

Årsredovisning

för

Walter Fastigheter i Norden AB

559146-6841

Räkenskapsåret

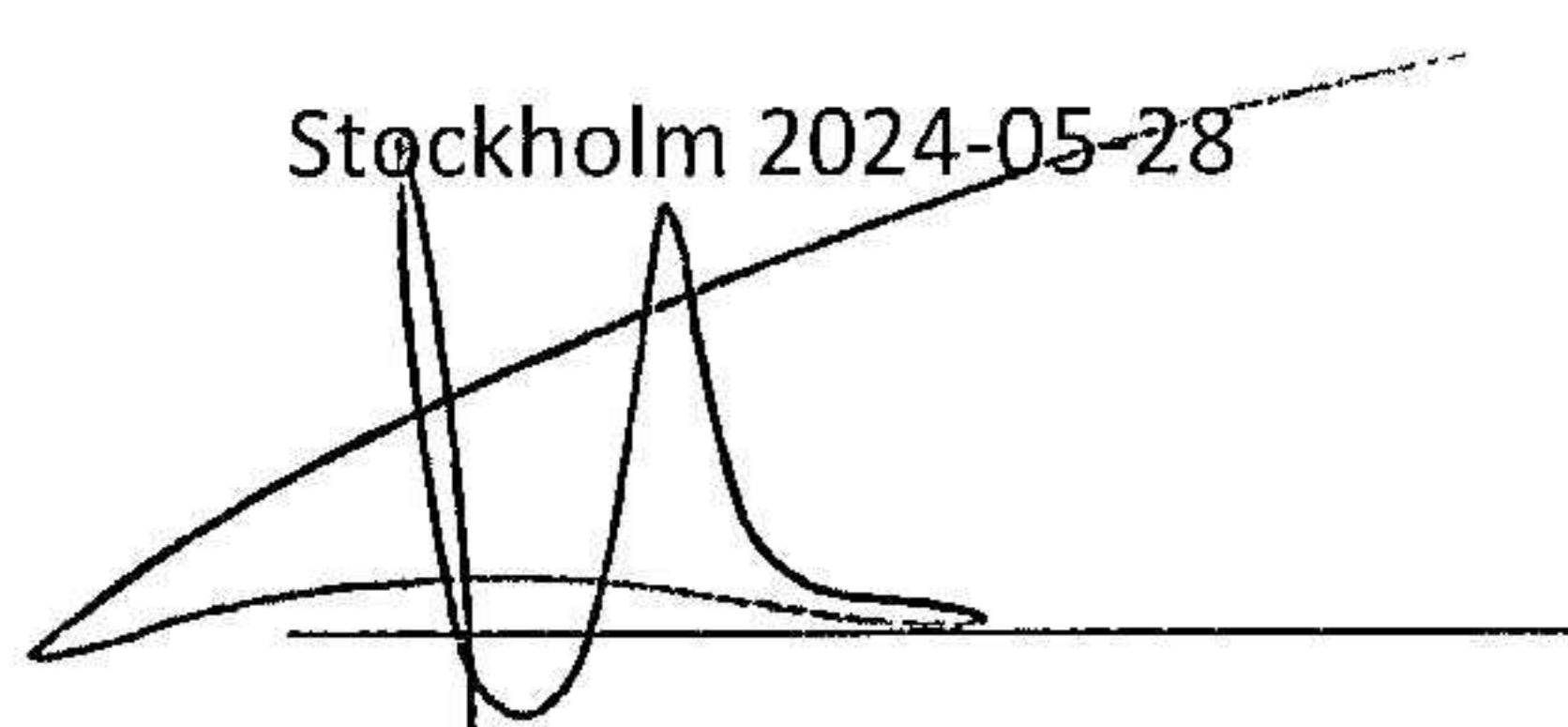
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Walter Fastigheter i Norden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 8 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-05-28



Gabriel Cronstedt

WALTER

FASTIGHETER

I NORDEN AB

ÅRSREDOVISNING / 2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Walter Fastigheter i Norden AB (Walter), 559146-6841, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 och alla belopp redovisas i tusentals kronor, om inte annat anges.

ÅRET I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 97 mkr (89 mkr)
- Bolagets driftnetto uppgick till 73 mkr (67 mkr)
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 27 mkr (38 mkr)
- Resultat före skatt uppgick till 27 mkr (42 mkr)
- Fastigheternas värde uppgick till 1 192 mkr (1 151 mkr)
- Soliditeten inklusive aktieägarlån uppgick till 48% (50%)



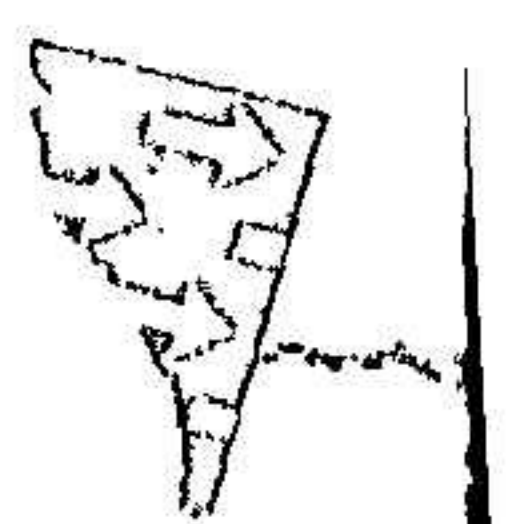
KONCERNENS INRIKTNING

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

Koncernens hyresintäkter ökade under året med 8 mkr motsvarande 9,2 procent. Ökningen beror till stor del av att övervägande del av koncernens hyresavtal justeras i enlighet med förändringar i konsumentprisindex, vilket kommer ha en positiv inverkan även kommande år. Driftnettot ökade med 6 mkr motsvarande 8,2 procent.

