.....	23
Not. 13. Andelar i koncernföretag	24
Not. 14. Fordringar på dotterföretag	24
Not. 15. Kundfordringar.....	25
Not. 16. Övriga kortfristiga fordringar	25
Not. 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....	25
Not. 18. Räntebärande skulder	26
Not. 19. Skulder på dotterföretag	27
Not. 20. Övriga kortfristiga skulder	27
Not. 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	27
Not. 22. Uppskjuten skatteskuld.....	28
Not. 23. Nyttjanderätter & leasingskulder	28
Not. 24. Ställda säkerheter	29
Not. 25. Eventualförpliktelser	29
Not. 26. Händelser efter balansdagen	29
Underskrifter	30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Walter Fastigheter i Norden AB (Walter), 559146-6841, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024. Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor. Jämförelsebelopp inom parentes för resultatposter avser perioden föregående år, om inte annat anges. Alla belopp redovisas i tusentals kronor, om inte annat anges.

KONCERNENS INRIKTNING

Walter är ett fastighetsbolag med fokus på att äga och förvalta fastigheter i Sverige och i Finland. Verksamheten startades i april 2018 i samband med att koncernen förvärvade en portfölj bestående av sju fastigheter i Sverige och fyra fastigheter i Finland, under året och under föregående år ägde koncernen tre fastigheter i Sverige och fyra i Finland.

ÅRET I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 99 mkr (97 mkr)
- Koncernens driftnetto uppgick till 76 mkr (73 mkr)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -58 mkr (27 mkr)
- Resultat före skatt uppgick till -51 mkr (27 mkr)
- Fastigheternas värde uppgick till 1 170 mkr (1 192 mkr)
- Soliditeten inklusive aktieägarlån uppgick till 45% (48%)



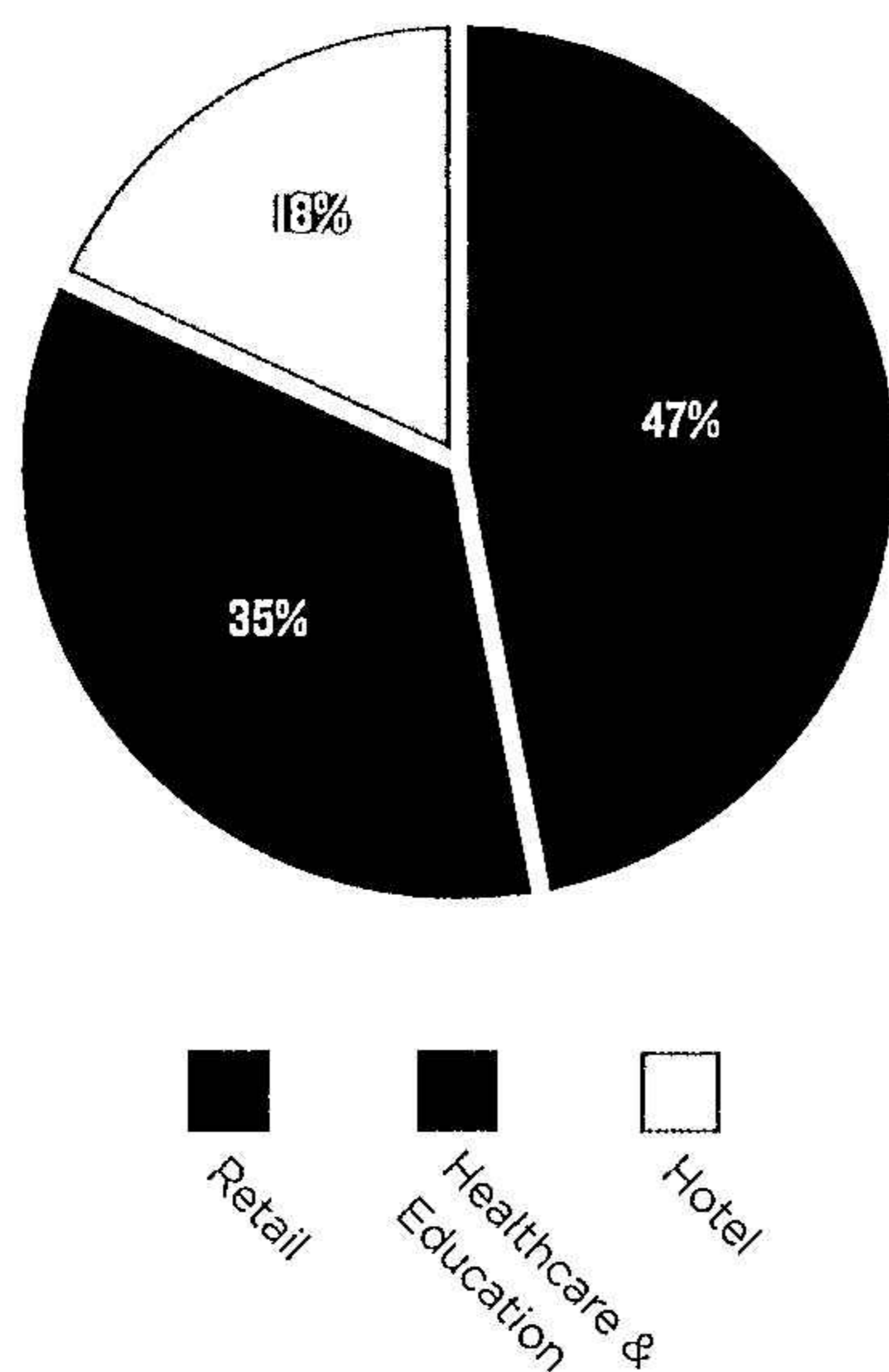
Värdet på koncernens fastighetsbestånd minskade med -22 mkr och uppgick vid årets slut till 1 170 mkr, några förvärv eller avyttringar har inte skett under året eller under föregående år.

Koncernens soliditet uppgick till 22 procent, inklusive aktieägarlån uppgick soliditeten till 45 procent.

