

Årsredovisning

Wallenstam Fastigheter 141 AB

Organisationsnummer: 559018-3330
Räkenskapsår: 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Göteborg

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2022-04-30. 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 Olsson
Styrelseledamot
2022-04-30

Årsredovisning

Wallenstam Fastigheter 141 AB

Organisationsnummer: 559018-3330
Räkenskapsår: 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Göteborg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företagets verksamhet omfattar att förvalta lös och fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

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

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 133 AB, org.nr 559018-3512.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-37
Soliditet (%)	2,8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50 000	36 015	-35 784	50 231
Utdelning		-200		-200
Erhållna aktieägartillskott		36 000		36 000
Balanseras i ny räkning		-35 784	35 784	0
Årets resultat			-35 683	-35 683
Belopp vid årets utgång	50 000	36 031	-35 683	50 348

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	36 031
Årets resultat	-35 683
Summa	348

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	300
Balanseras i ny räkning	48
Summa	348

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen anser att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till resultatutvecklingen under perioden för denna årsredovisning och perioden fram till påskrift av densamma. Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att ovan föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till:

- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01
	12	2021-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>		
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0
<i>Rörelsekostnader</i>		
Övriga externa kostnader		-1 500
Summa rörelsekostnader		-1 500
Rörelseresultat		-1 500
<i>Finansiella poster</i>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-35 683
Summa finansiella poster		-35 683
Resultat efter finansiella poster		-37 183
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Erhållna koncernbidrag		1 500
Summa bokslutsdispositioner		1 500
Resultat före skatt		-35 683
Årets resultat		-35 683

Balansräkning

	Not	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1	
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	1 817 301
Summa materiella anläggningstillgångar		1 817 301
Summa anläggningstillgångar		1 817 301
Omsättningstillgångar		
Summa omsättningstillgångar		0
SUMMA TILLGÅNGAR		1 817 301

Balansräkning

	Not	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1	
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		50 000
Aktiekapital		50 000
Summa bundet eget kapital		
<i>Fritt eget kapital</i>		36 031
Balanserat resultat		-35 683
Årets resultat		348
Summa fritt eget kapital		50 348
Summa eget kapital		
Långfristiga skulder		1 766 953
Skulder till koncernföretag		1 766 953
Summa långfristiga skulder		
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 817 301

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Bristande jämförbarhet vid ändrade principer

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Byte av regelverk har inte inneburit några effekter på bolagets ingående balanser.

Årsredovisningen för det närmast föregående räkenskapsåret lämnas som bilaga.

Not 2. Upplysning om moderföretag

Överordnat moderföretag i den koncern där företaget ingår och koncernredovisning upprättas är Wallenstam AB (publ), 556072-1523, vilket är ett svenskt publikt aktieföretag, med säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	-2021-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag		-35 683

Not 4. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 817 301
Utgående anskaffningsvärden	1 817 301
Redovisat värde	1 817 301

Göteborg 2022-04-28


Mathias Aronsson
Styrelseordförande


Martina Olsson

Wallenstam Fastigheter 141 AB
Org.nr 559018-3330

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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.

Företagets verksamhet omfattar att förvalta lös och fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 133 AB, org.nr 559018-3512.

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 inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2020	2019	2018	2017
Resultat efter finansiella poster	-37	-42	-42	-44
Balansomslutning	1 817	1 817	1 817	1 836
Eget kapital	50	50	200	135
Soliditet	3%	3%	11%	7%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	36 015
Årets resultat	-35 784
	<u>231</u>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att

till aktieägarna utdelas (kr)	200
i ny räkning balanseras	31
	<u>231</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Utdelning har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till moderbolaget.

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

Resultaträkning	Not	2020	2019
	1		
Rörelsekostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-1 500	-7 500
Summa rörelsekostnader		<u>-1 500</u>	<u>-7 500</u>
Rörelseresultat		-1 500	-7 500
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-35 784	-34 737
Summa finansiella poster		<u>-35 784</u>	<u>-34 737</u>
Resultat efter finansiella poster		-37 284	-42 237
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 500	7 500
Skatt på årets resultat	3	0	0
Årets resultat		-35 784	-34 737
Övrigt totalresultat		0	0
Totalresultat		-35 784	-34 737

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar	4	<u>1 817 301</u>	<u>1 817 301</u>
		1 817 301	1 817 301
Summa anläggningstillgångar		1 817 301	1 817 301
Summa tillgångar		1 817 301	1 817 301
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		36 015	34 752
Årets resultat		<u>-35 784</u>	<u>-34 737</u>
		231	15
Summa eget kapital		50 231	50 015
Långfristiga skulder	5		
Skulder till koncernföretag		<u>1 767 070</u>	<u>1 767 286</u>
		1 767 070	1 767 286
Summa eget kapital och skulder		1 817 301	1 817 301

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	50 000	150 252	200 252
Årets resultat		-34 737	-34 737
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-150 000	-150 000
-Aktieägartillskott		34 500	34 500
Utgående eget kapital 2019-12-31	50 000	15	50 015
	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	50 000	15	50 015
Årets resultat		-35 784	-35 784
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Aktieägartillskott		36 000	36 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	50 000	231	50 231

Kassaflödesanalys	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 500	-7 500
Erlagd ränta	-35 784	-34 737
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	-37 284	-42 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	36 000	34 500
Förändring av skulder till koncernföretag	-216	150 237
Erhållna koncernbidrag	1 500	7 500
Utbetald utdelning	0	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	37 284	42 237
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 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 Kungsporsavenyn 2.

