

2024-05-22

**Wallenstam Freden Större AB**

Org.nr 556811-4176

**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



# Wallenstam Freden Större AB

Org.nr 556811-4176

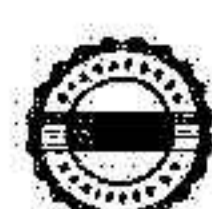
## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 äger och förvaltar fastigheten Freden Större 20, Sundbyberg

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 116 AB, org.nr 556998-6044.

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

Från och med 2023 ingår företaget i inkomstskatterättslig kommission och även i en mervärdesskattegrupp. Som en följd av detta redovisas och beskattas kommissionärsföretagens resultat hos moderföretaget i egenskap av kommittent för den inkomstskatterättsliga kommissionen.

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under en tioårsperiod kommer Wallenstam att driva ett projekt avseende utvecklingen av området Umami Park i Sundbybergs kommun. Umami Park ska bli ett nytt inspirerande område med ett brett utbud av totalt ca 900 bostäder, både bostadsrätter och hyresrätter, affärer, restauranger, mötesplatser och öppna ytor.

Bolaget har ingått avtal om att vara med och utveckla detta område.

Projektet bedrivs inom ramen för ett koncerninternt enkelt bolag (konsortium).

### Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	27 914	13 192	8 679	7 026
Resultat efter finansiella poster	-198 226	-40 224	-32 984	-52 115
Balansomslutning	979 003	1 200 819	1 174 106	1 019 289
Eget kapital	27 187	50	51	50
Soliditet	9%	0%	0%	0%

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	2 110 068
Årets resultat	25 026 885
	<hr/>
	27 136 953
	<hr/>
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att till aktieägarna utdelas 542,74 kr/aktie	27 136 900
i ny räkning balanseras	53
	<hr/>
	27 136 953
	<hr/>

### 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).

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	1		
Hysesintäkter		27 914 041	13 192 116
Nettoomsättning		0	4
Övriga rörelseintäkter		664 725	50 457
		<b>28 578 766</b>	<b>13 242 577</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och förvaltningskostnader		-25 197 479	-13 894 132
Fastighetsskatt		-3 600 000	-2 430 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 235 496	-15 649 931
Övriga rörelsekostnader		-113 306	-29 239
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-191 146 281</b>	<b>-32 003 302</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-162 567 515</b>	<b>-18 760 725</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	103 738	12 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-35 761 754	-21 475 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35 658 016</b>	<b>-21 462 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-198 225 531</b>	<b>-40 223 591</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	38 002 311
Förändring av överavskrivningar		-76 037 987	0
Erhållet kommissionärsbidrag		274 263 518	0
Skatt på årets resultat	4	25 026 885	-2 345 415
<b>Årets resultat</b>		<b>25 026 885</b>	<b>-4 566 695</b>
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Totalresultat</b>		<b>25 026 885</b>	<b>-4 566 695</b>

2024052300072

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5	846 801 653	798 450 437
Inventarier	6	10 850 988	9 607 620
Pågående nyanläggningar	7	44 559 468	222 314 810
		<b>902 212 109</b>	<b>1 030 372 867</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	8	22 622 496	0
		<b>22 622 496</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>924 834 605</b>	<b>1 030 372 867</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	9		
Kundfordringar		285 624	0
Övriga fordringar		52 122 889	169 442 785
Skattefordringar		828 176	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		931 223	1 002 803
		<b>54 167 912</b>	<b>170 445 588</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>54 167 912</b>	<b>170 445 587</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>979 002 517</b>	<b>1 200 818 454</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
	10		
Balanserat resultat		2 110 068	4 567 063
Årets resultat		25 026 885	-4 566 695
		<b>27 136 953</b>	<b>368</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 186 953</b>	<b>50 368</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>76 037 987</b>	<b>0</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter		0	220 340
		<b>0</b>	<b>220 340</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till koncernföretag		863 507 757	1 187 721 010
		<b>863 507 757</b>	<b>1 187 721 010</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	9		
Leverantörsskulder		1 029 691	3 622 064
Aktuella skatteskulder		0	219 180
Övriga skulder		5 810 900	5 643 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 429 229	3 341 992
		<b>12 269 820</b>	<b>12 826 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>979 002 517</b>	<b>1 200 818 454</b>

