

2024-05-22

2024052300290

Wallenstam Fastigheter Inom Vallgraven 23:7 AB

Org.nr 556924-8247

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 årsstämma 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



2024052300291

Wallenstam Fastigheter Inom Vallgraven 23:7 AB

Org.nr 556924-8247

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 Inom Vallgraven 23:7 i Göteborg.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastighets AB 81, org.nr 556899-9584.

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 kommissionärsföretagets 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 året har koncernens lånevolym omstrukturerats, vilket medfört att externa skulder till kreditinstitut har amorterats och finansieringen sker istället via upplåning från koncernföretag.

Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	11 913	11 366	10 267	8 983
Resultat efter finansiella poster	2 605	2 750	2 770	1 159
Balansomslutning	98 630	119 148	118 698	118 497
Eget kapital	50	759	569	50
Soliditet	1%	1%	0%	0%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	183 225
Årets resultat	-183 163
	<u>63</u>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att

i ny räkning balanseras

	<u>63</u>
	<u>63</u>

2024052300292

Resultaträkning	Not	2023	2022
	1		
Hysesintäkter		11 912 980	11 366 112
Övriga rörelseintäkter		420 426	233 102
		12 333 406	11 599 214
Rörelsekostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-2 498 162	-2 587 425
Fastighetsskatt		-910 000	-910 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-3 481 648	-3 469 997
Övriga rörelsekostnader		-196 708	-10 308
Summa rörelsekostnader		-7 086 518	-6 977 730
Rörelseresultat		5 246 888	4 621 484
Finansiella poster			
Ränteintäkter	2	2 065	135
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 644 286	-1 871 687
Summa finansiella poster		-2 642 221	-1 871 552
Resultat efter finansiella poster		2 604 667	2 749 933
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-1 857 620
Förändring av överavskrivningar		-1 372 997	0
Lämnat kommissionärsbidrag		-1 231 670	0
Skatt på årets resultat	4	-183 163	-183 868
Årets resultat		-183 163	708 444
Övrigt totalresultat		0	0
Totalresultat		-183 163	708 444

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5	97 975 739	101 382 276
Inventarier	6	19 890	39 833
Pågående nyanläggningar	7	597 459	154 365
		98 593 088	101 576 474
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	8, 9	0	17 548 379
Andra långfristiga fordringar	10	3 724	4 655
		3 724	17 553 034
Summa anläggningstillgångar		98 596 812	119 129 507
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8		
Kundfordringar		0	16 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 564	1 848
		33 564	18 131
Summa omsättningstillgångar		33 564	18 131
SUMMA TILLGÅNGAR		98 630 376	119 147 638

2024052300293

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
	11		
Balanserat resultat		183 225	81
Årets resultat		-183 163	708 444
		63	708 525
Summa eget kapital		50 063	758 525
Obeskattade reserver		1 372 997	0
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	12	6 584 376	6 291 281
		6 584 376	6 291 281
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	8	87 969 358	0
		87 969 358	0
Kortfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut		0	109 000 000
Leverantörsskulder		262 632	209 185
Aktuella skatteskulder		30 714	142 626
Övriga skulder		680 750	611 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 679 486	2 134 166
		2 653 582	112 097 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 630 376	119 147 638



Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50 000	518 881	568 881
Årets resultat		708 444	708 444
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-518 800	-518 800
Utgående eget kapital 2022-12-31	50 000	708 525	758 525
	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50 000	708 525	758 525
Årets resultat		-183 163	-183 163
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-708 500	-708 500
-Aktieägartillskott		183 200	183 200
Utgående eget kapital 2023-12-31	50 000	63	50 063

Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 246 888	4 621 484
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar	3 481 648	3 469 997
- Övrigt	118 180	0
Erhållen ränta	2 065	135
Erlagd ränta	-2 775 924	-1 772 299
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	6 072 857	6 319 317
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-15 434	35 451
Förändring av kortfristiga skulder	-202 680	-23 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 854 743	6 331 465
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-659 778	-396 721
Återförd moms på tidigare investeringar	43 337	157 627
Amortering av fordran	931	931
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-615 510	-238 163
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	183 200	0
Amortering av skuld	-109 000 000	0
Förändring av fordringar hos koncernföretag	17 548 379	-3 716 882
Förändring av skulder till koncernföretag	87 969 358	0
Lämnade koncernbidrag	0	-1 857 620
Lämnat kommissionärsbidrag	-123 1670	0
Utbetald utdelning	-708 500	-518 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 239 233	-6 093 302
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Företagets verksamhet omfattar att äga och förvalta 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.

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.

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 resultat överförs till, och beskattas hos, kommittenten genom ett kommissionärsbidrag som redovisas med samma namn i resultaträkningen under bokslutsdispositioner. Detta innebär att samtliga skattemässiga effekter hanteras i kommittenten.

Förvaltningsfastigheter

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

Företagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar och eventuella uppskrivningar.