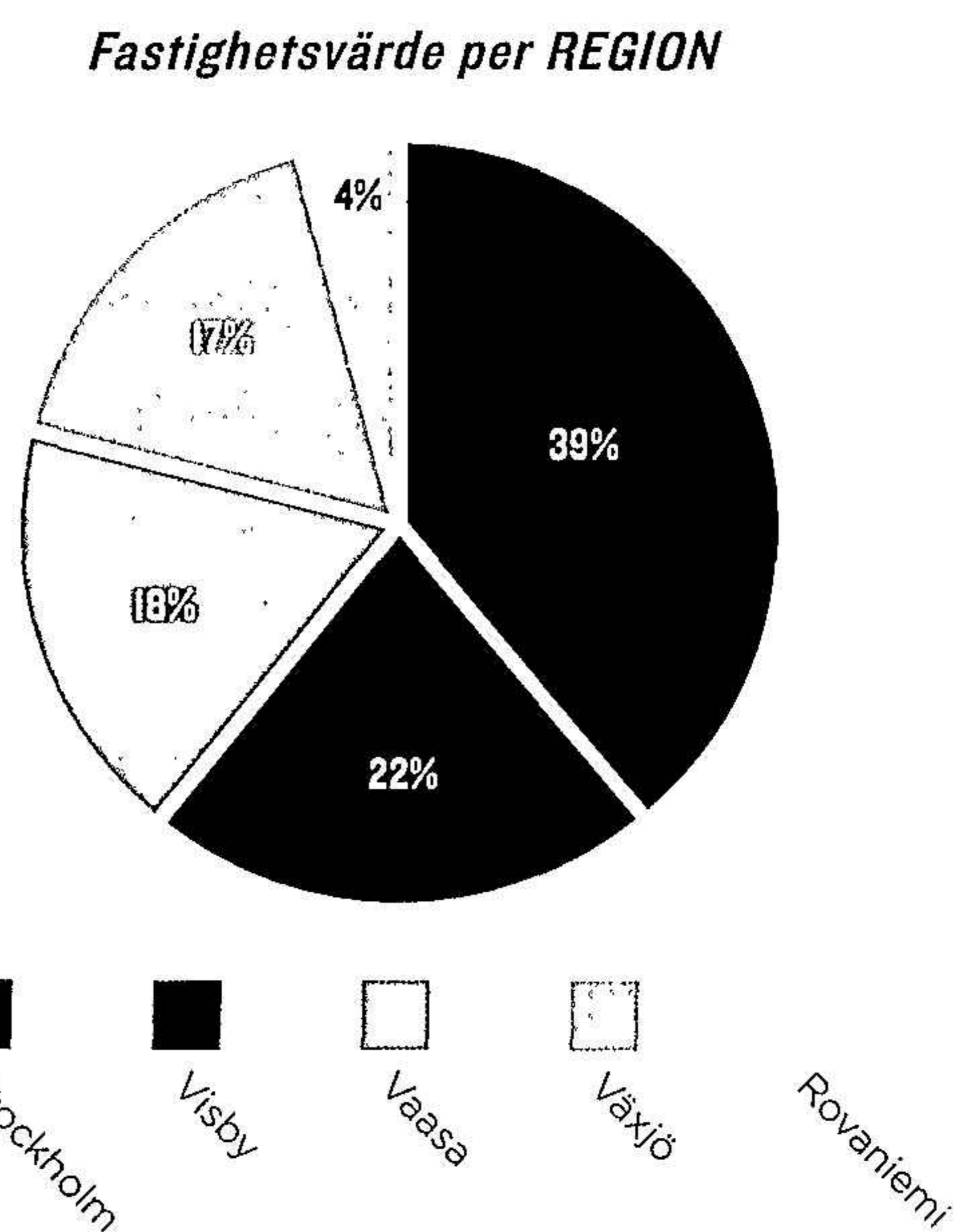
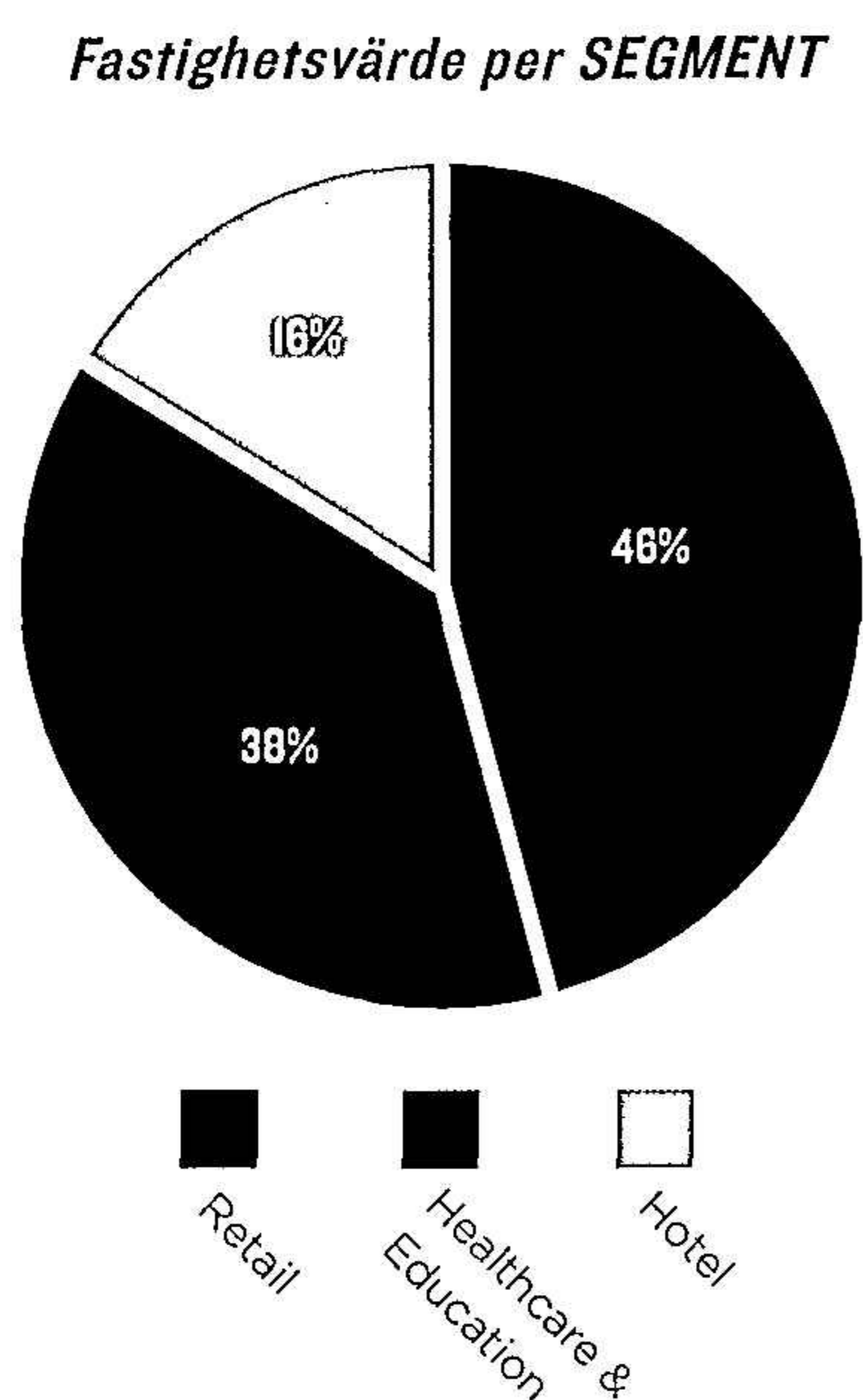
Högre förväntat framtida driftnetto medför att koncernen, trots ökade avkastningskrav, redovisar positiva värdeförändringar med 27 mkr. Värdet på koncernens fastighetsbestånd ökade med 41 mkr och uppgick vid årets slut till 1 192 mkr, några förvärv eller avyttringar har inte skett under året eller under föregående år.