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 tillämnning från 1 januari 2020 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.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag, då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Ränteintäkter

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

Moderföretaget Wallenstam AB (publ) belastar samtliga koncernföretag med dess andel av koncernens räntekostnad, för året 2 %, utifrån bolagets koncernskuld. Koncernmässiga ränteintäkter beräknas på motsvarande sätt.

Koncernbidrag

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna belopp är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångar och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

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.

Leasingavtal

Företaget har valt att inte tillämpa IFRS 16 Leasingavtal i juridisk person utan istället redovisa leasingkostnaderna linjärt över leasingperioden.

Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som leasingavtal sett ur ett redovisningsperspektiv.

Tomträttsavtal samt markarrendeavtal är också att betrakta som leasingavtal ur ett redovisningsperspektiv. Tomträtts- alternativt markavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Pågående projekt

Pågående projekt utgörs av direkt hänförliga utgifter under uppförandetiden. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Anskaffningsvärdet utgörs av anskaffningsvärde och därefter tillkommande värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning aktiveras.

Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar

Redovisat värde för anläggningstillgångar prövas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet definieras som det högre av det verkliga värdet reducerat med försäljningskostnader för en tillgång och dess nyttjandevärde.

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.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

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.

Finansiella tillgångar omklassificeras inte efter det första redovisningstillfället förutom om företaget byter affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna.

En finansiell tillgång ska värderas till upplupet anskaffningsvärde om den uppfyller båda följande villkor och inte identifierats som värderad till verkligt värde via resultatet:

- den innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
- de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Samtliga av företagets finansiella tillgångar klassas in här.

Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Ränteintäkter, valutakursvinster och -förluster samt nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinster eller förluster som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

Klassificering, efterföljande värdering och vinster - finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet värderas till verkligt värde och nettovinster och förluster, inklusive räntekostnader, redovisas i resultatet. Påföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet. Vinster eller förluster vid borttagning från redovisningen redovisas också i resultatet.

Nedskrivningar - förväntade kreditförluster

Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde. En finansiell tillgångs redovisade bruttovärde skrivs bort när företaget inte har några rimliga förväntningar på att återvinna en finansiell tillgång i sin helhet eller en del av den.

Bortbokning av finansiella tillgångar och skulder

Företaget tar bort en finansiell tillgång från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken företaget inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången. Företaget bokar bort en finansiell skuld från balansräkningen när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Företaget bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Skulder

Skulder redovisas i balansräkningen till nominellt belopp.

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 och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetaling.

Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder redovisas till nominellt belopp.

Med anledning av förändrade företagsbeskattningsregler kommer en sänkning av bolagsskatten från nuvarande 21,4 % till 20,6 % ske från 2021. Sänkningen gäller från och med 1 januari 2021 men påverkar årets resultat då uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld omvärderats till den nya skattesatsen, 20,6 %.

Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder värderas till 20,6 % och nettoredovisas i balansräkningen. Motsvarande hantering har skett med jämförelsetalen.

Kassaflödeanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpliga redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Förvaltningsfastigheter

Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på beräkning av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Värderingen kräver bedömningar av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav (diskonteringsfaktor) för varje enskild fastighet. Wallenstam genomför interna, kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %.

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 från Wallenstam AB. Räntan för interna lån baseras på koncernens snittränta. För varje lånad 10 000 000 kr påverkas räntekostnaden med 49,5 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-35 784	-34 737
Summa	-35 784	-34 737

NOT 3 Skatt på årets resultat

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Uppskjuten skatt	0	0
Summa	0	0

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultat före skatt	-35 784	-34 737
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	7 658	7 434
Skatteeffekter av:		
-Ej avdragsgilla kostnader	-7 658	-7 434
Summa	0	0

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

NOT 4 Pågående nyanläggningar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 817 301	1 817 301
Utgående redovisat värde	1 817 301	1 817 301

NOT 5 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 övriga 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 skulder	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2020-12-31	2019-12-31 Resultaträkning
Koncernskulder	-1 767 070	-1 767 286 <i>Räntekostnader</i>
Summa skulder	-1 767 070	-1 767 286

2020-12-31

Förfallotid skulder	Koncernskulder	Räntebärande skulder	
		skulder	Leverantörsskulder
>5 år*	-1 767 070	0	0
	-1 767 070	0	0

2019-12-31

Förfallotid skulder	Koncernskulder	Räntebärande skulder	
		skulder	Leverantörsskulder
>5 år*	-1 767 286	0	0
	-1 767 286	0	0

*För koncerninterna skulder saknas det ett kontraktuellt förfall. Förväntat förfall för skulden bedöms vara senare än 5 år.

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg 2021-04-28



Mathias Aronsson

Ordförande



Martina Olsson