

**Årsredovisning**  
för  
**Walter Fastigheter i Norden AB**  
559146-6841

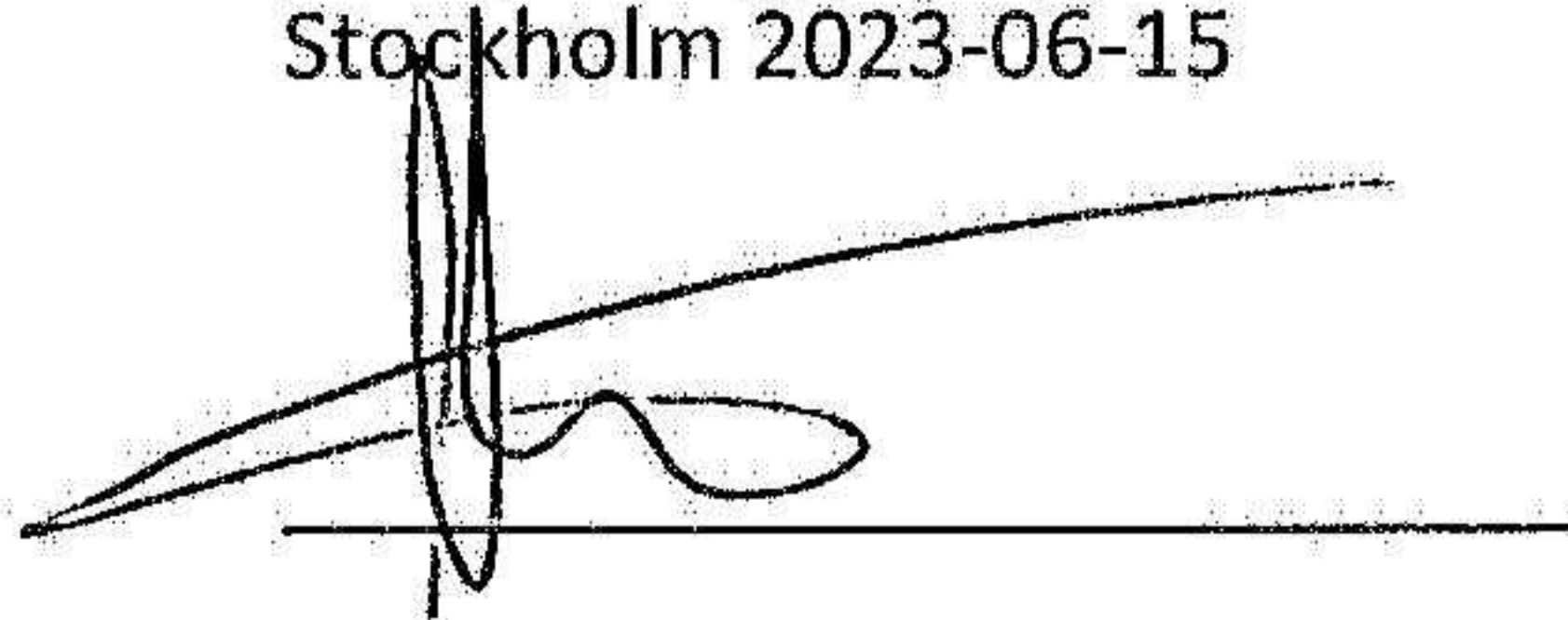
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Walter Fastigheter i Norden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 26 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-15



Gabriel Cronstedt

WALTER  
FASTIGHETER  
I NORDEN AB

22

ÅRSREDOVISNING / 2022

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse .....	3
Räkenskaper koncernen .....	5
Räkenskaper moderbolaget.....	9
Not. 1. Väsentliga redovisningsprinciper .....	13
Not. 2. Effekter av ändrade redovisningsprinciper .....	18
Not. 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar .....	19
Not. 4. Risker och känslighet.....	19
Not. 5. Intäkter .....	21
Not. 6. Fastighetsförvaltningskostnader.....	22
Not. 7. Övriga rörelseintäkter .....	23
Not. 8. Ersättningar till revisorerna .....	23
Not. 9. Uppgifter om personal samt ersättning till styrelse .....	23
Not. 10. Inköp och försäljning mellan koncernbolag.....	24
Not. 11. Resultat från andelar i koncernföretag .....	25
Not. 12. Ränteintäkter och räntekostnader.....	25
Not. 13. Koncernbidrag till och från dotterbolag .....	25
Not. 14. Värdeförändring förvaltningsfastigheter .....	26
Not. 15. Andelar i koncernföretag .....	27
Not. 16. Fordringar på dotterföretag .....	27
Not. 17. Kundfordringar .....	28
Not. 18. Övriga kortfristiga fordringar .....	28
Not. 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....	28
Not. 20. Räntebärande skulder .....	29
Not. 21. Övriga kortfristiga skulder.....	30
Not. 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	30
Not. 23. Uppskjuten skatteskuld.....	30
Not. 24. Nyttjanderätter & leasingskulder .....	31
Not. 25. Ställda säkerheter .....	31
Not. 26. Eventualförpliktelser .....	31
Not. 27. Händelser efter balansdagen .....	32
Underskrifter.....	33



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Walter Fastigheter i Norden AB (Walter), 559146-6841, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022. 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 7 fastigheter i Sverige och 4 fastigheter i Finland.

### HÄNDELSER UNDER ÅRET

Koncernens fastigheter har utvecklats väl under året. Minskade hyresintäkter jämfört med föregående år är i sin helhet hänförlig till avyttringar gjorda under 2021. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,5 procent till 89 mkr (84 mkr). Driftnetto i jämförbart bestånd ökade med 1,8 procent till 67 mkr (66 mkr).

Samtliga fastigheter har värderats av externa fastighetsvärderare per 2022-12-31. Övervägande del av hyresavtalen justeras i enlighet med förändringar i konsumentprisindex, vilket kommer att få direkt genomslag på framtida hyresintäkter och som beaktats i värderingarna. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 38 mkr i Sverige och minus 1 mkr i Finland.