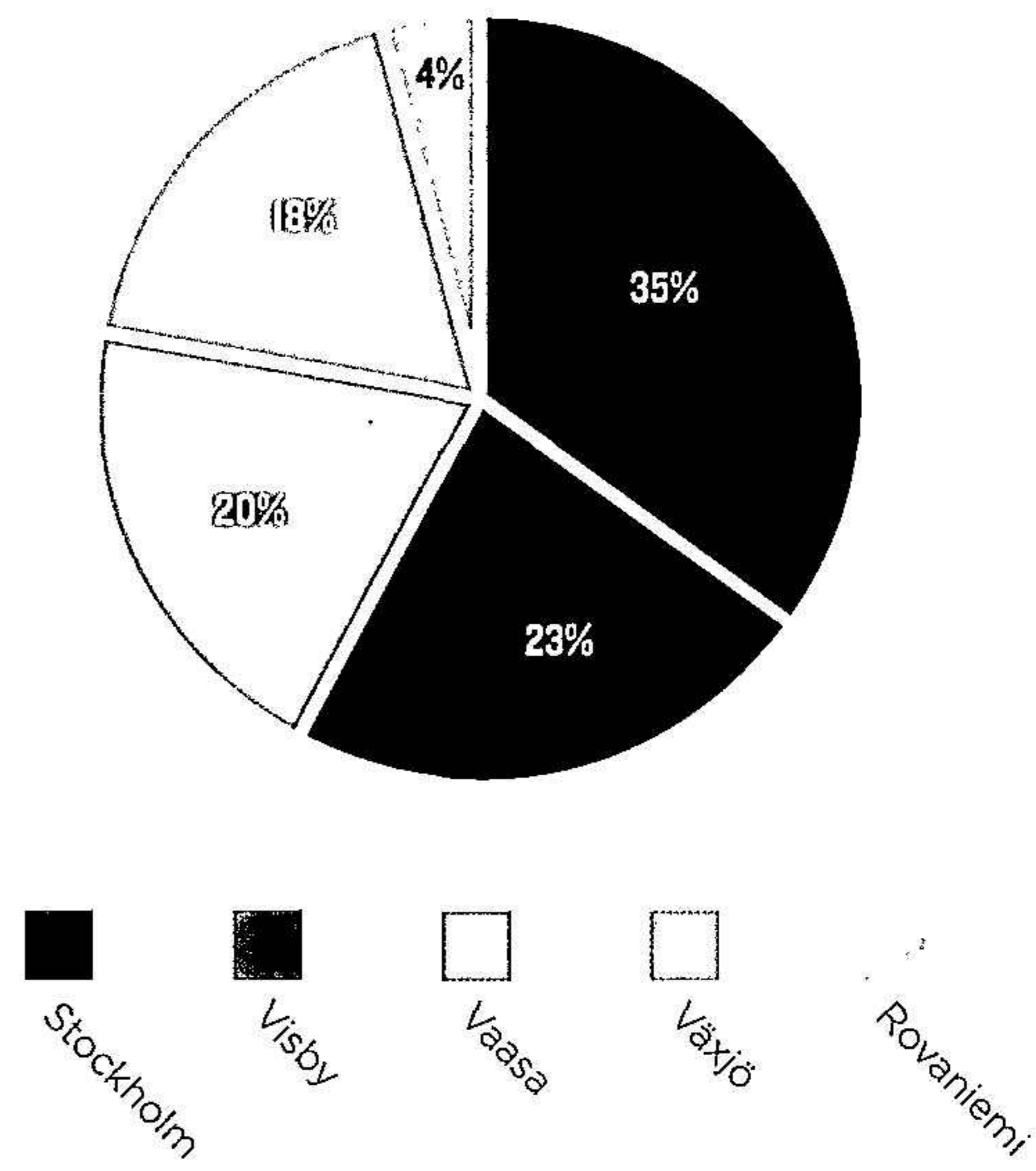
Fastighetsinformation

Per årsskiftet fördelar sig koncernens fastighetsinnehav enligt följande. Fördelningen baserar sig på fastigheternas marknadsvärde.

Fastighetsvärde per SEGMENT



Fastighetsvärde per REGION



Av koncernens sju fastigheter är fyra belägna i Finland och resterande tre fastigheter i Sverige. Walter har byggt upp en balanserad portfölj med attraktiva fastigheter i starka städer.

Koncernens utveckling i sammandrag framgår i tabellen nedan.

FLERÅRSÖVERSIKT	2024	2023	2022	2021
Omsättning	99 207	97 482	88 739	96 560
Driftnetto	76 218	72 805	66 869	76 642
Periodens totalresultat	-51 768	23 903	40 582	67 850
Soliditet	22%	25%	24%	22%
Soliditet inkl aktieägarlån	45%	48%	50%	48%

MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består i koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av andra koncernbolag. För förvaltningen av Walters fastigheter har styrelsen anlitat Nordika Fastigheter, bolaget har inga anställda.

Kostnaderna för fastighetsförvaltning vidarefaktureras till de fastighetsägande bolagen som fastighetsadministration. Övriga kostnader i moderbolaget avser central administration som inte är direkt hänförlig till fastighetsförvaltningen.

Moderbolagets utveckling i sammandrag framgår i tabellen nedan.

FLERÅRSÖVERSIKT	2024	2023	2022	2021
Omsättning	5 910	6 380	6 213	5 794
Periodens totalresultat	9 806	8 819	6 123	54 649
Soliditet	37%	37%	32%	32%
Soliditet (inkl aktieägarlån)	97%	99%	99%	99%

FÖRSLAG TILL DISPONERING AV BOLAGETS RESULTAT

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen: Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel:

	Belopp (kr)		Belopp (kr)
Balanserat resultat	167 962 661	Överföres i ny räkning	177 768 436
Årets resultat	9 805 775	Summa	177 768 436
Summa	177 768 436		

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2024	2023
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3	99 202	96 487
Övriga rörelseintäkter	5	5	995
Summa rörelsens intäkter		99 207	97 482
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-22 989	-24 677
Övriga externa kostnader	6	-12 663	-14 218
Summa rörelsens kostnader		-35 652	-38 895
Rörelseresultat		63 555	58 587
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	689	1 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	10, 23	-61 973	-57 458
Resultat från finansiella poster		-61 284	-56 421
Resultat före värdeförändringar		2 271	2 166
<i>Värdeförändringar</i>			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	-57 662	26 597
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		4 024	-1 302
Resultat före skatt		-51 367	27 461
Aktuell skatt		-2 336	-1 702
Uppskjuten skatt		1 382	-1 931
Årets resultat		-52 321	23 828
<i>Övriga totalresultat</i>			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		553	75
Årets totalresultat		-51 768	23 903

Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 169 746	1 191 633
Nyttjanderätter	23	49 302	49 302
Summa anläggningstillgångar		1 219 048	1 240 935
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	837	981
Övriga kortfristiga fordringar	16	534	1 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	20 346	9 792
Likvida medel		26 482	44 275
Summa omsättningstillgångar		48 199	56 610
SUMMA TILLGÅNGAR		1 267 247	1 297 545
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		71 623	71 623
Balanserat resultat inklusive årets totalresultat		206 493	258 261
Summa eget kapital		278 166	329 934
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till aktieägare	18	291 796	288 290
Räntebärande skulder till kreditinstitut	18	561 658	567 569
Leasingskulder	23	49 302	49 302
Uppskjutna skatteskulder	22	15 557	16 938
Övriga långfristiga skulder		85	85
Summa långfristiga skulder		918 398	922 184
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	18	9 782	9 692
Leverantörsskulder		4 036	4 277
Aktuella skatteskulder		5 464	2 654
Övriga kortfristiga skulder	20	422	134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	50 979	28 670
Summa kortfristiga skulder		70 683	45 427
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 267 247	1 297 545



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tusental kronor (tkr)	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	71 623	234 358	306 031
Årets resultat			23 828	23 828
Övrigt totalresultat			75	75
Årets totalresultat			23 903	23 903
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	71 623	258 261	329 934
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	71 623	258 261	329 934
Årets resultat			-52 321	-52 321
Övrigt totalresultat			553	553
Årets totalresultat			-51 768	-51 768
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	71 623	206 493	278 166