Koncernens soliditet uppgick till 26 procent, inklusive aktieägarlån uppgick soliditeten till 48 procent.



FASTIGHETSINFORMATION

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



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

Koncernens utveckling i sammandrag framgår i tabellen nedan.

FLERÅRSÖVERSIKT	2023	2022	2021	2020
Omsättning	97 482	88 739	96 560	97 173
Driftsnetto	72 805	66 869	76 642	78 055
Periodens totalresultat	23 903	40 582	67 850	-39 612
Soliditet	25%	24%	22%	15%
Soliditet inkl aktieägarlån	48%	50%	48%	43%

MODERBOLAGET

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

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

Moderbolagets utveckling i sammandrag framgår i tabellen nedan.

FLERÅRSÖVERSIKT	2023	2022	2021	2020
Omsättning	6 380	6 213	5 794	5 651
Periodens totalresultat	8 819	6 123	54 649	30 822
Soliditet	37%	32%	32%	20%
Soliditet (inkl aktieägarlån)	99%	99%	99%	98%

FÖRSLAG TILL DISPONERING AV BOLAGETS RESULTAT

Moderbolaget

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

	Belopp (kr)		Belopp (kr)
Balanserat resultat	159 143 955	Överföres i ny räkning	167 962 661
Årets resultat	8 818 707	Summa	167 962 661
Summa	167 962 661		

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

ank=20240530:2024053102228



KONCERNENS RESULTATRÄKNING OCH RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2023	2022
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3	96 487	88 739
Övriga rörelseintäkter	5	995	0
Summa rörelsens intäkter		97 482	88 739
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-24 677	-21 870
Övriga externa kostnader	6, 7, 8	-14 218	-13 304
Summa rörelsens kostnader		-38 895	-35 174
Rörelseresultat		58 587	53 565
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 037	569
Räntekostnader och liknande resultatposter	10, 22	-57 458	-51 235
Resultat från finansiella poster		-56 421	-50 666
Resultat före värdeförändringar		2 166	2 899
<i>Värdeförändringar</i>			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade		-	1 208
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	26 597	37 285
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		-1 302	647
Resultat före skatt		27 461	42 039
Aktuell skatt		-1 702	-726
Uppskjuten skatt		-1 931	-1 863
Årets resultat		23 828	39 450
<i>Övriga totalresultat</i>			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		75	1 132
Årets totalresultat		23 903	40 582

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 191 633	1 151 475
Nyttjanderätter	22	49 302	49 302
Summa anläggningstillgångar		1 240 935	1 200 777
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	981	423
Ovriga kortfristiga fordringar	16	1 562	375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.	17	9 792	7 583
Likvida medel		44 275	69 783
Summa omsättningstillgångar		56 610	78 164
SUMMA TILLGÅNGAR		1 297 545	1 278 941
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		71 623	71 623
Balanserat resultat inklusive årets totalresultat		258 261	234 358
Summa eget kapital		329 934	306 031
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till aktieägare	18	288 290	336 452
Räntebärande skulder till kreditinstitut	18	567 569	-
Leasingskulder	22	49 302	49 302
Uppskjutna skatteskulder	21	16 938	15 007
Övriga långfristiga skulder		85	85
Summa långfristiga skulder		922 184	400 846
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	18	9 692	539 411
Leverantörsskulder		4 277	2 606
Aktuella skatteskulder		2 654	1 630
Övriga kortfristiga skulder	19	134	144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	28 670	28 273
Summa kortfristiga skulder		45 427	572 064
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 297 545	1 278 941

ank=20240530:2024053102230



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 2022-01-01	50	71 623	193 776	265 449
Årets resultat			39 450	39 450
Övrigt totalresultat			1 132	1 132
Årets totalresultat			40 582	40 582
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	71 623	234 358	306 031
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	71 623	234 358	306 031
Årets resultat			23 828	23 828
Övrigt totalresultat			75	75
Årets totalresultat			23 903	23 903
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	71 623	258 261	329 934