### ÅRET I KORTHET

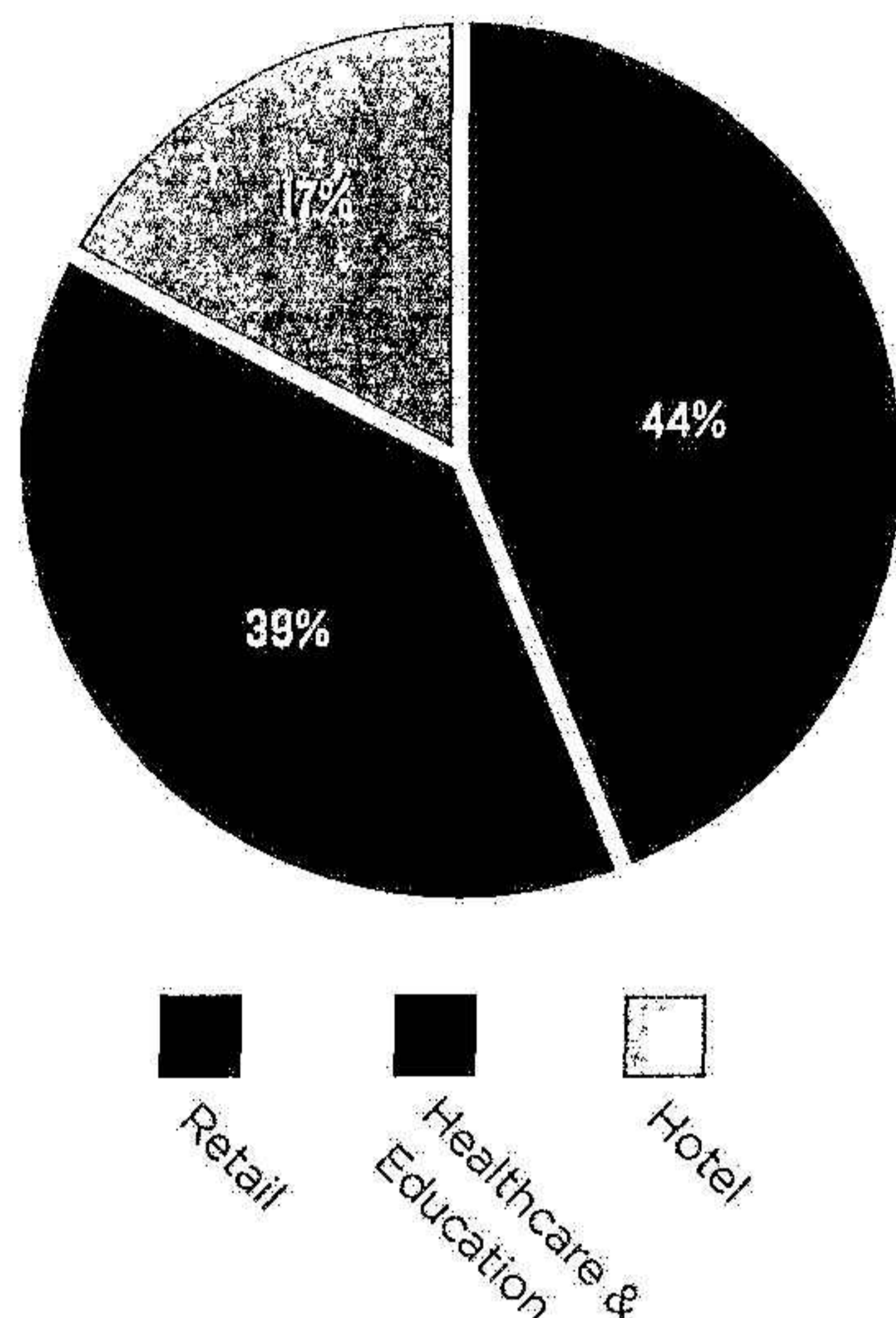
- Hyresintäkterna uppgick till **89 mkr** (96 mkr)
- Bolagets driftnetto uppgick till **67 mkr** (77 mkr)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till **38 mkr** (57 mkr)
- Resultat före skatt uppgick till **42 mkr** (74 mkr)
- Fastigheternas värde uppgick till **1 151 mkr** (1 090 mkr)
- Soliditeten inklusive aktieägarlån uppgick till **50%** (48%)