Antal aktier uppgår till 50 000 A-aktier med kvotvärde 1 kr och 100 B-aktier med kvotvärde 1 kr.
Båda aktieslagen ger den rätt som bolagsordningen anger.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		63 555	58 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Övriga ej kassapåverkande poster		5 346	-200
Erhållen ränta		689	1 037
Betald ränta		-49 438	-49 876
Betald skatt		475	1 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		20 627	10 572
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) /minskning (+) omsättningstillgångar		-9 382	-5 656
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder		10 687	-6 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 932	-1 910
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	12	-30 152	-13 801
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 152	-13 801
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av räntebärande lån från aktieägare		-	-47 913
Amortering av räntebärande lån från kreditinstitut		-9 783	38 138
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 783	-9 775
Periodens kassaflöde		-18 003	-25 486
Likvida medel vid periodens början		44 275	69 783
Valutakursförändring i likvida medel		210	-22
Likvida medel vid periodens slut		26 482	44 275

202506101232



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2024	2023
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Rörelseintäkter	3, 8, 9	5 910	6 380
Summa rörelsens intäkter		5 910	6 380
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	6, 7, 8, 9	-6 483	-6 799
Summa rörelsens kostnader		-6 483	-6 799
Rörelseresultat		-573	-419
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	33 695	33 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-23 370	-24 421
Resultat från finansiella poster		10 325	8 899
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		9 752	8 480
Avsättningar		2 441	-
Koncernbidrag till och från dotterföretag	11	-2 387	339
Årets resultat		9 806	8 819
Årets totalresultat		9 806	8 819

2025061012233



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	3 386	3 386
Fordringar på koncernföretag	14	410 506	407 411
Summa anläggningstillgångar		413 892	410 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	14	67 497	18 764
Övriga fordringar	16	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	73	89
Summa kortfristiga fordringar		67 574	18 857
Kassa och bank		2 198	29 092
Summa omsättningstillgångar		69 772	47 949
SUMMA TILLGÅNGAR		483 664	458 746
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		71 623	71 623
Balanserat resultat inklusive årets totalresultat		106 146	96 340
Summa fritt eget kapital		177 769	167 963
Summa eget kapital		177 819	168 013
Avsättningar			
Obeskattade reserver		-	2 441
Summa avsättningar		0	2 441
Långfristiga skulder			
Aktieägarlån	18	291 796	288 290
Summa långfristiga skulder		291 796	288 290
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	19	183	-
Leverantörsskulder		-	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	13 866	-
Summa kortfristiga skulder		14 049	2
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		483 664	458 746

2025061912234



MODERBOLAGETS EGET KAPITALRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr)	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	71 623	87 521	159 194
Årets resultat			8 819	8 819
Övrigt totalresultat				0
Årets totalresultat			8 819	8 819
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	71 623	96 340	168 013
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	71 623	96 340	168 013
Årets resultat			9 806	9 806
Övrigt totalresultat				0
Årets totalresultat			9 806	9 806
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	71 623	106 146	177 819

Antal aktier uppgår till 50 000 (50 000) A-aktier med kvotvärde 1 kr och 100 (100) B-aktier med kvotvärde 1 kr. Båda aktieslagen ger den rätt som bolagsordningen anger.



MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-573	-419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Övriga poster ej kassapåverkande		3 506	-249
Erhållen ränta		8 575	33 320
Erlagd ränta		-9 662	-24 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 846	8 231
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (+) /minskning (-) omsättningstillgångar		16	1
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga skulder		156	337
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 018	8 569
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) fordringar dotterföretag		-28 912	47 836
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-28 912	47 836
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Ökning (-) /minskning (+) räntebärande skulder från aktieägare		-	-47 913
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-47 913
Periodens kassaflöde		-26 894	8 492
Likvida medel vid periodens början		29 092	20 600
Likvida medel vid periodens slut		2 198	29 092

2025061012236



NOT I. ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

I.1 ALLMÄN INFORMATION

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Walter Fastigheter i Norden AB (Walter), organisationsnummer 559146-6841 och dess dotterbolag. Koncernens verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Styrelsen har godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma i maj 2025.



Elite Park Hotel, Växjö.

I.2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna sektion är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. Alla belopp är redovisade i tusental kronor om inget annat anges. Beloppen avser perioden 1 januari-31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS redovisningsstandarder. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Walter har i enlighet med undantagsreglerna för icke noterade företag valt att inte tillämpa IAS 33 "Resultat per aktie".

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också utgör rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen. Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor, om inte annat anges, och avser perioden 1 januari - 31 december för resultaträkningsrelaterade poster och den 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Räkenskaperna har upprättats baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, med hänförlig uppskjuten skatt och vissa finansiella instrument. Övriga tillgångar och skulder redovisas efter anskaffningsvärde.

Nedan anges de viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när koncernredovisningen upprättats. Om inte annat anges har dessa principer tillämpats konsekvent för alla presenterade år.

Omräkning av utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt de valutakurser som anges av Europeiska Centralbanken på transaktionsdagen, varvid valutakursdifferenser redovisas i resultaträkningen. Tillgångar och skulder i koncernföretag med annan rapporteringsvaluta än svenska kronor omräknas till balansdagens kurs, intäkter och kostnader omräknas till årets genomsnittliga valutakurs varvid valutakursdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

Intäkter

Koncernens intäkter består främst av hyresintäkter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen. Resultat från försäljning av fastighetsägande bolag redovisas i moderbolaget som resultat från andelar i koncernföretag och i koncernen som en realiserad värdeförändring beräknat utifrån det redovisade värdet vid årets ingång.

Leasingavtal

Koncernen innehar väsentliga leasingavtal avseende tomträtter i Kista, Stockholm och i Växjö, avtalen redovisas i koncernen enligt IFRS 16.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår drifts- och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bland annat av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning, uthyrning och ekonomisk förvaltning.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med hänsyn till periodens investeringar.