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	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		58 587	53 565
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Övriga ej kassapåverkande poster		-200	4 836
Erhållen ränta	10	1 037	569
Betald ränta		-49 876	-46 823
Betald skatt		1 024	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		10 572	12 140
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) /minskning (+) omsättningstillgångar		-5 656	-1 390
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder		-6 826	-3 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 910	7 415
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Försäljning förvaltningsfastigheter		-	1 208
Investeringar i förvaltningsfastigheter	12	-13 801	-10 281
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 801	-9 073
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av räntebärande lån från aktieägare		-47 913	-
Förändring av räntebärande lån från kreditinstitut		38 138	-10 033
Övriga skulder		-	85
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 775	-9 948
Periodens kassaflöde		-25 486	-11 606
Likvida medel vid periodens början		69 783	80 673
Valutakursförändring i likvida medel		-22	715
Likvida medel vid periodens slut		44 275	69 783

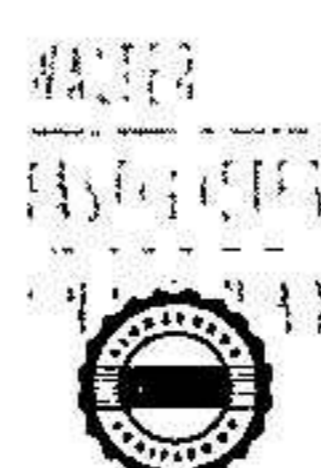
ank=20240530:2024053102232



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2023	2022
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	3, 9	6 380	6 213
Summa rörelsens intäkter		6 380	6 213
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	7, 8, 9	-6 799	-6 669
Summa rörelsens kostnader		-6 799	-6 669
Rörelseresultat		-419	-456
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	33 320	33 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-24 421	-26 648
Resultat från finansiella poster		8 899	6 775
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		8 480	6 319
Koncernbidrag till och från dotterföretag	11	339	-199
Skatt på årets resultat		-	3
Årets resultat		8 819	6 123
Årets totalresultat		8 819	6 123

ank=20240530.2024053102253



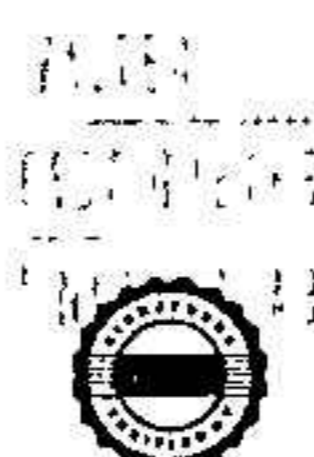
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	3 386	3 386
Fordringar på koncernföretag	14	407 411	407 673
Summa anläggningstillgångar		410 797	411 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	14	18 764	66 338
Övriga fordringar	16	4	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	89	89
Summa kortfristiga fordringar		18 857	66 432
Kassa och bank		29 092	20 600
Summa omsättningstillgångar		47 949	87 032
SUMMA TILLGÅNGAR		458 746	498 091
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		71 623	71 623
Balanserat resultat inklusive årets totalresultat		96 340	87 521
Summa fritt eget kapital		167 963	159 144
Summa eget kapital		168 013	159 194
Avsättningar			
Obeskattade reserver		2 441	2 441
Summa avsättningar		2 441	2 441
Långfristiga skulder			
Aktieägarlån	18	288 290	336 452
Summa långfristiga skulder		288 290	336 452
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2	-
Övriga kortfristiga skulder	19	-	4
Summa kortfristiga skulder		2	4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		458 746	498 091

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 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
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	71 623	87 521	159 194
Årets resultat			8 819	8 819
Övrigt totalresultat				0
Årets totalresultat			8 819	8 819
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	71 623	96 340	168 013

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.



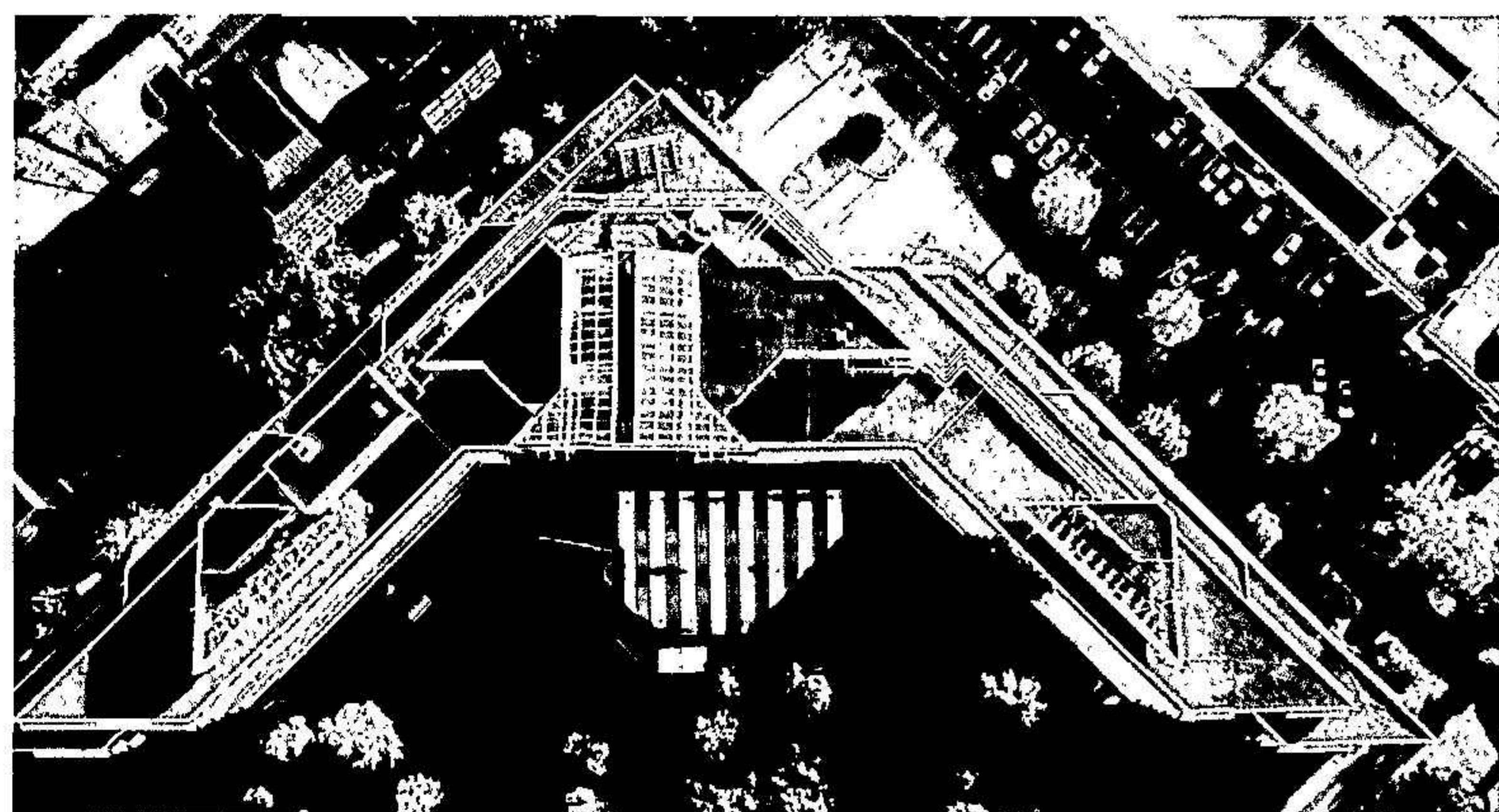
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tusental kronor (tkr)	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-419	-456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Övriga poster ej kassapåverkande		-249	8 417
Erhållen ränta		33 320	33 423
Erlagd ränta		-24 421	-26 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		8 231	14 736
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (+) /minskning (-) omsättningstillgångar		1	284
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga skulder		337	-468
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 569	14 552
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) fordringar dotterföretag		47 836	-8 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten		47 836	-8 672
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Ökning (-) /minskning (+) räntebärande skulder från aktieägare		-47 913	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-47 913	0
Periodens kassaflöde		8 492	5 880
Likvida medel vid periodens början		20 600	14 720
Likvida medel vid periodens slut		29 092	20 600