## FASTIGHETSINFORMATION

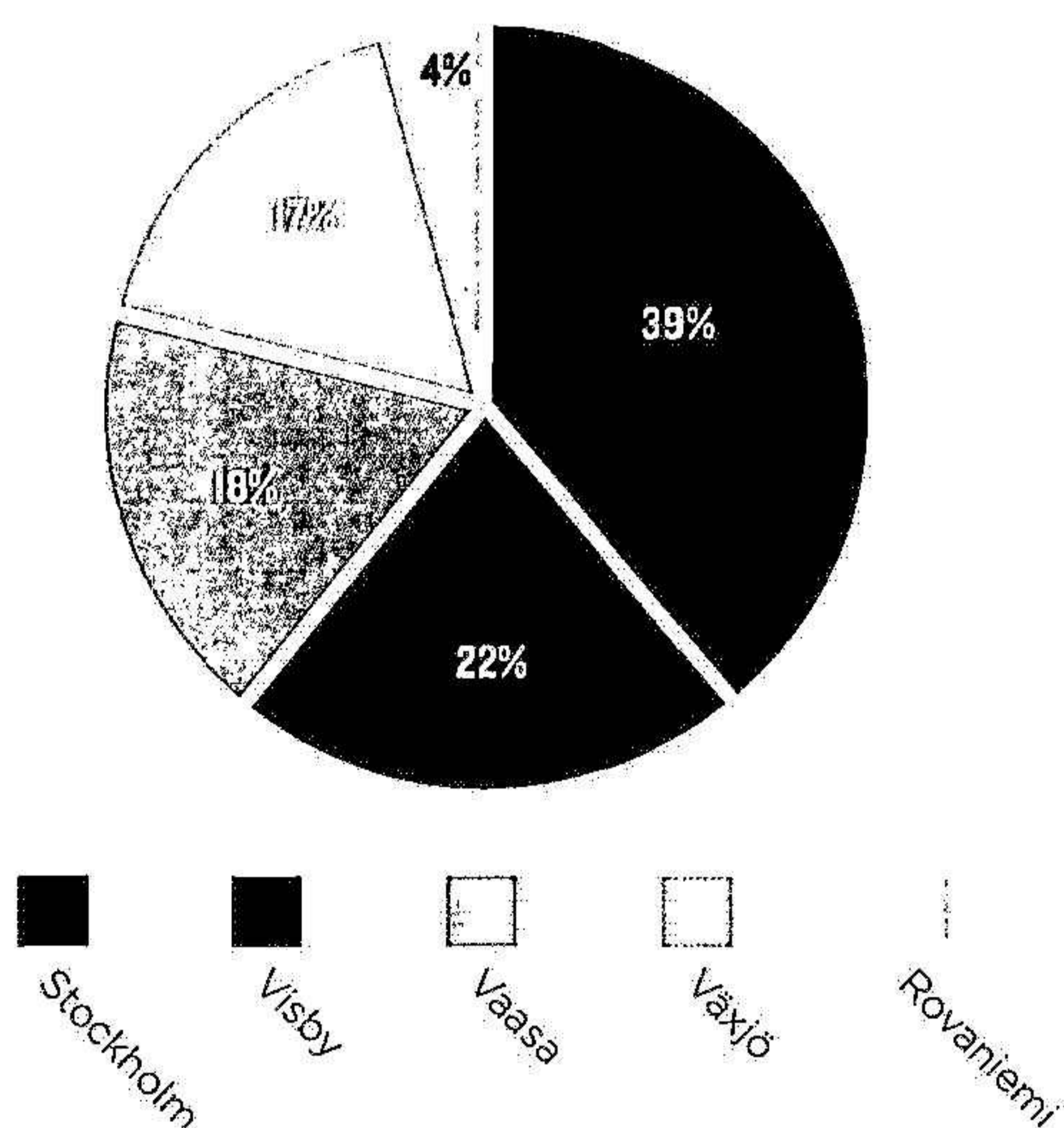
Per årsskiftet fördelar sig koncernens fastighetsinnehav enligt följande. Fördelningen baserar sig på fastigheternas marknadsvärde.

FASTIGHETSVÄRDE PER SEGMENT



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.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



## 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 intäkter uppgick under året till 6 213 tkr (5 794 tkr). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 6 319 tkr (54 315 tkr). Det egna kapitalet uppgick till 159 194 tkr (153 071 tkr) vilket innebär en soliditet på 32,0 (31,6) procent. Eget kapital inklusive aktieägarlån uppgick till 495 646 tkr (481 106 tkr), vilket motsvarar 99,5 (99,4) procent av balansomslutningen.

## FÖRSLAG TILL DISPONERING AV BOLAGETS RESULTAT

### Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

	Belopp (kr)
Balanserat resultat	153 021 037
Årets resultat	6 122 918
<b>Summa</b>	<b>159 143 955</b>

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel:

	Belopp (kr)
Överföres i ny räkning	159 143 955
<b>Summa</b>	<b>159 143 955</b>

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	2022	2021
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	5	88 739	96 456
Övriga rörelseintäkter	7	0	104
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>88 739</b>	<b>96 560</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	6	-21 870	-19 918
Övriga externa kostnader	8, 9	-13 304	-12 282
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-35 174</b>	<b>-32 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>53 565</b>	<b>64 360</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	569	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	12, 24	-51 235	-49 796
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-50 666</b>	<b>-49 504</b>
<b>Resultat före värdeförändringar</b>		<b>2 899</b>	<b>14 856</b>
<i>Värdeförändringar</i>			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	11	1 208	23 180
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	14	37 285	33 175
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		647	2 773
<b>Resultat före skatt</b>		<b>42 039</b>	<b>73 984</b>
Aktuell skatt		-726	-7
Uppskjuten skatt		-1 863	-6 425
<b>Årets resultat</b>		<b>39 450</b>	<b>67 552</b>
<i>Övriga totalresultat</i>			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		1 132	298
<b>Årets totalresultat</b>		<b>40 582</b>	<b>67 850</b>

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

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	1 151 475	1 089 932
Nyttjanderätter	24	49 302	49 302
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 200 777</b>	<b>1 139 234</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	17	423	956
Övriga kortfristiga fordringar	18	375	345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	7 583	6 416
Likvida medel		69 783	80 673
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>78 164</b>	<b>88 390</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 278 941</b>	<b>1 227 624</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		71 623	71 623
Balanserat resultat inklusive årets totalresultat		234 358	193 776
<b>Summa eget kapital</b>		<b>306 031</b>	<b>265 449</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till aktieägare	20	336 452	328 035
Räntebärande skulder till kreditinstitut	20	-	529 675
Leasingskulder	24	49 302	49 302
Uppskjutna skatteskulder	23	15 007	13 144
Övriga långfristiga skulder		85	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>400 846</b>	<b>920 156</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	20	539 411	9 789
Leverantörsskulder		2 606	3 849
Aktuella skatteskulder		1 630	949
Övriga kortfristiga skulder	21	144	1 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	28 273	25 990
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>572 064</b>	<b>42 019</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>1 278 941</b>	<b>1 227 624</b>
<b>NYCKELTAL</b>			
Räntebärande skulder till kreditinstitut		539 411	539 464
Soliditet, %		24%	22%
Belåningsgrad, %		47%	49%

2023062113004



## 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 2021-01-01	50	71 623	125 926	197 599
Årets resultat			67 552	67 552
Övrigt totalresultat			298	298
<b>Årets totalresultat</b>			<b>67 850</b>	<b>67 850</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>71 623</b>	<b>193 776</b>	<b>265 449</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	71 623	193 776	265 449
Årets resultat			39 450	39 450
Övrigt totalresultat			1 132	1 132
<b>Årets totalresultat</b>			<b>40 582</b>	<b>40 582</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>71 623</b>	<b>234 358</b>	<b>306 031</b>