Skatter

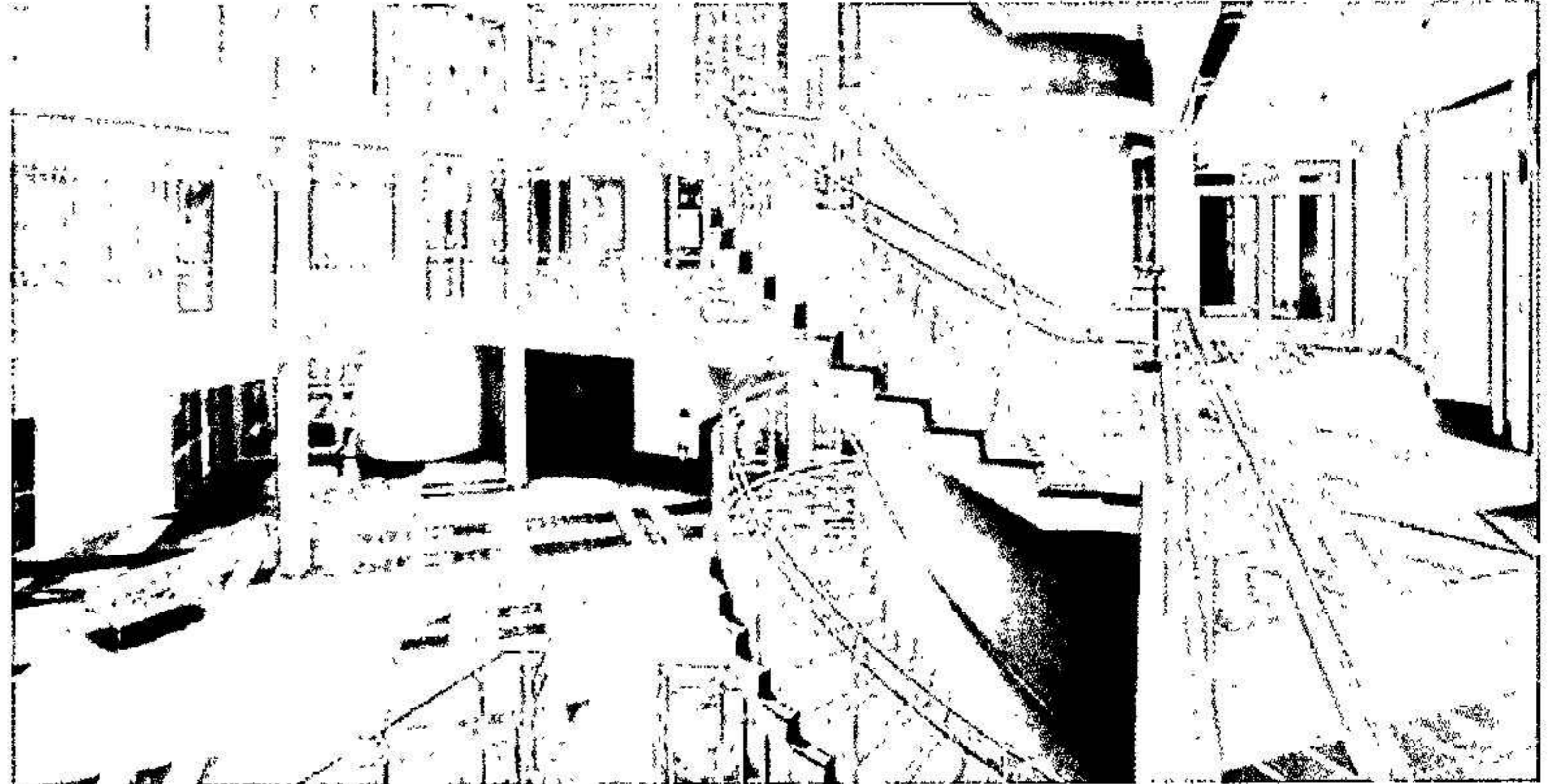
Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte avseende den temporära skillnad som uppkom vid första redovisningstillfället av en tillgång eller skuld som utgör ett tillgångsförvärv. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar och redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Vid varje bokslut därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde, omvärderingar redovisas i resultaträkningen. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje årsskifte utför externa värderingsföretag marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida

ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att tillfalla koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Utgifter för reparation och underhåll redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår.



Aura 1, Kista.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Med likvida medel avses kassa och bank.

Moderbolagets redovisningsprinciper

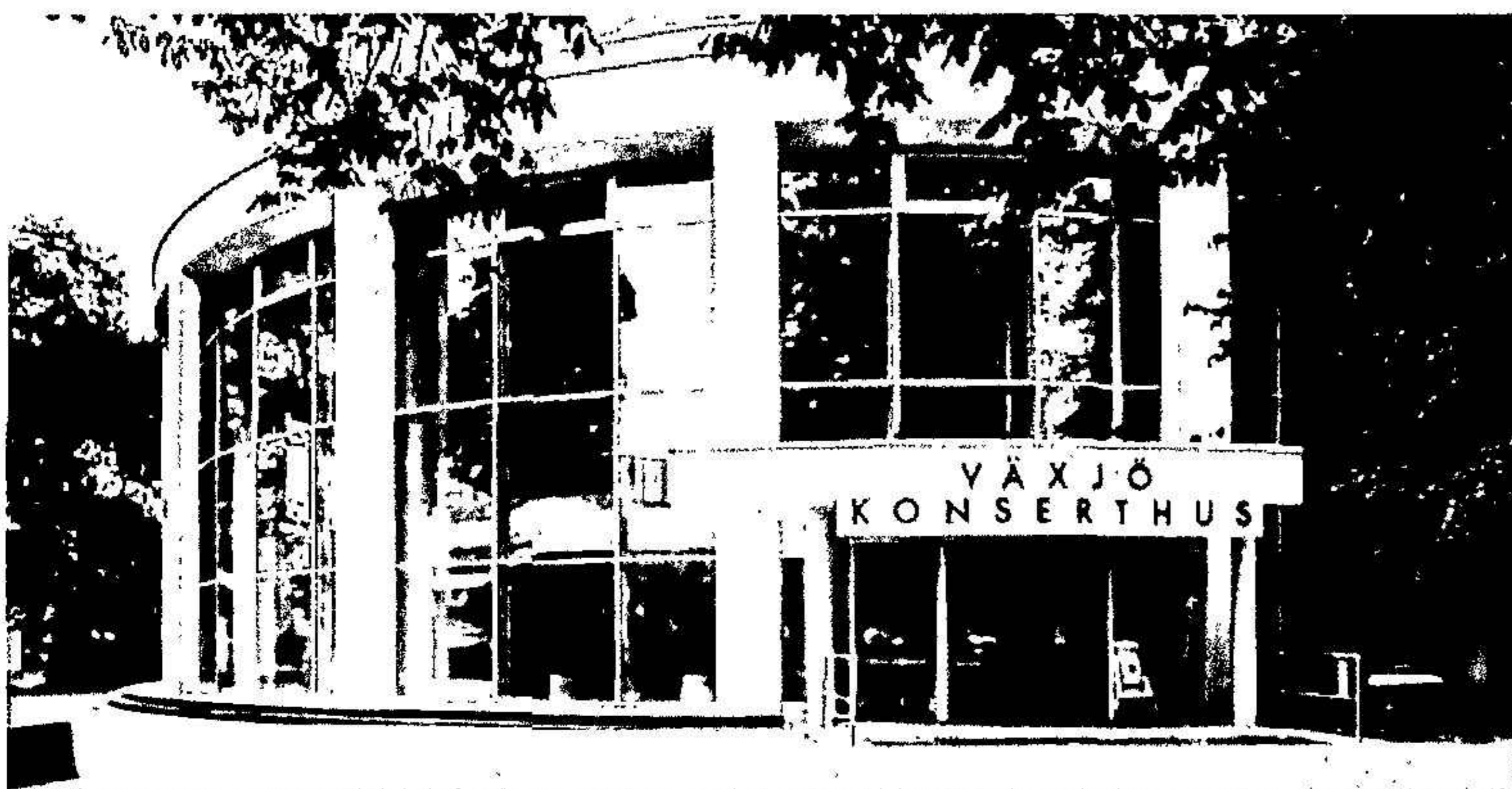
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av redovisningen enligt IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader och lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar baseras på erfarenhet och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. De mest väsentliga bedömningarna vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter har varit verkligt värde på förvaltningsfastigheter not 12.