NOT I. ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

I.1 ALLMÄN INFORMATION

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Walter Fastigheter i Norden AB (Walter), organisationsnummer 559146-6841 och dess dotterbolag. Koncernens verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar. Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Styrelsen har godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma i maj 2024.



Aura 1, Kista.

I.2 ALLMÄN INFORMATION

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

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC IC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Walter har i enlighet med undantagsreglerna för icke noterade företag valt att inte tillämpa IAS 33 "Resultat per aktie".

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

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

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

Omräkning av utländsk valuta

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

Intäkter

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

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

Leasingavtal

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

Fastighetskostnader

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

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

Skatter

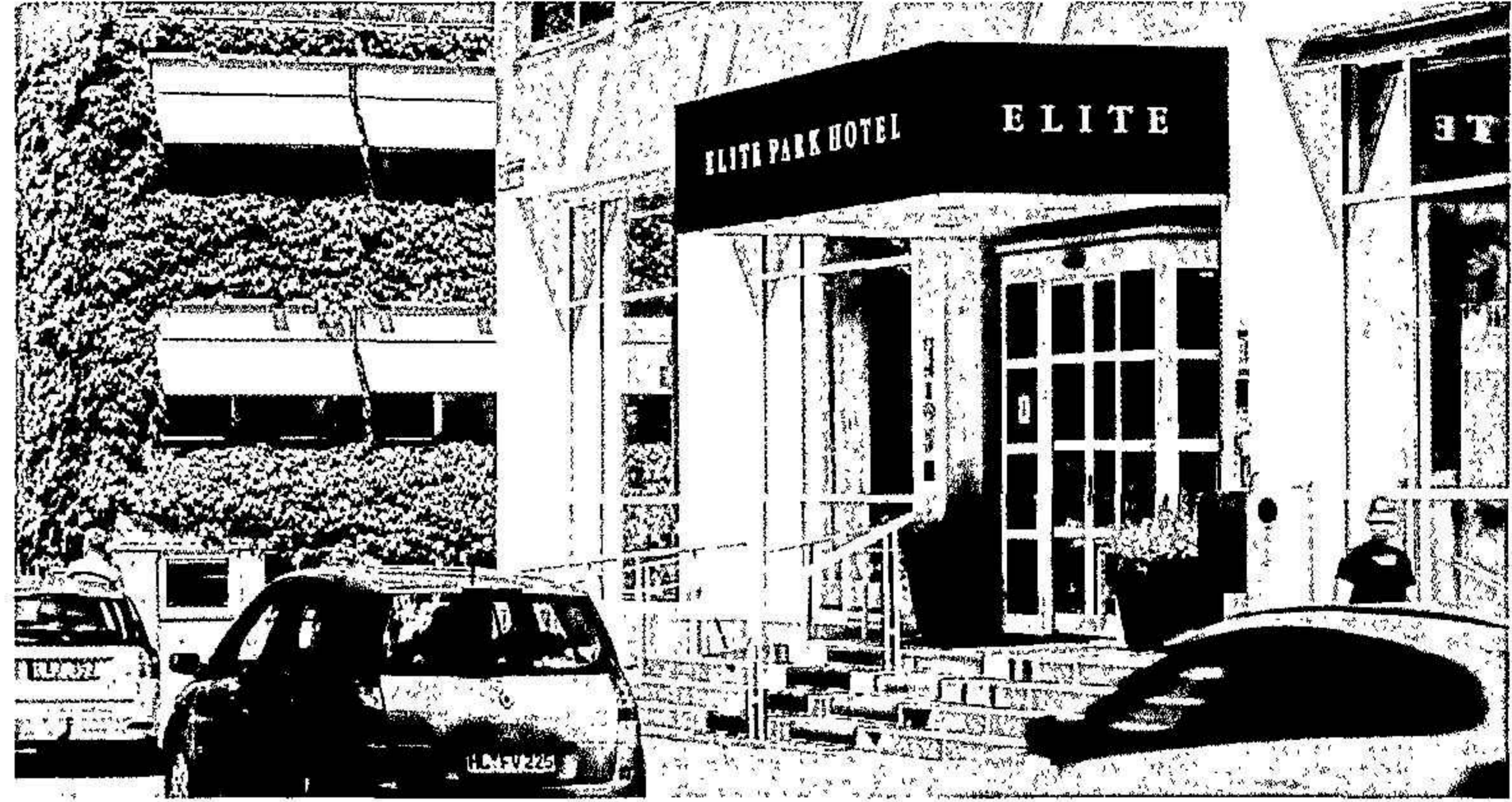
Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte avseende den temporära skillnad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

BALANSRÄKNINGEN

Förvaltningsfastigheter

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

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



Elite Park Hotel, Växjö.