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.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2022	2021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		53 565	64 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Övriga poster ej kassapåverkande		4 836	8 969
Erhållen ränta		569	292
Betald ränta		-46 823	-47 225
Betald skatt		-7	-9 766
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>12 140</b>	<b>16 630</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) /minskning (+) omsättningstillgångar		-1 390	-788
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder		-3 335	-6 843
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 415</b>	<b>8 999</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Försäljning förvaltningsfastigheter		1 208	217 430
Investeringar i förvaltningsfastigheter	14	-10 281	-9 490
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 073</b>	<b>207 939</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av räntebärande lån från aktieägare			-47 052
Amortering av räntebärande lån från kreditinstitut		-10 033	-125 976
Övriga skulder		85	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-9 948</b>	<b>-173 028</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-11 606</b>	<b>43 910</b>
Likvida medel vid periodens början		80 673	36 579
Valutakursändring i likvida medel		715	184
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>69 783</b>	<b>80 673</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2022	2021
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Rörelseintäkter	5, 10	6 213	5 794
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>6 213</b>	<b>5 794</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	9, 10	-6 669	-6 265
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-6 669</b>	<b>-6 265</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-456</b>	<b>-471</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-	48 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	33 423	35 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-26 648	-29 502
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>6 775</b>	<b>54 786</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>6 319</b>	<b>54 315</b>
Koncernbidrag till och från dotterföretag	13	-199	341
Skatt på årets resultat		3	-7
<b>Årets resultat</b>		<b>6 123</b>	<b>54 649</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>			
<b>Årets totalresultat</b>		<b>6 123</b>	<b>54 649</b>



## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	15	3 386	3 386
Fordringar på koncernföretag	16	407 673	398 802
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>411 059</b>	<b>402 188</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar på koncernföretag	16	66 338	66 537
Övriga fordringar	18	5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	89	373
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 432</b>	<b>66 915</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>20 600</b>	<b>14 720</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>87 032</b>	<b>81 635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>498 091</b>	<b>483 823</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital		71 623	71 623
Balanserat resultat inklusive årets totalresultat		87 521	81 398
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>159 144</b>	<b>153 021</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>159 194</b>	<b>153 071</b>
<b>Avsättningar</b>			
Obeskattade reserver		2 441	2 441
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 441</b>	<b>2 441</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Aktieägarlån	20	336 452	328 035
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>336 452</b>	<b>328 035</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-	1
Aktuella skatteskulder		-	7
Övriga kortfristiga skulder	21	4	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	-	268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4</b>	<b>276</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>498 091</b>	<b>483 823</b>



## 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 2021-01-01	50	71 623	26 749	98 422
Årets resultat			54 649	54 649
Övrigt totalresultat				0
Årets totalresultat			54 649	54 649
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	71 623	81 398	153 071
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	71 623	81 398	153 071
Årets resultat			6 123	6 123
Övrigt totalresultat				0
Årets totalresultat			6 123	6 123
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	71 623	87 521	159 194

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	2022	2021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-456	-471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Övriga poster ej kassapåverkande		8 417	2 086
Erhållen ränta		33 423	35 788
Erlagd ränta		-26 648	-29 502
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>14 736</b>	<b>7 901</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (+) /minskning (-) omsättningstillgångar		284	9 316
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga skulder		-468	-7 457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 552</b>	<b>9 761</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-	48 500
Ökning (+) /minskning (-) fordringar dotterföretag		-8 672	-3 987
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 672</b>	<b>44 513</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Ökning (-) /minskning (+) räntebärande skulder från aktieägare		-	-47 052
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-47 052</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>5 880</b>	<b>7 221</b>
Likvida medel vid periodens början		14 720	7 499
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>20 600</b>	<b>14 720</b>

## NOT I. VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

### 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 2023.



Visby Galleria.

### GRUNDER FÖR KONCERNREDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC IC). 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.

### DOTTERBOLAG

Dotterbolag är de företag som Walter har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Andelar i dotterbolag för vilkas aktier det tecknats avtal om överlåtelse redovisas som tillgångar som innehas för försäljning i det fall det är sannolikt att överlåtelsen kommer att ske. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen. Walter äger de redovisade dotterbolagen till 100 procent per 2022-12-31.

### FÖRVÄRV

Förvärv redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att övertagna tillgångar och skulder värderas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys. Samtliga förvärv har klassificerat som tillgångsförvärv. Förvärvskostnaderna har aktiverats i moderbolagets balansräkning som andelar i koncernföretag och redovisats som övriga externa kostnader i koncernens resultaträkning.

### OMRÄKNING AV UTLÄNDSK VALUTA

#### Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs redovisas i resultaträkningen.

Omräkningsdifferenser för icke-monetära finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, såsom derivat som klassificeras som finansiella tillgångar som värde-

ras till verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas i övrigt totalresultat.

#### *Koncernföretag*

Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag (av vilka inget har en höginflationsvaluta som funktionell valuta) som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta enligt följande:

- tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs;
- intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs (såvida denna genomsnittliga kurs utgör en rimlig approximation av den ackumulerade effekten av de kurser som gäller på transaktionsdagen, annars omräknas intäkter och kostnader till transaktionsdagens kurs), och
- alla valutakursdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat.

I koncernredovisningen redovisas valutakursdifferenser hänförliga till omräkningen av en nettoinvestering i en utlandsverksamhet, tillsammans med valutakursdifferenser hänförliga till upplåning eller andra finansiella instrument som klassificerats som säkringsinstrument för sådana investeringar, i övrigt totalresultat. Ackumulerade vinster och förluster i eget kapital redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras helt eller delvis.

## RESULTATRÄKNINGEN

### **RESULTATRÄKNINGENS INTÄKTER**

Koncernens intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter består främst av hyresintäkter.