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>863</b>	<b>50 863</b>
Årets resultat		-4 566 695	-4 566 695
Övrigt totalresultat		0	0
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-800	-800
-Aktieägartillskott		4 567 000	4 567 000
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>368</b>	<b>50 368</b>
	<b>Aktiekapital</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>368</b>	<b>50 368</b>
Årets resultat		25 026 885	25 026 885
Övrigt totalresultat		0	0
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-300	-300
-Aktieägartillskott		2 110 000	2 110 000
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>27 136 953</b>	<b>27 186 953</b>

2024052300073



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-162 567 515	-18 760 725
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar	162 235 496	15 649 931
- Övrigt	0	3 953 463
Erhållen ränta	103 738	12 431
Erlagd ränta	-35 761 754	-21 475 297
<b>Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-35 990 035</b>	<b>-20 620 197</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	116 277 675	-115 180 561
Förändring av kortfristiga skulder	1 627 133	5 946 806
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>81 914 773</b>	<b>-129 853 952</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-81 857 555	-57 665 066
Återförd moms på tidigare investeringar	47 782 817	124 404 579
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34 074 738</b>	<b>66 739 513</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	2 110 000	4 567 000
Förändring av skulder till koncernföretag	-324 213 253	20 545 928
Erhållna koncernbidrag	0	38 002 311
Erhållet kommissionärsbidrag	274263518	0
Utbetald utdelning	-300	-800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-47 840 035</b>	<b>63 114 439</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 fastigheter 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 Kungsportsavenyn 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.

## Intäkter

### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Bostäder är fullt uthyrda. Lokaler blir i huvudsak endast lediga i korta perioder mellan hyresgäster. De driftkostnader som då uppkommer i fastigheten är högst begränsade varför det inte föreligger några väsentliga direkta driftkostnader som ej genererar intäkter. Reservering av hyresfordringar enligt beskriven princip nedan redovisas i resultaträkningen som en minskad hyresintäkt.

### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Vid försäljning av fastighet redovisas resultatet från försäljningen i samband med att kontrollen som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker i samband med tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet fastställs genom en jämförelse mellan försäljningspris och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga rörelsekostnader" - netto i resultaträkningen.

### *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.

## 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.

## Kommissionärsredovisning

Företaget bedriver från och med 1 januari 2023 sin verksamhet i kommission för Wallenstam AB (kommittenten). Kommissionärsföretagets redovisningsmässiga resultat överförs till kommittenten genom ett kommissionärsbidrag som redovisas med samma namn i resultaträkningen under bokslutsdispositioner.

## Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark och byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Företagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planerliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar och eventuella uppskrivningar. Avskrivningstider som tillämpas på byggnad är 15 och 50 år. Inga avskrivningar görs på mark.

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris inklusive direkt hänförbara transaktionskostnader vid förvärvet, lagfartskostnader och därefter tillkommande värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

#### *Marknadsvärdering förvaltningsfastigheter*

Då försäljning av företagets fastighet/er kan ske på fler sätt än som förvaltningsfastighet lämnas ingen information om det beräknade verkliga värdet i egenskap av förvaltningsfastighet utifrån affärsskäl.

#### **Övriga materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningstider som tillämpas på byggnadsinventarier är 5-50 år, inventarier 5-10 år och markinventarier 50 år.

#### **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.

##### *Klassificering och efterföljande värdering*

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – eget kapitalinvestering; 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 netto redovisas 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	91 705	540
Intäkter från övriga finansiella poster	12 033	11 891
<b>Summa</b>	<b>103 738</b>	<b>12 431</b>

**NOT 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-31 122 650	-21 442 001
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-4 639 104	-33 296
<b>Summa</b>	<b>-35 761 754</b>	<b>-21 475 297</b>

**NOT 4 Skatt på årets resultat**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skatt	25 026 885	-2 345 415
<b>Summa</b>	<b>25 026 885</b>	<b>-2 345 415</b>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultat före skatt	0	-2 221 280
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	0	457 584
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	0	111
-Ej avdragsgilla kostnader	0	-2 803 110
-Uppskjuten skatt på temporära skillnader	25 026 885	0
<b>Summa</b>	<b>25 026 885</b>	<b>-2 345 415</b>

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

**NOT 5 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	863 034 506	375 157 050
Årets anskaffningar	1 460 536	2 767 351
Omklassificeringar	208 392 325	485 110 105
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 072 887 367</b>	<b>863 034 506</b>
Ingående avskrivningar	-64 584 069	-49 188 948
Årets avskrivningar	-29 998 934	-15 395 121
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 583 003</b>	<b>-64 584 069</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-131 502 712	0
<b>Utgående ackulumerade nedskrivningar</b>	<b>-131 502 712</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>846 801 653</b>	<b>798 450 437</b>