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*.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Nya eller ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2023 redovisas uppskjuten skatt avseende nyttjanderätter och leasingkulder enligt IAS 12 i not "Uppskjuten skatteskuld", jämförelseåret har justerats, samt denna not 1 avseende "Allmän information och redovisningsprinciper". I övrigt har inga nya eller ändrade redovisningsstandarder med en väsentlig inverkan på koncernen trätt i kraft. Inte heller några andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.



Växjö Konserthus, Växjö.

NOT 2. RISK OCH KÄNSLIGHET

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

Fastigheternas värde

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdéförändringar 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. Värdéförändringarna påverkas dels av 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 styrränta. 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 uthyrningsgraden för fastigheterna, kontrakterade hyresnivåer och hyresgästernas betalningsförmåga. Risker 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.

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

Fastighetskostnader

Hyresgäster som hyr kommersiella lokaler har vanligtvis relativt långtgående ansvar för fastighetsskatt, drift och underhåll. Driftkostnader är huvudsakligen tariffbaserade, såsom kostnader för el, värme, kyla och vatten. Dessa varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från en leverantör, vilket kan påverka priset. Koncernen kan genom aktivt arbete minska fastigheternas energianvändning och långsiktigt sänka fastighetskostnaderna. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran kan det få en

väsentlig påverkan på koncernens resultat. Avseende vakanta lokaler påverkas resultatet huvudsakligen av uteblivna kostnadsersättningar. Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Omfattande renoveringsbehov kan få en väsentlig negativ påverkan på koncernens inkomster och kassaflöde.

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

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Resultatpåverkan, tkr
Bashyra inklusive index	+/- 1 procent	964
Fastighetskostnader*	+/- 1 procent	246
Övriga externa kostnader	+/- 1 procent	142

*Fastighetskostnader som inte täcks av hg.

Fastighetsutveckling

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

Nybyggnation och ombyggnation är ofta förenat med stora investeringar. Koncernen investerar enbart på marknader där den har god marknadskännedom och det finns stark efterfrågan på lokaler. Byggnation av hyresgästers lokaler genomförs främst efter att hyreskontrakt för lokaler är tecknade. Kvalitetssäkrade interna processer säkerställer hög kvalitet och uppfyller krav inom hållbarhet. Normalt minimeras riskerna vid större investeringar även avtalsmässigt i förhållande till både entreprenörer och hyresgäster.

Transaktioner

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



Aura, Kista.

Lagstiftning och skatt

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

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

NOT 3. NETTOOMSÄTTNING

De totala hyresintäkterna i koncernen uppgår till 96 487 tkr (88 739 tkr).

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

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av 2023 till 98 548 tkr (87 754 tkr).

Den genomsnittliga återstående hyresperioden uppgick vid årsskiftet till 6,1 år (4,4 år) i Sverige och 2,4 år (2,3 år) i Finland.

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

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av andra koncernbolag. Kostnaderna för fastighetsförvaltning vidarefaktureras till de fastighetsägande koncernbolagen som fastighetsadministration. Fakturering sker i enlighet med underliggande avtal. Av moderbolagets intäkter avser 6 380 tkr (6 213 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.

	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	81 570	83 383
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	69 300	70 502
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	58 104	49 290
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	44 456	38 371
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	35 332	34 480
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	126 733	53 038
Summa	415 495	329 064



GW Galleria, Vaasa.