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom fastighetsskatt, värmekostnad, övriga fastighetsrelaterade kostnader och omsättningstillägg. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning och stöd under Covid-19 belastar den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Bedömning om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighetsägande bolag redovisas i moderbolaget som resultat från andelar i koncernföretag och i koncernen som realiserad värdeförändring beräknat utifrån det redovisade värdet vid årets ingång.

### **Övriga intäkter**

Icke finansiella intäkter som inte hänförs till hyresintäkter eller intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas som övriga intäkter. Försäkringsersättningar periodiseras och intäktsredovisas i resultaträkningen över samma period som de kostnader som försäkringarna är avsedda att täcka. Statliga stöd som avser inkomstbortfall eller kostnadstäckning periodiseras och intäktsredovisas i resultaträkningen över samma period stöden är avsedda att täcka.

### **LEASINGAVTAL**

Bolagets innehav av leasingavtal avser tomträtter. Tomträtter ses som eviga hyresavtal. Skulden värderas vid inledningsdatumet till nuvärdet av alla framtida avgälder, utifrån den avgäldsnivå som rådde vid inledningsdatumet. Om inte diskonteringsräntan framgår av tomträttsavtalet används koncernens implicita ränta för nuvärdesberäkning av leasingkulden. Nyttjanderättstillgången redovisas vid inledningsdatumet till motsvarande belopp som leasingkulden. Leasingkulden amorteras inte eftersom skulden vid varje tidpunkt ska representera ett nuvärde av ett evigt kassaflöde av den aktuella tomträttsavgälden, skulden reduceras således inte i samband med inbetalningar av tomträttsavgälden. Hela betalningen avseende tomträttsavgäld redovisas som en räntekostnad på leasingkulden. Nyttjanderättstillgången skrivs ej av på eftersom mark har en evig nyttjandeperiod och leasingperioden är evig.

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med dotterbolagen som leasegivare. Införandet av IFRS 16 har inte haft någon påverkan på bolaget så som leasegivare (uthyrare).

### **FASTIGHETSKOSTNADER**

I fastighetskostnader ingår drifts- och underhållskostnader och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. 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. Fastighetsskatten avser fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde.

### **FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder periodiseras och redovisas i den period till vilken de hänförs. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas inte som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Valutakursvinster och valutakursförluster nettoredovisas i resultaträkningen som antingen intäkt eller kostnad beroende på utfall. Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter redovisas under övrigt totalresultat.

### **VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

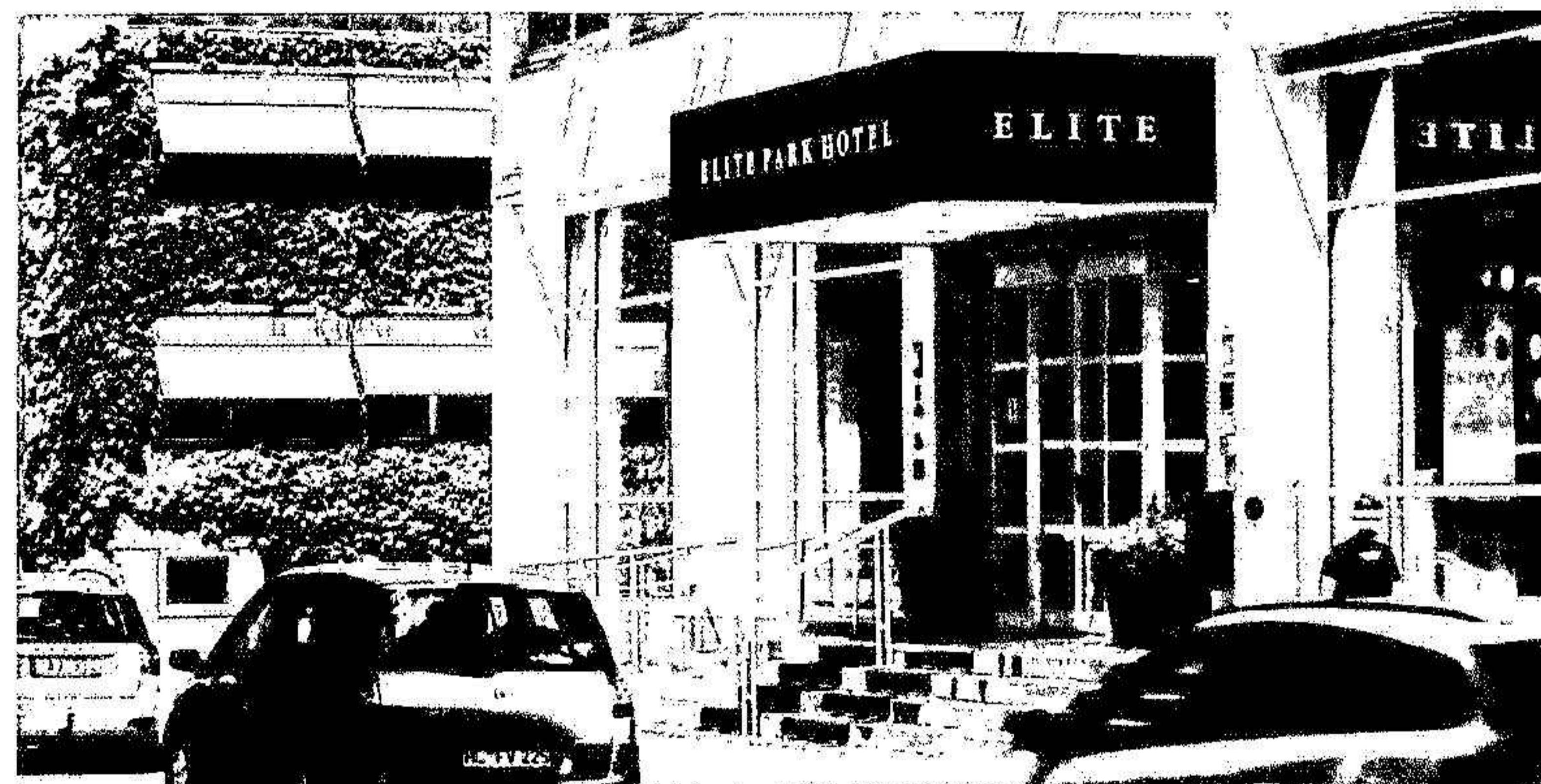
Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten 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. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

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 redo-

visningstillfället 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. Förändringen av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar och den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.



