

Bolagsverket

2024-05-22

Wallenstam Region Stockholm AB

Org.nr 556717-2274

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- förändringar i eget kapital
- kassaflödesanalys
- notupplysningar

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-02. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Martina Wass
Styrelseledamot
2024-05-02



2024052300546

Wallenstam Region Stockholm AB

Org.nr 556717-2274

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- förändringar i eget kapital
- kassaflödesanalys
- notupplysningar

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget ska förvalta lös och fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget är komplementär i 12 st kommanditbolag.

Företaget är sedan 2023-11-30 ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 124 AB, org.nr 556998-5608.

Moderföretag i koncernen är Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, som är noterat på Nasdaq Stockholm.

Inga anställda har funnits under året och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	37 132	185 212	8 544	36 364
Balansomslutning	1 703 807	1 411 257	1 314 575	1 181 408
Eget kapital	459 324	174 397	5 195	9 949
Soliditet	27%	12%	0%	1%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	461 015 556
Årets resultat	<u>-1 791 278</u>
	<u>459 224 278</u>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att

till aktieägarna utdelas 459 224,20 kr/aktie 459 224 200

i ny räkning balanseras 78

459 224 278

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Utdelning har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till moderbolaget. Koncernbidrag har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till koncernföretag.

Styrelsens uppfattning är att det föreslagna koncernbidraget samt utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget samt utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln).

Resultaträkning	Not	2023	2022
	1		
Rörelsekostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-1 498	-268 978
Summa rörelsekostnader		-1 498	-268 978
Rörelseresultat		-1 498	-268 978
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	28 416 664	176 190 449
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	61 235 017	26 890 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-52 518 152	-17 600 300
Summa finansiella poster		37 133 529	185 480 802
Resultat efter finansiella poster		37 132 031	185 211 824
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-41 643 436	-11 797 644
Skatt på årets resultat	5	2 720 127	882 498
Årets resultat		-1 791 278	174 296 678
Övrigt totalresultat		0	0
Totalresultat		-1 791 278	174 296 678

2024052300548

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	6		
Fordringar hos koncernföretag	7	1 703 806 947	1 411 257 325
		<u>1 703 806 947</u>	<u>1 411 257 325</u>
Summa anläggningstillgångar		1 703 806 947	1 411 257 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6		
Skattefordringar		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa omsättningstillgångar		1	1
SUMMA TILLGÅNGAR		1 703 806 948	1 411 257 326



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
	9		
Balanserat resultat		461 015 556	78
Årets resultat		-1 791 278	174 296 678
		459 224 278	174 296 756
Summa eget kapital		459 324 278	174 396 756
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	8	13 155 708	15 875 836
		13 155 708	15 875 836
Kortfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		1 221 750 000	1 215 750 000
Övriga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 576 962	5 234 733
		1 231 326 962	1 220 984 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 703 806 948	1 411 257 326

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	5 095 278	5 195 278
Årets resultat		174 296 678	174 296 678
Övrigt totalresultat		0	0
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-5 095 200	-5 095 200
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	174 296 756	174 396 756
	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	174 296 756	174 396 756
Årets resultat		-1 791 278	-1 791 278
Övrigt totalresultat		0	0
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-174 296 700	-174 296 700
-Aktieägartillskott		461 015 500	461 015 500
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	459 224 278	459 324 278

2024052300549



Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 498	-268 978
Resultatandel kommanditbolag	28 416 664	12 618 298
Erhållen ränta	61 235 017	26 890 653
Erlagd ränta	-48 175 923	-13 673 754
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	41 474 260	25 566 219
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga skulder	-2	-62 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 474 258	25 503 220
Investeringsverksamheten		
Avyttring av andelar i dotterföretag	0	163 572 151
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	163 572 151
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	461 015 500	0
Upptagna lån	6 000 000	318 750 000
Amortering av skuld	0	-394 250 000
Förändring av fordringar hos koncernföretag	-292 549 622	-96 682 527
Lämnade koncernbidrag	-41 643 436	-11 797 644
Utbetald utdelning	-174 296 700	-5 095 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 474 258	-189 075 371
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i företaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Företagets verksamhet omfattar att äga och förvalta lös och fast egendom samt därmed förenlig verksamhet. Företaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Överordnat moderföretag i den koncern där företaget ingår och koncernredovisning upprättas är Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, vilket är ett svenskt publikt aktiebolag, med säte i Göteborg, Västra Götalands län. Adressen till huvudkontoret är 401 84 Göteborg med besöksadress Kungssportsavenyn 2.