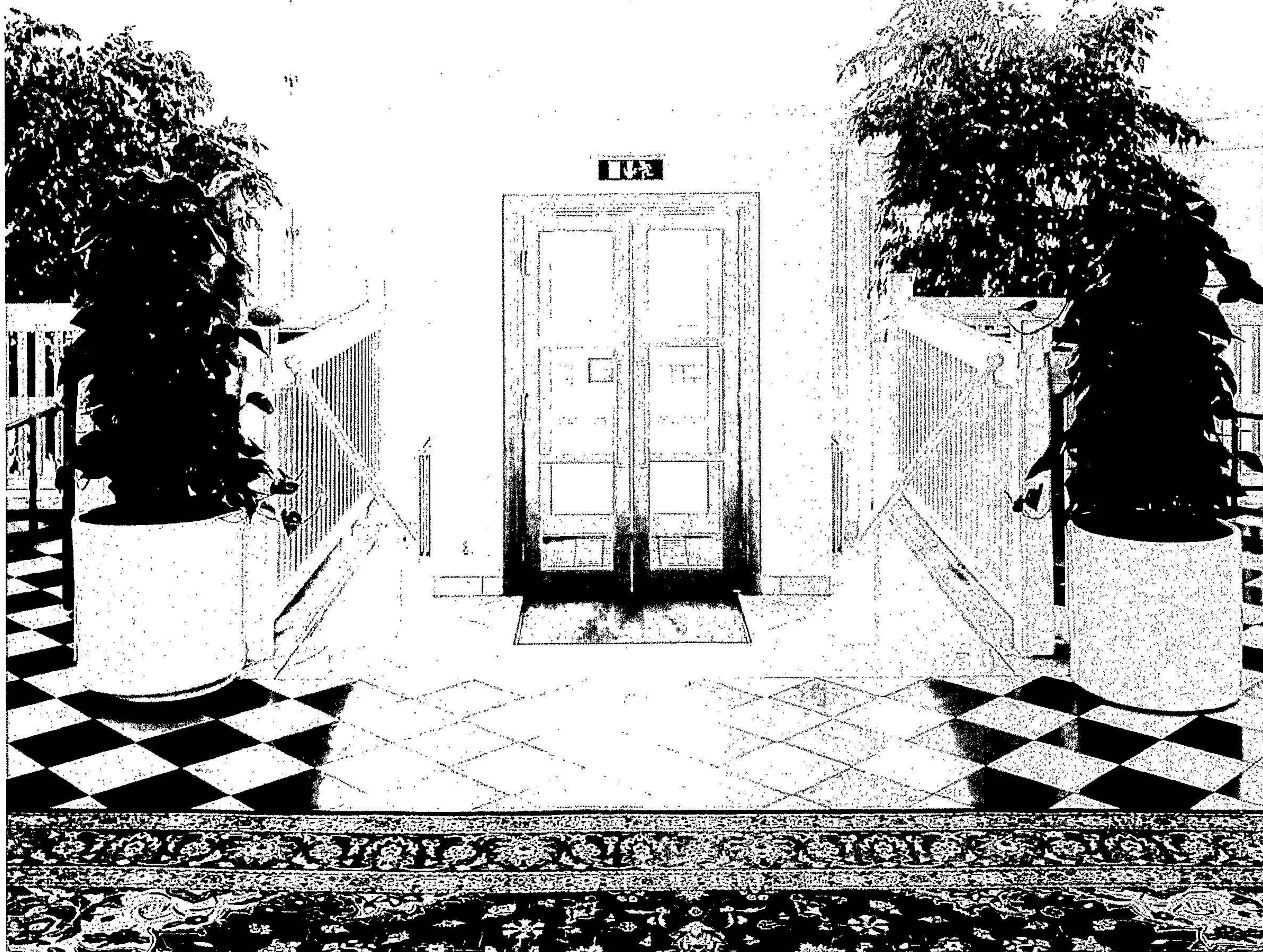
NOT 4. FASTIGHETSFÖRVALTNINGSKOSTNADER

Fastigheternas förvaltningskostnader uppgick 2023 till 24 677 tkr (21 870 tkr). Fastighetskostnaderna motsvarar 456 kr/kvm (404 kr/kvm) för 2023.

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

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

ank=20240530-2024053102242



Badhuset 1, Växjö.

NOT 5. ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Belopp i tusental kronor (tkr)	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Elstöd	995	-
Summa	995	0

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

NOT 6. ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

Belopp i tusental kronor (tkr)	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	478	379
Summa	478	379

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

Revisionsarvode avseende de svenska bolagen, samt koncernen faktureras dotterbolaget Walter Förvaltning i Norden AB, varför moderbolaget inte redovisar några revisionskostnader.

NOT 7. UPPGIFTER OM PERSONAL SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

	2023	2022
KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE		
<i>KONCERNEN</i>		
Styrelseledamöter	4	4
- varav kvinnor	-	-
<i>MODERBOLAGET</i>		
Styrelseledamöter	4	4
- varav kvinnor	-	-

NOT 8. UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER

Köpare	Säljare	2023	2022
Walter Fastigheter i Norden AB	Nordika Fastigheter AB	6 380	6 213

Avseende tjänster där styrelseledamöter har ett betydande inflytande.

NOT 9. INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNBOLAG

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

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

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

ank=20240530_2024053102244



Växjö konsthall, Växjö.

NOT IO. RÄNTEINTÄKTER OCH RÄNTEKOSTNADER

Belopp i tusental kronor (tkr)	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 037	569
Summa	1 037	569
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-24 421	-26 648
Räntekostnader från upplåning bank	-28 414	-22 447
Räntekostnader leasingkulder	-2 078	-2 078
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-2 545	-62
Summa	-57 458	-51 235
<i>MODERBOLAGET</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från koncernföretag	33 289	32 780
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	31	643
Summa	33 320	33 423
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader till aktieägare	-24 421	-26 648
Summa	-24 421	-26 648

NOT II. KONCERNBIDRAG TILL OCH FRÅN KONCERNFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr)	2023	2022
<i>MODERBOLAGET</i>		
Koncernbidrag till Walter Förvaltning i Norden AB	-	199
Koncernbidrag från Walter Förvaltning i Norden AB	339	-
Summa	339	199



NOT 12. VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Redovisat värde vid årets början	1 151 475	1 089 932
Tillkommande investeringar efter förvärv	13 801	10 281
Orealiserade värdeförändringar	26 597	37 285
Omräkningsdifferenser	-240	13 977
Summa	1 191 633	1 151 475

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. 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 2023 för samtliga fastigheter.

Värderingsteknik

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

Inflationsantagandet för Sverige är 2,0 procent för 2023 och framåt. För Finland är inflationsantagandet 2,0 procent för 2023 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	6,35%	8,40%	5,67%
Kalkylränta	8,44%	10,40%	7,78%

KÄNSLIGHETSANALYS

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

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Effekter på verkligt värde			
Förändring driftavkastningskrav	0,5 procentenheter	-86	-7,39
Förändring driftavkastningskrav	-0,5 procentenheter	102	8,69
Förändring driftnetto	-5 procent	58	5,00
Förändring driftkostnader	50 kr/kvm	-42	-3,60

NOT 13. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

Bolag som ingår i Walter koncernen	Organisationsnummer	Säte	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 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Walter Förvaltning i Norden AB	500	3 386	3 386
Summa		3 386	3 386
Andelar i koncernföretag		2023	2022
Ingående balans per 1 januari		3 386	3 386
Utgående balans per 31 december		3 386	3 386

NOT 14. FORDRINGAR PÅ DOTTERFÖRETAG

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december

	2023	2022
<i>MODERBOLAGET</i>		
<i>Långfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Walter Förvaltning i Norden AB	407 411	407 674
Summa	407 411	407 674
<i>Kortfristiga fordringar dotterföretag</i>		
Walter Förvaltning i Norden AB	18 764	66 338
Summa	18 764	66 338