Elite Park Hotel, Växjö.

## **BALANSRÄKNINGEN**

### **KLASSIFICERING I BALANSRÄKNINGEN**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### **VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE**

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar tillgångar och skulder värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- NIVA 1 Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
- NIVA 2 Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
- NIVA 3 Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

### **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. Verkligt värde baseras i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje årsskifte görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen såsom värdeförändring förvaltningsfastigheter. 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.

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

### **FINANSIELLA INSTRUMENT**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella tillgångar som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Bland skulder återfinns räntebärande skulder till aktieägare, räntebärande skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga skulder och derivatinstrument.

### **Första redovisningstillfället**

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i rapporten över totalresultat.

### **Finansiella tillgångar - Klassificering och värdering**

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorin upplupet anskaffningsvärde (skuldinstrument) samt verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden.

### **Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde**

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se *Nedskrivning av finansiella tillgångar* nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och ingår i finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

### **Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen**

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i rapporten över totalresultat. Koncernen har finansiella tillgångar i form av räntederivat och uppfyller inte kriterierna för att tillämpa

2023062113015

säkringsredovisning. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen klassificeras som kortfristiga tillgångar om de förfaller inom 12 månader från balansdagen. Om dessa förfaller senare än 12 månader från balansdagen klassificeras dessa som långfristiga fordringar.

#### **Bortbokning av finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar, eller en del av en finansiell tillgång, tas bort från balansräkningen när de avtalsrättsliga rättigheterna att erhålla kassaflöden från tillgångarna har löpt ut eller överförs och antingen (i) koncernen överför allt väsentligt alla risker och fördelar som är förknippade med ägande eller (ii) koncernen överför inte eller behåller i allt väsentligt alla risker och fördelar förknippade med ägandet och koncernen har inte behållit kontrollen över tillgången.

#### **Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella skulder som innehas för handel. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Koncernen har finansiella skulder i form av räntederivat som inte uppfyller kriterierna för att tillämpa säkringsredovisning.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i rapporten över totalresultat.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader från balansdagen. Om dessa förfaller senare än 12 månader från balansdagen klassificeras dessa som långfristiga skulder.

#### **Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**

Koncernens resterande finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Resterande finansiella skulder består av räntebärande skulder till aktieägare, räntebärande skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga skulder och upplupna kostnader.

#### **Bortbokning finansiella skulder**

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet

för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i rapport över totalresultat. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.



Aurora, Kista.

#### **Kvittning av finansiella instrument**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

#### **Nedskrivning av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde**

Koncernen bedömer framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten övriga externa kostnader.

## **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 finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras

### *Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper*

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

### *Uppställningsform*

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

### *Dotterbolag*

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. När bokfört värde överstiger dotterbolagens koncernmässiga värde och nedgången inte är tillfällig sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Vid beräkning av det koncernmässiga värdet värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Om tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

### *Intäkter*

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning inte bedöms som osäker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

### *Avsättning till periodiseringsfond*

Moderbolagets avsättning till periodiseringsfond redovisas som bokslutsdisposition i Resultaträkning för moderbolaget.

### *Koncernbidrag*

Erhållna och lämnade koncernbidrag från dotterbolag redovisas som resultat efter finansiella intäkter och kostnader i resultaträkningen.

### *Finansiella instrument*

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

### *Finansiella garantier*

Moderbolagets finansiella garantiavtal är i förmån för dotterbolagen. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag.

Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

## **NOT 2. EFFEKTER AV ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER**

Varken under året eller jämförelseåret har effekter på grund av ändrade redovisningsprinciper redovisats. För att bättre spegla verksamheten har uppställningen i resultaträkningen justerats varvid även jämförelseårets siffror har ändrats.

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft efter räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 har inte tillämpats i denna rapport. Inga standarder eller tolkningar väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

### NOT 3. VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen i överensstämmelse med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar bokslutet gällande redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på erfarenhet och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar uppkommer. De mest väsentliga källorna till osäkerheter i uppskattningar beskrivs nedan.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning och stäms av med externa värderingsföretag. Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. För att fastställa verkligt värde i redovisningen har väsentliga bedömningar gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Underlag för värderingarna utgörs av den information som företagsledningen har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, ev. tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen införda investeringar, underhåll och reparationer. Därutöver använder de externa värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Walters fastighetsvärderingar har utförts av de externa värderingsföretagen NAI Svefa och Cushman & Wakefield. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av värderingsföretagen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation i värdet på fastighetsbeståndet över tiden.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt utan diskontering. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent i Sverige samt 20% i Finland på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och del på grund av tidsfaktorn.

### NOT 4. 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 fastighets-specifika 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 reporänta. Räntenivån och omfördelning mellan lån från aktieägare och lån från kreditinstitut kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### **HYRESINTÄKTER**

På lång sikt påverkas hyresintäkter främst av tillgång och efterfrågan på den marknad där koncernen är aktiv. Koncernens hyresintäkter påverkas av uthyrningsgra-

den 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 medelstor sikt spelar hyresavtalens längd en betydande roll då såväl hyresgästens som koncernens möjligheter att påverka hyresnivån i gällande avtal är begränsade. Då koncernen förvärvar fastigheter med höga vakanser vid förvärvstillfället finns möjlighet att öka uthyrningsgraden och hyresintäkterna.

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.



Aurå, Kista.

#### **FASTIGHETSKOSTNADER**

Hyresgäster som hyr kommersiella lokaler har vanligtvis relativt långtgående ansvar för fastighetskostnader, 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.