2024052300076



### NOT 6 Inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 833 495	6 334 705
Omklassificeringar	1 977 219	4 498 790
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 810 714</b>	<b>10 833 495</b>
Ingående avskrivningar	-1 225 876	-971 066
Årets avskrivningar	-733 850	-254 810
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 959 726</b>	<b>-1 225 876</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b><u>10 850 988</u></b>	<b><u>9 607 620</u></b>

### NOT 7 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	222 314 810	785 384 033
Under året nedlagda utgifter	80 397 019	54 897 715
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-208 392 325	-485 110 105
Omklassificeringar till inventarier	-1 977 219	-4 498 790
Resultatförda kostnader	0	-3 953 463
Avräkning investeringsmoms	-47 782 817	-124 404 579
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b><u>44 559 468</u></b>	<b><u>222 314 810</u></b>

### NOT 8 Uppskjuten skatt

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	22 622 496	-2 423 889
Skattereduktion inventarieinköp	0	2 203 549
<b>Summa</b>	<b><u>22 622 496</u></b>	<b><u>-220 340</u></b>

**NOT 9 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.

**Kundfordringar och andra fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	308 372	0
Reservering för osäkra kundfordringar	-22 748	0
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>285 624</b>	<b>0</b>

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 tillgångar	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31 Resultaträkning
Kundfordringar	285 624	0 Hyresintäkter
Övriga korta fordringar	52 122 889	169 442 785 -
<b>Summa tillgångar</b>	<b>52 408 513</b>	<b>169 442 785</b>

Finansiella skulder	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31 Resultaträkning
Koncernskulder	-863 507 757	-1 187 721 010 Räntekostnader
Räntebärande skulder	0	0 Räntekostnader
Leverantörsskulder	-1 029 691	-3 622 064 Drift- och förvaltningskostnader
<b>Summa skulder</b>	<b>-864 537 448</b>	<b>-1 191 343 074</b>

**2023-12-31**

Förfallotid skulder	Räntebärande skulder		
	Koncernskulder	skulder	Leverantörsskulder
0-3 månader	0	0	-1 029 691
>5 år*	-863 507 757	0	0
	<b>-863 507 757</b>	<b>0</b>	<b>-1 029 691</b>

**2022-12-31**

Förfallotid skulder	Räntebärande skulder		
	Koncernskulder	skulder	Leverantörsskulder
0-3 månader	0	0	-3 622 064
>5 år*	-1 187 721 010	0	0
	<b>-1 187 721 010</b>	<b>0</b>	<b>-3 622 064</b>

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



### NOT 10 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Balanserade vinstmedel	2 110 068	4 567 063
Årets resultat	25 026 885	-4 566 695
	<u>27 136 953</u>	<u>368</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas	27 136 900	300
i ny räkning balanseras	53	68
	<u>27 136 953</u>	<u>368</u>

### NOT 11 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar för egna förbindelser	525 000 000	525 000 000
<b>Summa</b>	<u>525 000 000</u>	<u>525 000 000</u>

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Mathias Aronsson

Martina Wass

Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

KPMG AB

Anna Maria Edenblad

Auktoriserad revisör

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Freden Större AB, org. nr 556811-4176

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Freden Större AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Freden Större ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalande

Som framgår av årsredovisningens not 1 *Redovisnings- och värderingsprinciper*, under rubriken *Förvaltningsfastigheter*, har bolaget valt att av affärsmässiga skäl utelämna upplysning om förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Enligt RFR2, Redovisning för juridiska personer, ska förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i årsredovisningen.

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 Wallenstam Freden Större AB 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 med reservation.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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 huruvida årsredovisningen 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.

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, 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Wallenstam Freden Större AB för år 2023 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 Wallenstam Freden Större AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

KPMG AB

Anna Maria Edenblad

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557512114219

## Dokument

472\_W Freden Större AB  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-03-04 16:13:56 CET (+0100) av Martina  
Wass (MW)  
Färdigställt 2024-03-12 07:06:25 CET (+0100)

## Signerare

Martina Wass (MW)  
martina.wass@wallenstam.se  
+46730613208



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTINA WASS"  
Signerade 2024-03-05 08:43:26 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Mathias Aronsson"  
Signerade 2024-03-04 18:00:30 CET (+0100)

Anna Maria Edenblad (AME)  
KPMG AB  
anna.maria.edenblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA MARIA EDENBLAD"  
Signerade 2024-03-12 07:06:25 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512114219

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>