Nya eller ändrade redovisningsprinciper

Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2024 har haft en väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Fr.o.m. 2027 kommer bolaget att omfattas av beslutade förändringar av IFRS 18 Utformning och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 bedöms ha en väsentlig påverkan på utformning av koncernens rapporter, utvärdering av effekter kommer ses över framåttriktat.



Växjö Konserthus, Växjö.

NOT 2. RISK OCH KÄNSLIGHET

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker och möjligheter i sin verksamhet. Nedan beskrivs några av de väsentligaste riskerna.

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna är det som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Värdeförändringarna påverkas dels makroekonomiska faktorer som konjunktur, tillväxt, inflation och räntenivåer och dels av fastighetsspecifika faktorer som hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader. Om värdet på fastigheterna minskar kan det resultera i brister i låneåtaganden, vilket kan leda till ökade amorteringskrav innan dessa lån förfaller till betalning.

Finansiering

Koncernens verksamhet är huvudsakligen finansierad genom, förutom eget kapital, aktieägarlån och lån från

kreditinstitut. Som en följd av det är Walter exponerat för finansierings- och ränterisker.

Finansieringsrisk är risken att inte ha tillgång till medel för refinansiering, investeringar och övriga betalningar vid en given tidpunkt. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till finansiering och koncernens finansiella situation. Svårigheter att uppta finansiering kan ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk avser den risk att förändringar i räntenivån påverkar koncernens ränteutgifter. Ränteutgifter påverkas främst av, utöver omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan, kreditinstituts marginaler och räntebindningsperioder. Den svenska marknadsräntan påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens styrrenta. Räntenivån och omfördelning mellan lån från aktieägare och lån från kreditinstitut kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hysesintäkter

På lång sikt påverkas hyresintäkter främst av tillgång och efterfrågan på den marknad där koncernen är aktiv. Koncernens hyresintäkter påverkas av uthyrningsgraden för fastigheterna, kontrakterade hyresnivåer och hyresgästernas betalningsförmåga. Risken för stora rörelser i uthyrningsgrad är större ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. På kort till medelstort sikt spelar hyresavtalens längd en betydande roll då såväl hyresgästens som koncernens möjligheter att påverka hyresnivån i gällande avtal är begränsade.

Intäkterna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal. Bolagets lönsamhet och verksamhet påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt den regionala utvecklingen på de platser där koncernen har fastighetsinnehav, men även av politiska beslut. Om Bolaget inte lyckas anpassa koncernens kostnader tillräckligt snabbt kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetskostnader

Hyresgäster som hyr kommersiella lokaler har vanligtvis relativt långtgående ansvar för fastighetsskatt, drift och underhåll. Driftkostnader är huvudsakligen tariffbaserade, såsom kostnader för el, värme, kyla och vatten. Dessa varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket kan påverka

priset. Koncernen kan genom aktivt arbete minska fastigheternas energianvändning och långsiktigt sänka fastighetskostnaderna. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran kan det få en väsentlig påverkan på koncernens resultat. Avseende vakanta lokaler påverkas resultatet huvudsakligen av uteblivna kostnadsersättningar. Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Omfattande renoveringsbehov kan få en väsentlig negativ påverkan på koncernens inkomster och kassaflöde.

Nedanstående tabell illustrerar effekterna på resultaträkningen vid förändringar av varje enskild faktor.

Känslighets- analys	Förändring av antagande	Resultatpå- verkan, tkr
Bashyra inklusive index	+/- 1 procent	837
Fastighetskostnader*	+/- 1 procent	230
Övriga externa kostnader	+/- 1 procent	127

*Fastighetskostnader som inte täcks av hg.

Fastighetsutveckling

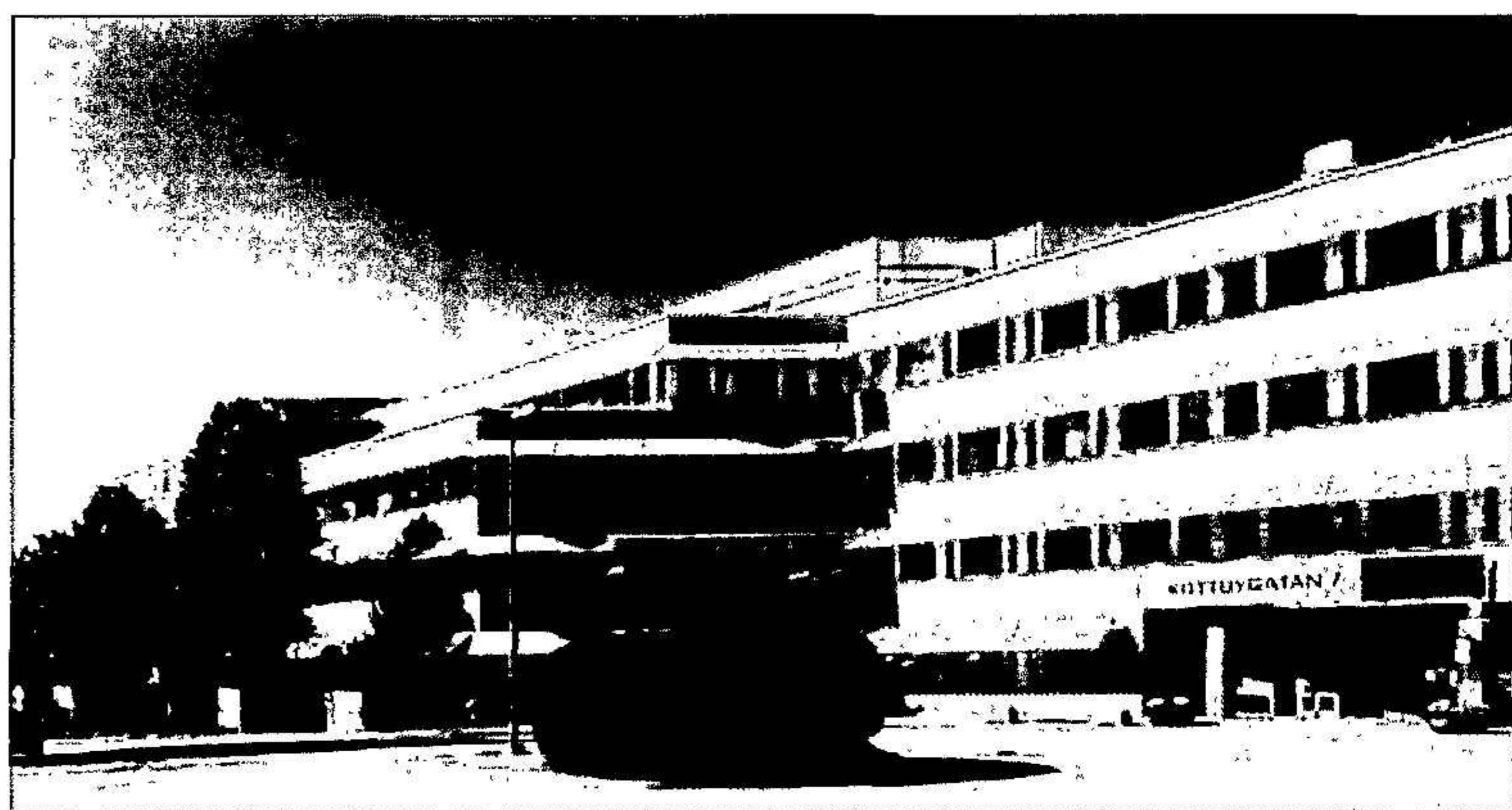
Att utveckla befintliga fastigheter genom ny-, ombyggnation eller ändrad användning är föremål för tillstånd och beslut av myndigheter om dessa tillstånd inte redan existerar. Sådana tillstånd och beslut kan inte alltid beviljas vilket kan orsaka förseningar, ökade kostnader och i värsta fall genomförandet av ett projekt.

