

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastigheter 277 AB

Organisationsnummer: 559087-0217  
Räkenskapsår: 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll               | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5    |
| Noter                  | 7    |

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

Företagets säte: Göteborg

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-02.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av

Martina Wass  
Styrelseledamot  
2023-05-23

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Kallebäck 18:4, Göteborg.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 221 AB, 559082-2044.

I Kallebäck bygger Wallenstam ett helt nytt område med bostäder, arbetsplatser, restauranger, butiker, kaféer, skola och förskolor. Hela området beräknas vara fullt utbyggt 2027. Bolaget har ingått avtal om att vara med och utveckla detta område. Projektet bedrivs inom ramen för ett koncerninternt enkelt bolag (konsortium).

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har delar av nyproduktionen i Entré Kallebäck färdigställts och nya lokalhyresgäster har flyttat in.

### Flerårsöversikt

|   | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 13 903                    | 0                         | 0                         | 0                         |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -11 526                   | -11 181                   | -5 456                    | -799                      |
| Soliditet (%)                           | 0,0                       | 0,0                       | 0,0                       | 0,0                       |

### Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa         |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>50 000</b>     | <b>8 262 050</b>       | <b>-8 261 209</b> | <b>50 841</b> |
| Utdelning                      |                   | -800                   |                   | -800          |
| Erhållna aktieägartillskott    |                   | 2 109 000              |                   | 2 109 000     |
| Balanseras i ny räkning        |                   | -8 261 209             | 8 261 209         | 0             |
| Årets resultat                 |                   |                        | -2 109 028        | -2 109 028    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>50 000</b>     | <b>2 109 041</b>       | <b>-2 109 028</b> | <b>50 013</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | 2 109 041  |
| Årets resultat      | -2 109 028 |
| <b>Summa</b>        | <b>13</b>  |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 13        |
| <b>Summa</b>            | <b>13</b> |

## Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>                              |     |                          |                          |
| Nettoomsättning   |     | 13 902 705               | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 829 503                  | 481 394                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>14 732 208</b>        | <b>481 394</b>           |
| <i>Rörelsekostnader</i>   |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader  |     | -9 221 544               | -3 211 655               |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -6 357 738               | 0                        |
| Övriga rörelsekostnader   |     | -824 699                 | -180 520                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-16 403 981</b>       | <b>-3 392 175</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>-1 671 773</b>        | <b>-2 910 781</b>        |
| <i>Finansiella poster</i>   |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 178                      | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 3   | -9 854 786               | -8 270 615               |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-9 854 608</b>        | <b>-8 270 615</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-11 526 381</b>       | <b>-11 181 396</b>       |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>  |     |                          |                          |
| Erhållna koncernbidrag  |     | 9 417 353                | 2 920 187                |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |     | <b>9 417 353</b>         | <b>2 920 187</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-2 109 028</b>        | <b>-8 261 209</b>        |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-2 109 028</b>        | <b>-8 261 209</b>        |

## Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  | 1   |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |     |                    |                    |
| Byggnader och mark   | 4   | 364 239 623        | 4 385 531          |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 5   | 88 514 151         | 0                  |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 6   | 778 694            | 0                  |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7   | 57 113 043         | 506 321 438        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |     | <b>510 645 511</b> | <b>510 706 969</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |     | <b>510 645 511</b> | <b>510 706 969</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |     |                    |                    |
| Kundfordringar   |     | 869 588            | 0                  |
| Övriga fordringar  |     | 35 768 844         | 0                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 5 400              | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |     | <b>36 643 832</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |     | <b>36 643 832</b>  | <b>0</b>           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |     | <b>547 289 343</b> | <b>510 706 969</b> |

## Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | 1   |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Aktiekapital                                 |     | 50 000             | 50 000             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>50 000</b>      | <b>50 000</b>      |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | 2 109 041          | 8 262 050          |
| Årets resultat                               |     | -2 109 028         | -8 261 209         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>13</b>          | <b>841</b>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>50 013</b>      | <b>50 841</b>      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 210 964 952        | 506 301 425        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>210 964 952</b> | <b>506 301 425</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 328 000 000        | 0                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 545 219            | 470 307            |
| Skatteskulder                                |     | 1 918 265          | 1 885 185          |
| Övriga skulder                               |     | 0                  | 344 924            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 5 810 894          | 1 654 287          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>336 274 378</b> | <b>4 354 703</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>547 289 343</b> | <b>510 706 969</b> |

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Byggnader                                | 50 år              |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5, 7, 10 och 50 år |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5 och 10 år        |

### Not 2. Upplysning om moderföretag

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

### Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

|  | 2022-01-01<br>- 2022-12-31 | 2021-01-01<br>- 2021-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | -8 705 960                 | -8 261 205                 |

### Not 4. Byggnader och mark

|                                    | 2022-12-31         | 2021-12-31       |
|------------------------------------|--------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 4 385 531          | 4 385 531        |
| Inköp                              | 1 112 903          | 0                |
| Omklassificeringar                 | 362 245 430        | 0                |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>367 743 864</b> | <b>4 385 531</b> |
| Årets avskrivningar                | -3 504 241         | 0                |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-3 504 241</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>364 239 623</b> | <b>4 385 531</b> |

**Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inköp                              | 987 885           | 0                 |
| Omklassificeringar                 | 90 329 103        | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>91 316 988</b> | <b>0</b>          |
| Årets avskrivningar                | -2 802 837        | 0                 |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-2 802 837</b> | <b>0</b>          |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>88 514 151</b> | <b>0</b>          |

**Not 6. Inventarier, verktyg och installationer**

|                                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inköp                              | 91 826            | 0                 |
| Omklassificeringar                 | 737 528           | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>829 354</b>    | <b>0</b>          |
| Årets avskrivningar                | -50 660           | 0                 |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-50 660</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>778 694</b>    | <b>0</b>          |

**Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b>  |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 506 321 438       | 329 189 316        |
| Nedlagda utgifter                  | 90 087 696        | 177 357 772        |
| Omklassificeringar                 | -539 296 091      | -225 650           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>57 113 043</b> | <b>506 321 438</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>57 113 043</b> | <b>506 321 438</b> |

Göteborg

*Marina Fritsche*  
Marina Fritsche  
Styrelseordförande  
2023-04-11

*Martina Wass*  
Martina Wass  
2023-04-17