Denna årsredovisning godkänns för utfärdande samtidigt som undertecknandet nedan.

Grunden för rapportens upprättande

Företaget har upprättat årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Företaget tillämpar frivilligt RFR 2 enligt reglerna i BFNAR 2012:3 då företaget är ett dotterföretag till Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och IFRIC 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 ska göras.

Företagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK), vilken även är företagets rapporteringsvaluta, varför den finansiella rapporten upprättats i svenska kronor. Om inget annat anges är samtliga belopp i kronor (kr).

Tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärden om ej annat framgår av nedanstående kommentarer eller noter. Kvittningar av skulder och fordringar samt av intäkter och kostnader görs endast om så krävs och tillåts.

Förändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Årets förändringar av redovisningsprinciper inom IFRS

Årets förändringar av IFRS med tillämning från 1 januari 2023 har inte haft någon effekt på företagets redovisning.

Övriga ändringar i RFR 2

Ändringar inom RFR 2 har inte haft någon påverkan på de finansiella rapporterna.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Klassificeringar

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

Koncernredovisning

Koncernredovisning upprättas av toppmoderföretaget med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 3 §.

2024052300550

Intäkter

Ränteintäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Samtliga koncernföretag belastas med dess andel av koncernens räntekostnad utifrån bolagets koncernskuld. Första halvåret uppgick räntan till 2,75 % och för andra halvåret 3,15 %. Koncernmässiga ränteintäkter beräknas på motsvarande sätt.

Koncernbidrag

Företaget redovisar koncernbidrag i enlighet med alternativregeln, innebärande att dessa redovisas som bokslutsdisposition.

Aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott ökar andelens bokförda värde och nedskrivningsprövas.

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är finansiella anläggningstillgångar och resultat från andelar i koncernföretag

Intäkter vid försäljning av andelar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker i samband med tillträdesdagen.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt i företaget är hänförlig till skillnader i bokfört värde respektive skattemässigt restvärde och uppkommer framför allt på grund av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Andelar i dotterföretag

I samband med koncerninterna omstruktureringar kan värdeöverföringar mellan dotterföretag uppkomma varvid justering av bokfört värde på aktier i dotterföretag kan bli aktuellt.

Finansiella instrument

Redovisning och första värdering - finansiella tillgångar

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Klassificering och efterföljande värdering

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Samtliga av företagets finansiella tillgångar och skulder klassas in under värderingen till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernmellanhavanden

Koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Wallenstam-koncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa skall regleras inom en period om tolv månader.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder värderas till 20,6 % och nettoredovisas i balansräkningen.

Kassaflödeanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Uppskjutna skatter hänförliga till underskottsavdrag

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Företaget bedömer, beaktat nu gällande skatteregler, att samtliga förlustavdrag kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Finansiell riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker; marknadsrisk (avseende ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Dessa risker hanteras inom ramen för den finanspolicy som antagits av Wallenstam-koncernens styrelse.

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar företagets finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. I första hand finansieras företaget genom koncerninterna lån.

Räntan för interna lån baseras på koncernens snittränta. För varje lånad 10 000 tkr påverkas räntekostnaden med 43,3 tkr vid en ränteförändring om +/- 1 %.

Wallenstam-koncernens låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som normalt ger den lägsta räntekostnaden viktig. Utifrån finanspolicyn arbetar koncernen aktivt med räntebindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid ska ligga inom intervallet 24-48 månader. Den fasta delen av låneportföljen sträcker sig i huvudsak över en tioårsperiod med en avvägd jämn fördelning.

Kreditrisk

Företagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar. Företaget har ingen pant som säkerhet. Företagets kreditrisker avser främst hyresfordringar. Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser, varför varje ny kund följs upp och analyseras exempelvis genom inhämtande av information från kreditupplysningsföretag. I enlighet med Wallenstam-koncernens kreditpolicy krävs, i de fall motpartens betalningsförmåga bedöms som osäker, en bankgaranti, borgensförbindelse eller förskottshyra vid nyuthyrning av kommersiella lokaler. Vidare begränsas kreditrisken då hyresfordringar i huvudsak regleras i förskott. Reservering av obetalda bostadshyresgästerfordringar sker kvartalsvis eller vid utestående fordran överstigande 10 000 kr. För kommersiella fordringar görs individuella bedömningar.