Nybyggnation och ombyggnation är ofta förenat med stora investeringar. Koncernen investerar enbart på marknader där den har god marknadskännedom och det finns stark efterfrågan på lokaler. Byggnation av hyresgästers lokaler genomförs främst efter att hyreskontrakt för lokaler är tecknade. Kvalitetssäkrade interna processer säkerställer hög kvalitet och uppfyller

krav inom hållbarhet. Normalt minimeras riskerna vid större investeringar även avtalsmässigt i förhållande till både entreprenörer och hyresgäster.

Transaktioner

Förvärv och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamet. Transaktionerna genomförs till stor del med egen personal, men vid behov anlitas även externa konsulter.



Aura, Kista.

Lagstiftning och skatt

Walter strävar efter att följa lagar och regler, inte minst inom skatteområdet. För det fall att koncernens tolkning av gällande regler eller dess tillämpning visar sig vara felaktig, om en statlig myndighet framgångsrikt gör negativa skattejusteringar eller om de tillämpade reglerna förändras även med retroaktiv effekt kan det leda till en ökad skattekostnad, samt skattetillägg och ränta vilket kan ha en negativ påverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Även annan lagstiftning, reglering eller rättspraxis avseende exempelvis hyres- och miljörelaterad lagstiftning kan komma att ändras i framtiden. Om någon sådan förändring sker kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

NOT 3. NETTOOMSÄTTNING

De totala hyresintäkterna i koncernen uppgår till 99 202 tkr (96 487 tkr).

I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av 2024 till 100 137 tkr (98 548 tkr).

Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgick vid årsskiftet till 5,5 år (6,1 år) i Sverige och 2,6 år (2,4 år) i Finland.

För att minska exponering för kreditförluster görs både vid nyuthyrning och löpande under kontraktstiden uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet, och i vissa fall ställs även krav på säkerheter.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av andra koncernbolag. Kostnaderna för fastighetsförvaltning vidarefaktureras till de fastighetsägande koncernbolagen som fastighetsadministration. Fakturering sker i enlighet med underliggande avtal. Av moderbolagets intäkter avser 5 910 tkr (6 380 tkr) fakturerade förvaltningsarvodena.

Moderbolaget har under året eller under föregående år inte gjort några inköp från bolag inom koncernen.

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER

Förfallostrukturen avseende ej uppsägningsbara hyresavtal framgår av tabell nedan.

	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	97 844	81 570
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	86 562	69 300
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	70 794	58 104
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	57 221	44 456
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	37 374	35 332
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	107 514	126 733
Summa	457 309	415 495



GW Galleria, Vaasa.

NOT 4. FASTIGHETSFÖRVALTNINGSKOSTNADER

Fastigheternas förvaltningskostnader uppgick 2024 till 22 989 tkr (24 677 tkr). Fastighetskostnaderna motsvarar 425 kr/kvm (456 kr/kvm) för 2024.

I dessa belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

I driftskostnaderna ingår kostnader för bl.a. värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning försäkringar. Merparten av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

2025061012242



Aura 1, Kista.

NOT 5. ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Belopp i tusental kronor (tkr)	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Elstöd	-	995
Övriga rörelseintäkter	5	-
Summa	5	995

Koncernens övriga rörelseintäkter avser intäkter som inte hänförs direkt till intäkter från hyra.

NOT 6. ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

Belopp i tusental kronor (tkr)	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	482	478
Summa	482	478
<i>MODERBOLAGET</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	159	-
Summa	159	0

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

Föregående års revisionsarvode avseende de svenska bolagen, samt koncernen fakturerades dotterbolaget Walter Förvaltning i Norden AB, varför moderbolaget inte redovisar några revisionskostnader.

NOT 7. UPPGIFTER OM ERSÄTTNING TILL STYRELSE

	2024	2023
KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE		
<i>KONCERNEN</i>		
Styrelseledamöter	4	4
- varav kvinnor	-	-
<i>MODERBOLAGET</i>		
Styrelseledamöter	4	4
- varav kvinnor	-	-

NOT 8. UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER

Köpare	Säljare	2024	2023
Walter Fastigheter i Norden AB	Nordika Fastigheter AB	5 910	6 380

Avseende tjänster där styrelseledamöter har ett betydande inflytande.

NOT 9. INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNBOLAG

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 0 (0) procent inköp från koncernbolag.

Av moderbolagets försäljning avser 100 (100) procent försäljning till koncernbolag.

De koncerninterna intäkterna består av kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget vidarefakturerar till de fastighetsägande koncernbolagen.

2025061012244



Badhuset 1, Växjö.

NOT 10. RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

Belopp i tusental kronor (tkr)	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	689	1 037
Summa	689	1 037
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-23 370	-24 421
Räntekostnader från upplåning bank	-31 585	-28 414
Räntekostnader leasingskulder	-2 078	-2 078
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-4 940	-2 545
Summa	-61 973	-57 458
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Från dotterföretag	33 379	33 289
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	316	31
Summa	33 695	33 320
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-23 370	-24 421
Summa	-23 370	-24 421

NOT II. KONCERNBIDRAG TILL OCH FRÅN DOTTERFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr)	2024	2023
<i>MODERBOLAGET</i>		
Koncernbidrag till Walter Förvaltning i Norden AB	2 387	-
Koncernbidrag från Walter Förvaltning i Norden AB	-	339
Summa	2 387	339



NOT 12. VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Redovisat värde vid årets början	1 191 633	1 151 475
Tillkommande investeringar efter förvärv	30 152	13 801
Valutajustering	5 623	-240
Orealiserade värdeförändringar	-57 662	26 597
Summa	1 169 746	1 191 633

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde enligt (IAS40). Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet i Rapport över resultat och övrigt totalresultat.

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Den oberoende värderaren tillhandahåller det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter på årsbasis. De externa värderingarna har utförts under fjärde kvartalet 2024 för samtliga fastigheter.

Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida kassaflödena som driftnettot genererar analyserar marknadsförväntningar på värderingsobjektet. Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick. Viktiga värdeparametrar är läge, hyresnivå samt vakansgrad. För varje fastighet upprättas en kassaflödesprognos som sträcker sig minst fem år framåt i tiden. De förväntade inbetalningarna motsvarar villkoren i gällande hyresavtal. För vakanta ytor görs en beräkning genom en individuell bedömning för varje fastighet. De förväntade utbetalningarna bedöms utifrån historiska fastighetskostnader.

Inflationsantagandet för Sverige är 2,0 procent för 2024 och framåt. För Finland är inflationsantagandet 2,0 procent för 2024 och framåt.

Som grund för värderingen ligger en nuvärdesberäkning av det bedömda kassaflödet samt nuvärdet av marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut.

KALKYLANTAGANDE

Nedanstående tabell redovisar antaganden vid värderingen.

Värderingsantaganden	Genomsnitt	Högsta	Lägsta
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%
Direktavkastningskrav	6,41%	8,40%	5,67%
Kalkylränta	8,50%	10,40%	7,78%

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedanstående tabell illustrerar effekterna på marknadsvärdet vid förändringar av varje enskild faktor.

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Effekter på verkligt värde			
Förändring driftavkastningskrav	0,5 procentenheter	-86	-7,33
Förändring driftavkastningskrav	-0,5 procentenheter	101	8,61
Förändring driftnetto	-5 procent	58	5,00
Förändring driftkostnader	50 kr/kvm	-42	-3,59

NOT 13. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

Bolag som ingår i Walter koncernen	Organisationsnummer	Stäte	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)
Walter Förvaltning i Norden AB	559148-9561	Stockholm	100	100
Walter Fastigheter Sverige AB	559146-6908	Stockholm	100	100
Enköping Komplementär AB	556874-4923	Stockholm	100	100
Kottbygatan Fastigheter AB	556845-8771	Stockholm	100	100
Sundhärnö Holding AB	556866-8601	Stockholm	100	100
Växjö hotell- och kulturfastigheter AB	556672-4182	Stockholm	100	100
Visby Tärnan 24 AB	556945-3805	Stockholm	100	100
Walter Fastigheter Finland AB	559140-2929	Stockholm	100	100
Kivihaka Retail Oy	2559461-8	Finland	100	100
Koy Vaasan Moreenikuja 1	2148169-1	Finland	100	100
Koy Vaasan Moreenikuja 2	2135805-2	Finland	100	100
Koy Rovaniemen Oijustie	2148173-9	Finland	100	100
Kiinteistö Oy Vaasan Kivihaantie 14	2135809-5	Finland	100	100

Bolag	Antal aktier	Bokfört värde	
		2024-12-31	2023-12-31
Walter Förvaltning i Norden AB	500	3 386	3 386
Summa		3 386	3 386

Andelar i koncernföretag	2024	2023
Ingående balans per 1 januari	3 386	3 386
Utgående balans per 31 december	3 386	3 386

NOT 14. FORDRINGAR PÅ DOTTERFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

	2024	2023
<i>MODERBÖLAGET</i>		
<i>Långfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Walter Förvaltning i Norden AB	410 506	407 411
Summa	410 506	407 411
<i>Kortfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Walter Förvaltning i Norden AB	67 497	18 764
Summa	67 497	18 764



NOT 15. KUNDFORDRINGAR

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Fordringar på hyresgäster	1 608	1 819
Avsättning för osäkra fordringar	-771	-838
Summa	837	981

Kundfordringar avseende avisering av hyra redovisas som kundfordran då perioden som hyran avser har passerats.

NOT 16. ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Skattefordringar	52	150
Moms	480	1 412
Övriga poster	2	-
Summa	534	1 562
<i>MODERBOLAGET</i>		
Moms	4	4
Summa	4	4

NOT 17. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Upplupna intäkter, hyresgäster	614	358
Upplupna hyresrabatter	10 041	1 310
Förutbetalda försäkringspremier	580	506
Förutbetalda finansieringskostnader	3 416	4 373
Övriga poster	5 695	3 245
Summa	20 346	9 792
<i>MODERBOLAGET</i>		
Förutbetalda försäkringspremier	73	89
Summa	73	89

NOT 18. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	Snittränta	2023	Snittränta
<i>KONCERNEN</i>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	291 796	8 %	288 290	8 %
Skulder till kreditinstitut	561 658	5,48 %	567 569	5,05 %
Summa	853 454		855 859	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	9 782	5,48 %	9 692	5,05 %
Summa	9 782		9 692	
<i>MODERBOLAGET</i>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	291 796	8 %	288 290	8 %
Summa	291 796		288 290	

Walters räntebärande skulder uppgår per den 31 december 2024 till 863 236 (865 551) varav 571 440 (577 261) avsåg lån från kreditinstitut och 291 796 (288 290) avsåg lån från aktieägare.

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning:				
inom 1 år från balansdagen	9 782	9 692	-	-
1-5 år från balansdagen	561 658	567 569	-	-
senare än 5 år efter balansdagen	291 796	288 290	291 796	288 290
Summa förfallostruktur	863 236	865 551	291 796	288 290

Koncernen har lån som är upptagna i svenska kronor avseende det svenska fastighetsbeståndet samt lån upptagna i euro för det finska fastighetsbeståndet. Lån i svenska kronor uppgår till 630 (637) msek, lån i euro uppgår till 20 (21) meur.

För skulder till kreditinstitut har fastighetsinteckningar om 986 miljoner kronor ställts, moderbolaget har gått i borgen för dotterbolagets skulder.

Avseende långfristiga skulder så förfaller samtliga skulder till aktieägarna senare än fem år efter balansdagen. Skulder till kreditinstitut förfaller i sin helhet tidigare än fem år efter balansdagen.

Samtliga av koncernens kreditavtal med externa kreditgivare innehåller lånevillkor om antingen en bestämd belåningsgrad och/eller räntetäckningsgrad (så kallade covenant). I vissa kreditavtal beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag medan det i andra kreditavtal finns covenant kopplade till koncernens resultat och/eller finansiella ställning.

Covenant	Volym	Krav	Testperiod
Belåningsgrad	571 440	<65%	Kvartal
Räntetäckningsgrad	571 440	<1,65 gånger	Kvartal

Rapportering av covenant sker kvartalsvis. Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga ålagda villkor. Det finns inga indikationer på att koncernen skulle ha svårigheter att uppfylla covenant när de testas nästa gång under 2025.