NOT 15. KUNDFORDRINGAR

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Fordringar på hyresgäster	1 819	747
Avsättning för osäkra fordringar	-838	-324
Summa	981	423

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

NOT 16. ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Skattefordringar	150	64
Moms	1 412	311
Summa	1 562	375
<i>MODERBOLAGET</i>		
Moms	4	5
Summa	4	5

NOT 17. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Upplupna intäkter, hyresgäster	358	1 405
Upplupna hyresrabatter	1 310	3 943
Förutbetalda försäkringspremier	506	474
Förutbetalda finansieringskostnader	4 373	-
Övriga poster	3 245	1 761
Summa	9 792	7 583
<i>MODERBOLAGET</i>		
Förutbetalda försäkringspremier	89	89
Summa	89	89

NOT 18. RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	Snittränta	2022	Snittränta
<i>KONCERNEN</i>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	288 290	8 %	336 452	8 %
Skulder till kreditinstitut	567 569	5,05 %	-	E/T
Summa	855 859		336 452	
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	9 692	5,05 %	539 411	2,79 %
Summa	9 692		539 411	
<i>MODERBOLAGET</i>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till aktieägare	288 290	8 %	336 452	8 %
Summa	288 290		336 452	

Walters räntebärande skulder uppgår per den 31 december 2023 till 865 551 (875 863), varav 577 261 (539 411) avsåg lån från kreditinstitut och 288 290 (336 452) avsåg lån från aktieägare.

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning:				
inom 1 år från balansdagen	9 692	539 411	-	-
1-5 år från balansdagen	567 569	-	-	-
senare än 5 år efter balansdagen	288 290	336 452	288 290	336 452
Summa förfallostruktur	865 551	875 863	288 290	336 452

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

Koncernens kreditavtal med externa kreditgivare innehåller lånevillkor med bestämd belåningsgrad och räntetäckningsgrad (så kallade covenant). I kreditavtalet beräknas covenanterna enbart på det låntagande bolaget och dess dotterbolag. 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 19. ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Förutbetalda hyresintäkter	42	96
Övriga poster	92	48
Summa	134	144
<i>MODERBOLAGET</i>		
Övriga poster	-	4
Summa	0	4

NOT 20. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Förutbetalda hyresintäkter	14 927	17 551
Upplupna räntekostnader kreditinstitut	7 582	4 412
Övriga poster	6 161	6 310
Summa	28 670	28 273

NOT 21. UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Skattemässiga underskott	-6 023	-7 192
Överavskrivningar	12 452	11 736
Värdeförändring derivat	-1	-609
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10 510	11 072
Nyttjanderätter	10 156	10 156
Leasingskulder	-10 156	-10 156
Summa	16 938	15 007

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

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

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

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

NOT 22. NYTTJANDERÄTTER & LEASINGSKULDER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>Redovisade belopp i balansräkningen</i>		
I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:		
Tillgångar med nyttjanderätt		
Tomträtter	49 302	49 302
Summa	49 302	49 302
Leasingskulder	49 302	49 302
<i>Redovisade belopp i resultaträkningen</i>		
Räntekostnader avseende tomträtter	2 078	2 078
Summa	2 078	2 078

Koncernens leasingaktiviteter och redovisningen av dessa

Koncernen är leasetagare under tre tomträttsavtal, ett med Stockholms kommun, vilket löper till 1 januari 2067, och två med Växjö kommun som löper till 1 juli 2029. 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 23. STÄLLDA SÄKERHETER

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>KONCERNEN</i>		
Fastighetsinteckningar	975 793	955 493
Summa	975 793	955 493

Moderbolaget har inga ställda säkerheter.

NOT 24. EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i tusental kronor (tkr) 31 december	2023	2022
<i>MODERBOLAGET</i>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	577 261	539 411
Summa	577 261	539 411

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

NOT 25. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

ank=20240530.2024053102251



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 företagens ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernen och företagens 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

WALTER

FASTIGHETER

I NORDEN AB

Verifikat

Transaktion 09222115557515867433

Dokument

Walter Fastigheter Norden AB Arsredovisning 2023 SV
240422 B
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2024-04-23 08:50:04 CEST (+0200) av Benny
Ahlgren (BA)
Färdigställt 2024-04-23 21:45:16 CEST (+0200)

Initierare

Benny Ahlgren (BA)
Nordika Fastigheter
ba@nordika.se
+46702903021

Signerare

Stefan Lempen (SL)
stefan.lempen@partnersgroup.com
+41799090642
Signerade 2024-04-23 11:11:58 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS PETER GRANDÉR"
Signerade 2024-04-23 12:02:58 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 2024-04-23 17:03:52 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN JOHANSSON"
Signerade 2024-04-23 10:22:23 CEST (+0200)

ank=20240530:2024053102254



Verifikat

Transaktion 09222115557515867433

Oskar Wall (OW)
Personnummer 7506031439
oskar.wall@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Oskar Wall"
Signerade 2024-04-23 21:45:16 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>



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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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 uppger, 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. Risken 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.



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 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

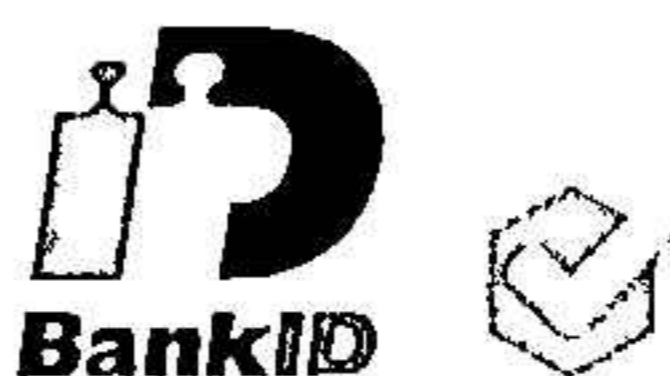
Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-23 19:46:40 UTC



ank=20240530:2024053102258

Penneo dokumentnr: 03374-GAV17-N00FC-FI DMV-7N0V6-TAKEX

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 tidsstäplat 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>