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Resultatpåverkan, tkr
Bashyra inklusive index	+/- 1 procent	887
Fastighetskostnader*	+/- 1 procent	219
Övriga externa kostnader	+/- 1 procent	133

\*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 hyresgästernas 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.

#### **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 5. NETTOOMSÄTTNING

De totala hyresintäkterna i koncernen uppgår till 88 739 tkr (96 456 tkr).

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

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av 2022 till 87 754 tkr ((85 388 tkr).

Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgick vid årsskiftet till 4,4 år (5,2 år) i Sverige och 2,3 år (3,1 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.

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 6 213 tkr (5 794 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.

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	83 383	83 504
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	70 502	77 914
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	49 290	64 077
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	38 371	43 311
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	34 480	36 851
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	53 038	85 394
<b>Summa</b>	<b>329 064</b>	<b>391 051</b>



## NOT 6. FASTIGHETSFÖRVALTNINGS- KOSTNADER

Fastigheternas förvaltningskostnaderna uppgick 2022 till 21 870 tkr (19 918 tkr). Fastighetskostnaderna motsvarar 404 kr/kvm (297 kr/kvm) kr för 2022.

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.

*Badhuset 1, Växjö.*

## NOT 7. ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Belopp i tusental kronor (tkr)	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Intäkter från externa uppdrag	-	104
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>104</b>

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

## NOT 8. ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

Belopp i tusental kronor (tkr)	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	379	255
<b>Summa</b>	<b>379</b>	<b>255</b>
<i>MODERBOLAGET</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	252	245
<b>Summa</b>	<b>252</b>	<b>245</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

Andra uppdrag avser främst revisionsnära konsultationer i samband med skattefrågor.

## NOT 9. UPPGIFTER OM PERSONAL SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

	2022	2021
<b>KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE</b>		
<i>KONCERNEN</i>		
Styrelseledamöter	4	4
- varav kvinnor	-	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	-	-
- varav kvinnor	-	-
<i>MODERBOLAGET</i>		
Styrelseledamöter	4	4
- varav kvinnor	-	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	-	-
- varav kvinnor	-	-

Ingen ersättning har utgått till styrelsens ledamöter.

## NOT 10. 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.



Visby Galleria, Gotland.

## NOT II. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr)	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	1 208	23 180
<b>Summa</b>	<b>1 208</b>	<b>23 180</b>
<i>MODERBOLAGET</i>		
Utdelning från dotterföretag	-	48 500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>48 500</b>

## NOT 12. RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

Belopp i tusental kronor (tkr)	2021	2020
<i>KONCERNEN</i>		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	569	292
<b>Summa</b>	<b>569</b>	<b>292</b>
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-26 648	-29 501
Räntekostnader från upplåning bank	-22 447	-16 879
Räntekostnader leasingskulder	-2 078	-2 078
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-62	-1 338
<b>Summa</b>	<b>-51 235</b>	<b>-49 796</b>
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter från koncernföretag	32 780	35 634
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	643	154
<b>Summa</b>	<b>33 423</b>	<b>35 788</b>
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-26 648	-29 501
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-	-1
<b>Summa</b>	<b>-26 648</b>	<b>-29 502</b>

## NOT 13. KONCERNBIDRAG TILL OCH FRÅN DOTTERFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr)	2022	2021
<i>MODERBOLAGET</i>		
Koncernbidrag till Walter Förvaltning i Norden AB	199	-
Koncernbidrag från Walter Förvaltning i Norden AB	-	-341
<b>Summa</b>	<b>199</b>	<b>-341</b>

## NOT 14. VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Redovisat värde vid årets början	1 089 932	1 245 751
Tillkommande investeringar efter förvärv	10 281	9 491
Försäljning	-	-202 000
Valutajustering	13 977	3 516
Orealiserade värdeförändringar	37 285	33 175
<b>Summa</b>	<b>1 151 475</b>	<b>1 089 932</b>

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod (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 2022 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 marknadens förväntningar 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 2022 och framåt. För Finland är inflationsantagandet 1,6 procent för 2022 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	6,08%	8,20%	5,47%
Kalkylränta	8,22%	10,40%	7,58%

## KÄNSLIGHETSANALYS

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

Känslighetsanalys	Förändring av	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Effekter på verkligt värde	antagande		
Förändring driftavkastningskrav	-0,5 procentenheter	-88	-7,67
Förändring driftnetto	-5 procent	58	-5,00
Förändring driftkostnader	50 kr/kvm	-44	-3,82

## NOT 15. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

Bolag som ingår i Walter koncernen	Organisationsnummer	Stad	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 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Walter Förvaltning i Norden AB	500	3 386	3 386
<b>Summa</b>		<b>3 386</b>	<b>3 386</b>

Andelar i koncernföretag	2022	2021
Ingående balans per 1 januari	3 386	3 386
Utgående balans per 31 december	3 386	3 386

## NOT 16. FORDRINGAR PÅ DOTTERFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

### MODERBOLAGET

#### Långfristiga fordringar dotterföretag

Walter Förvaltning i Norden AB	407 674	398 802
<b>Summa</b>	<b>407 674</b>	<b>398 802</b>

#### Kortfristiga fordringar dotterföretag

Walter Förvaltning i Norden AB	66 338	66 537
<b>Summa</b>	<b>66 338</b>	<b>66 537</b>



## NOT 17. KUNDFORDRINGAR

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Fordringar på hyresgäster	747	1 696
Avsättning för osäkra fordringar	-324	-740
<b>Summa</b>	<b>423</b>	<b>956</b>

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

## NOT 18. ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Skattefordringar	64	25
Moms	311	320
<b>Summa</b>	<b>375</b>	<b>345</b>
<i>MODERBOLAGET</i>		
Moms	5	5
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## NOT 19. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Upplupna intäkter, hyresgäster	1 405	1 767
Upplupna hyresrabatter	3 943	3 304
Förutbetalda försäkringspremier	474	311
Övriga poster	1 761	1 034
<b>Summa</b>	<b>7 583</b>	<b>6 416</b>
<i>MODERBOLAGET</i>		
Förutbetalda försäkringspremier	89	105
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	-	267
<b>Summa</b>	<b>89</b>	<b>373</b>