Likviditetsrisk

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas. Kassaflödesprognoser upprättas och följs genom rullande prognoser för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att på så sätt möta behovet i den löpande verksamheten.

Hantering av kapital

Företagets mål avseende kapitalstruktur är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnader för kapital nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Beslutade och förslag till ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat eller föreslagit några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

NOT 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultatandel kommanditbolag	28 416 664	12 618 298
Resultat vid försäljning av andelar	0	163 572 151
Summa	28 416 664	176 190 449

NOT 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter från koncernföretag	61 235 017	26 890 653
Summa	61 235 017	26 890 653

NOT 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader till kreditinstitut	-52 518 152	-17 600 300
Summa	-52 518 152	-17 600 300

NOT 5 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skatt	2 720 127	882 498
Summa	2 720 127	882 498

Skillnad mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultat före skatt	-4 511 405	173 414 180
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	929 349	-35 723 321
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	1 797 542	35 609 844
-Ej avdragsgilla kostnader	-148	-55 207
-Uppskjuten skatt pga avyttring kommanditbolag	0	1 051 182
-Justering skatt tidigare år	-6 616	0
Summa	2 720 127	882 498

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

NOT 6 Finansiella instrument

Finansiella instrument per kategori

Samtliga finansiella tillgångar är klassificerade som lånefordringar och kundfordringar och samtliga finansiella skulder är klassificerade som övriga finansiella skulder.

I kategorier inom kundfordringar och andra fordringar ingår inte några tillgångar för vilka nedskrivningsbehov föreligger.

Finansiella skulder omfattar skulder till koncernföretag, leverantörsskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader. Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra finansiella skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Finansiella tillgångar	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31 Resultaträkning
Koncernfordringar	1 703 806 947	1 411 257 325 <i>Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar</i>
Övriga korta fordringar	1	1 -
Summa tillgångar	1 703 806 948	1 411 257 326

Finansiella skulder	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31 Resultaträkning
Räntebärande skulder	-1 221 750 000	-1 215 750 000 <i>Räntekostnader</i>
Summa skulder	-1 221 750 000	-1 215 750 000

2023-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande skulder		
	Koncernskulder	skulder	Leverantörsskulder
0-3 månader	0	-588 750 000	
3-12 månader	0	-633 000 000	0
	0	-1 221 750 000	0

2022-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande skulder		
	Koncernskulder	skulder	Leverantörsskulder
0-3 månader	0	-582 750 000	
3-12 månader	0	-633 000 000	0
	0	-1 215 750 000	0

NOT 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 411 257 325	1 314 574 798
Tillkommande fordringar	1 863 701 426	603 740 711
Avgående fordringar	-1 571 151 804	-507 058 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 703 806 947	1 411 257 325

NOT 8 Uppskjuten skatt

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-16 853 272	-16 646 737
Ej avdragsgillt räntenetto	191 856	469 835
Skattereduktion inventarieinköp	294 450	301 066
Underskottsavdrag	3 211 258	0
Summa	-13 155 708	-15 875 836

NOT 9 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Balanserade vinstmedel	461 015 556	78
Årets resultat	-1 791 278	174 296 678
	459 224 278	174 296 756

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas	459 224 200	174 296 700
i ny räkning balanseras	78	56
	459 224 278	174 296 756

NOT 10 Eventualförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder i kommanditbolag	1 065 525 739	913 058 832
Summa	1 065 525 739	913 058 832

Enligt lagen om handelsbolag och enkla bolag svarar komplementären för kommanditbolagens skulder.

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Mathias Aronsson
Ordförande

Martina Wass

Verifikat

Transaktion 09222115557515818717

Dokument

199_Wallenstam Region Stockholm AB
Huvuddokument
14 sidor
*Startades 2024-04-22 15:17:55 CEST (+0200) av RPA
Walter (RW)*
Färdigställt 2024-04-24 10:17:07 CEST (+0200)

Initierare

RPA Walter (RW)
Wallenstam
rpa-walter@wallenstam.se

Signerare

Martina Wass (MW)
martina.wass@wallenstam.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTINA WASS"*
Signerade 2024-04-24 10:17:07 CEST (+0200)

Mathias Aronsson (MA)
mathias.aronsson@wallenstam.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Mathias Aronsson"*
Signerade 2024-04-22 18:42:57 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>