NOT 19. SKULDER PÅ DOTTERFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Kortfristiga skulder dotterföretag</i>		
Walter Förvaltning i Norden AB	183	-
Summa	183	0

NOT 20. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Förutbetalda hyresintäkter	6	42
Moms	316	-
Övriga poster	100	92
Summa	422	134

NOT 21. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Förutbetalda hyresintäkter	18 787	14 927
Hyresrabatter	6 625	-
Upplupna räntekostnader kreditinstitut	6 409	7 582
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	13 708	-
Övriga poster	5 450	6 161
Summa	50 979	28 670
<i>MODERBOLAGET</i>		
Upplupna räntekostnader aktieägarlån	13 708	-
Övriga poster	158	-
Summa	13 866	0



NOT 22. UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Skattemässiga underskott	-5 274	-6 023
Överavskrivningar	13 196	12 452
Värdeförändring derivat	439	-1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7 196	10 510
Nyttjanderätter	10 156	10 156
Leasingskulder	-10 156	-10 156
Summa	15 557	16 938

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga värden och redovisade restvärden som uppstått efter förvärvstidpunkten.

Av uppskjuten skatteskuld förväntas 0 (0) kronor falla ut inom ett år.

Uppskjutna skattefordringar redovisas inte för skattemässiga underskott om 4,3 meur i Finland.

Uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent i Sverige och 20 procent i Finland.

NOT 23. NYTTJANDERÄTTER & LEASINGSKULDER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>Redovisade belopp i balansräkningen</i>		
I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:		
Tillgångar med nyttjanderätt		
Tomträtter	49 302	49 302
Summa	49 302	49 302
Leasingskulder	49 302	49 302
<i>Redovisade belopp i resultaträkningen</i>		
Räntekostnader avseende tomträtter	2 078	2 078
Summa	2 078	2 078

Koncernens leasingaktiviteter och redovisningen av dessa

Koncernen är leasetagare under tre tomträttsavtal, ett med Stockholms kommun, vilket löper till 1 januari 2067, och två med Växjö kommun som tecknades 1 januari 1989. Samtliga avtal har rätt till förlängning enligt Jordabalken. Tillgångar och skulder som uppkommer från avtalet redovisas initialt till nuvärde. Leasingbetalningarna diskonteras med leasingavtalets implicita ränta (4,21%) enligt avtal angående tomträttsavgäld. Leasingbetalningar redovisas i sin helhet som betalning av ränta i resultaträkningen.

NOT 24. STÄLLDA SÄKERHETER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>KONCERNEN</i>		
Fastighetsinteckningar	985 631	975 793
Summa	985 631	975 793

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

NOT 25. EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2024	2023
<i>MÖDERBOLAGET</i>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	571 440	577 261
Summa	571 440	577 261

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

NOT 26. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Växjö Konsthall, Växjö.



2025061012252

202506101225

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1:3 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2:3. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernen och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhet faktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Stefan Lempen
Ordförande

Jonas Grandér

Gabriel Cronstedt

Henrik Orrbeck

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor



WALTER

FASTIGHETER

I NORDEN AB

Handwritten text

Verifikat


Transaktion 09222115557544467765

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Dokument

Walter Fastigheter Norden AB Arsredovisning 2024
Huvuddokument
31 sidor
Startades 2025-04-16 19:40:12 CEST (+0200) av Jenny
Plånborg (JP)
Färdigställt 2025-04-18 17:26:00 CEST (+0200)

ELSA ÖNBERG
ELSA JIMBERG
073 67 47 768


Jakob Pakkuvirt
073 347 94 59

Initierare

Jenny Plånborg (JP)
jp@nordika.se
+46768001756

Signerare

Gabriel Cronstedt (GC)
Walter Fastigheter i Norden AB
gc@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL CRONSTEDT"
Signerade 2025-04-16 21:47:25 CEST (+0200)

Jonas Grandér (JG)
Walter Fastigheter i Norden AB
jg@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS PETER GRANDÉR"
Signerade 2025-04-17 14:05:19 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)
oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Oskar Wall"
Signerade 2025-04-18 17:26:00 CEST (+0200)

Henrik Orrbeck (HO)
Walter Fastigheter i Norden AB
henrik.orrbeck@partnersgroup.com
Signerade 2025-04-16 20:21:44 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544467765

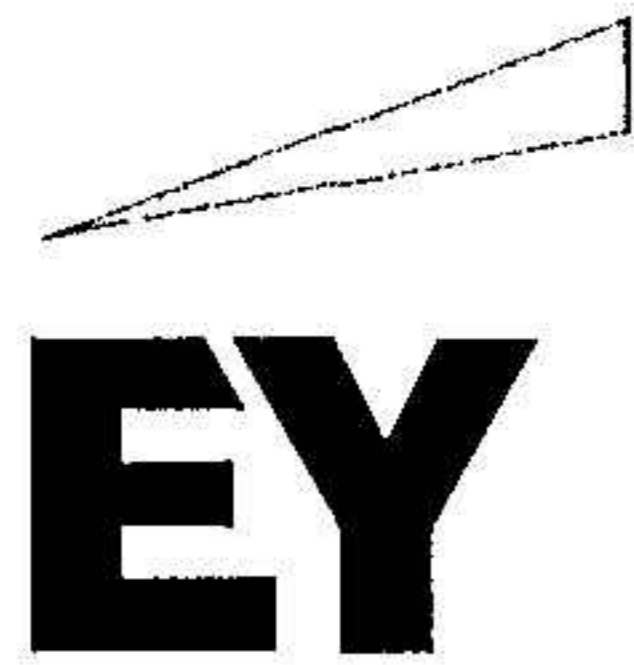
Stefan Lempen (SL)
Walter Fastigheter i Norden AB
stefan.lempen@partnersgroup.com
Signerade 2025-04-18 15:33:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

ELSA SIMBERE
09367 47768





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Walter Fastigheter i Norden AB, org.nr 559146-6841

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Walter Fastigheter i Norden AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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.

aktighet 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

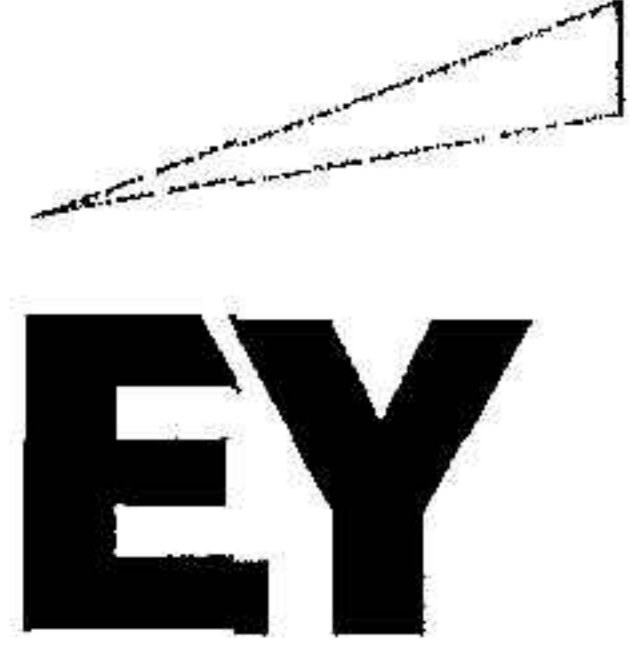
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra 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 vi 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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Walter Fastigheter i Norden AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
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."

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-18 15:28:14 UTC



Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

ELSA SIMBERE
093 67 47 768

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.