## NOT 20. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	Snittränta	2021	Snittränta
<i>KONCERNEN</i>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	336 452	8 %	328 035	8 %
Skulder till kreditinstitut	-	E/T	529 675	2,20 %
<b>Summa</b>	<b>336 452</b>		<b>857 710</b>	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	539 411	2,79 %	9 789	2,20 %
<b>Summa</b>	<b>539 411</b>		<b>9 789</b>	
<i>MODERBOLAGET</i>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	336 452	8 %	328 035	8 %
<b>Summa</b>	<b>336 452</b>		<b>328 035</b>	

Walters räntebärande skulder uppgår per den 31. december 2022 till 875 863 (867 499) varav 539 411 (539 464) avsåg lån från kreditinstitut och 336 452 (328 035) avsåg lån från aktieägare.

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning:				
inom 1 år från balansdagen	539 411	9 789	-	-
1-5 år från balansdagen	-	529 675	-	-
senare än 6 år efter balansdagen	336 452	328 035	336 452	328 035
<b>Summa förfallostruktur</b>	<b>875 863</b>	<b>867 499</b>	<b>336 452</b>	<b>328 035</b>

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 644 (644) msek, lån i euro uppgår till 21 (21) meur.

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.

Koncernen har under samtliga år efterlevt covenanterna enligt låneavtal.

För skulder till kreditinstitut har fastighetsinteckningar om 955 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.

## NOT 21. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Förutbetalda hyresintäkter	96	0
Övriga poster	48	1 442
<b>Summa</b>	<b>144</b>	<b>1 442</b>
<i>MODERBOLAGET</i>		
Övriga poster	4	-
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

## NOT 22. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Förutbetalda hyresintäkter	17 551	16 000
Upplupna räntekostnader kreditinstitut	4 412	2 571
Övriga poster	6 310	7 419
<b>Summa</b>	<b>28 273</b>	<b>25 990</b>
<i>MODERBOLAGET</i>		
Övriga poster	-	268
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>268</b>

## NOT 23. UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2022	2021
<i>KONCERNEN</i>		
Skattemässiga underskott	-7 192	-7 926
Överavskrivningar	11 072	10 764
Värdeförändring derivat	-609	-742
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11 736	11 048
<b>Summa</b>	<b>15 007</b>	<b>13 144</b>

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden.

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

Uppskjutna skattefordringar redovisas inte för skattemässiga underskott om 7,0 meur i Finland.

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

## NOT 24. NYTTJANDERÄTTER & LEASINGSKULDER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

2022

2021

Redovisade belopp i balansräkningen

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Tillgångar med nyttjanderätt

Tomträtter	49 302	49 302
<b>Summa</b>	<b>49 302</b>	<b>49 302</b>

Leasingskulder	49 302	49 302
----------------	--------	--------

Redovisade belopp i resultaträkningen

Räntekostnader avseende tomträtter	2 078	2 078
<b>Summa</b>	<b>2 078</b>	<b>2 078</b>

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 25. STÄLLDA SÄKERHETER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

2022

2021

KONCERNEN

Fastighetsinteckningar	955 493	931 875
<b>Summa</b>	<b>955 493</b>	<b>931 875</b>

Möderbolaget har inga ställda säkerheter.

## NOT 26. EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

2022

2021

MÖDERBOLAGET

Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	539 411	539 464
<b>Summa</b>	<b>539 411</b>	<b>539 464</b>

Koncernen har inga eventualförpliktelser.



## NOT 27. HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Walter har gjort bedömningen att bolaget inte har en direkt exponering av kriget i Ukraina, men kan komma att påverkas indirekt genom osäkerhet på finansmarknaden och ökade driftskostnader för el och värme. Bolaget har dock genom sina hyresavtal goda förutsättningar för att kompenseras för ökade el och värmekostnader.

*Aurora, Kista*

2023062113031

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 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

---

Johan Johansson

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

Ernst & Young AB

---

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557490743323

## Dokument

Walter Fastigheter Norden AB Arsredovisning 2022  
Huvuddokument  
34 sidor  
Startades 2023-04-13 09:18:49 CEST (+0200) av Benny  
Ahlgren (BA)  
Färdigställt 2023-04-14 15:37:15 CEST (+0200)

## Initierare

Benny Ahlgren (BA)  
Nordika Fastigheter  
ba@nordika.se

## Signerande parter

Stefan Lempen (SL)  
stefan.lempen@partnersgroup.com  
+41799090642  
Signerade 2023-04-14 13:57:52 CEST (+0200)

Jonas Grandér (JG)  
Personnummer 6711201191  
jg@nordika.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONAS GRANDÉR"  
Signerade 2023-04-14 12:40:30 CEST (+0200)

Gabriel Cronstedt (GC)  
Personnummer 197702030250  
gc@nordika.se

Johan Johansson (JJ)  
Personnummer 198406265150  
johan.johansson@partnersgroup.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GABRIEL CRONSTEDT"  
Signerade 2023-04-13 17:38:51 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN JOHANSSON"  
Signerade 2023-04-13 09:35:47 CEST (+0200)

Oskar Wall (OW)

2023082402116



# Verifikat

Transaktion 09222115557490743323

2023082402117

Personnummer 197506031439

*oskar.wall@se.ey.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oskar Wall"

Signerade 2023-04-14 15:37:15 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>



WALTER  

---

FASTIGHETER  

---

I NORDEN AB

## 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 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 revisorssed 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 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.
- 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.



2023082402114

## 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 dokumentnyckel: A6H05-LMFWF-MOTEX-VV4Q8-56HPE-8XSFS

# 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: 19750603xxxx

IP: 43.252.xxx.xxx

2023-04-14 13:39:08 UTC



2023082402115

Penneo dokumentnyckel: A6H05-LMFWF-M0TEX-VV4Q8-56HPE-8XSFS

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>