Avskrivningstider som tillämpas på byggnad är 50 år.

Avskrivningstider som tillämpas på markanläggning är 50 år.

Avskrivningstider som tillämpas på byggnadsinventarier är 5 och 6 år.

Avskrivningstider som tillämpas på inventarier är 5 år.

Inga avskrivningar görs på mark.

Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris inklusive direkt hänförliga 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.

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 – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

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

Koncernmellanhavanden

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

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder värderas till 20,6 % och nettoredovisas i balansräkningen.

Kassaflödeanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter	2 065	135
Summa	2 065	135

NOT 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-511 565	-247 829
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-2 132 721	-1 623 858
Summa	-2 644 286	-1 871 687

NOT 4 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt	-183 163	-183 868
Summa	-183 163	-183 868

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

	2023	2022
Resultat före skatt	0	892 313
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	0	-183 816
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	0	28
-Ej avdragsgilla kostnader	0	-80
-Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-183 163	0
Summa	-183 163	-183 868

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

NOT 5 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	112 312 023	111 681 517
Omklassificeringar	55 167	630 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 367 190	112 312 023
Ingående avskrivningar	-10 929 746	-7 479 693
Årets avskrivningar	-3 461 704	-3 450 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 391 451	-10 929 746
Utgående redovisat värde	97 975 739	101 382 276
Bokfört värde byggnader	86 628 353	90 034 890
Bokfört värde mark	11 347 386	11 347 386

NOT 6 Inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	99 717	99 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 717	99 717
Ingående avskrivningar	-59 884	-39 940
Årets avskrivningar	-19 943	-19 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 827	-59 884
Utgående redovisat värde	19 890	39 833

NOT 7 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	154 365	545 777
Under året nedlagda utgifter	659 778	396 721
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-55 167	-630 506
Resultatförda kostnader	-118 180	0
Avräkning investeringsmoms	-43 337	-157 627
Utgående redovisat värde	597 459	154 365

2024052300297



NOT 8 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	0	16 283
Kundfordringar netto	0	16 283

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
Koncernfordringar	0	17 548 379 <i>Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar</i>
Kundfordringar	0	16 283 <i>Hysesintäkter</i>
Summa tillgångar	0	17 564 662

Finansiella skulder	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31 Resultaträkning
Koncernskulder	-87 969 358	0 <i>Räntekostnader</i>
Räntebärande skulder	0	-109 000 000 <i>Räntekostnader</i>
Leverantörsskulder	-262 632	-209 185 <i>Drift- och förvaltningskostnader</i>
Summa skulder	-88 231 990	-109 209 185

2023-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande skulder		
	Koncernskulder	skulder	Leverantörsskulder
0-3 månader	0	0	-262 632
>5 år*	-87 969 358	0	0
	-87 969 358	0	-262 632

2022-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande skulder		
	Koncernskulder	skulder	Leverantörsskulder
0-3 månader	0	-53 000 000	-209 185
3-12 månader	0	-56 000 000	0
	0	-109 000 000	-209 185

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

2024052300298

NOT 9 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	17 548 379	13 831 497
Tillkommande fordringar	227 470 412	15 638 880
Avgående fordringar	-245 018 791	-11 921 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	17 548 379

NOT 10 Andra långfristiga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 655	5 586
Amorteringar	-931	-931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 724	4 655

NOT 11 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Balanserade vinstmedel	183 225	81
Årets resultat	-183 163	708 444
	63	708 525

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas	0	708 500
i ny räkning balanseras	63	25
	63	708 525

NOT 12 Uppskjuten skatt

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-6 584 376	-6 401 214
Skattereduktion inventarieköp	0	109 933
Summa	-6 584 376	-6 291 281



NOT 13 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar för egna förbindelser	0	109 000 000
Fastighetsinteckningar till förmån för koncernföretag	109 000 000	0
Summa	<u>109 000 000</u>	<u>109 000 000</u>

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Marina Fritsche

Martina Wass

Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

KPMG AB

Anna Maria Edenblad

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastigheter Inom Vallgraven 23:7 AB, org. nr 556924-8247

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastigheter Inom Vallgraven 23:7 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 Fastigheter Inom Vallgraven 23:7 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastigheter Inom Vallgraven 23:7 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Riskerna 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 Fastigheter Inom Vallgraven 23:7 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 Fastigheter Inom Vallgraven 23:7 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

KPMG AB

Anna Maria Edenblad

Auktoriserad revisör

Verifikat

Transaktion 09222115557515039306

Dokument

257_Wallenstam Fastigheter Inom Vallgraven 23.7 AB
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-04-12 10:13:35 CEST (+0200) av RPA
Walter (RW)
Färdigställt 2024-04-22 15:03:55 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTINA WASS"
Signerade 2024-04-12 10:14:33 CEST (+0200)

Marina Fritsche (MF)
Marina.Fritsche@wallenstam.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marina Fritsche"
Signerade 2024-04-12 15:34:32 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA MARIA EDENBLAD"
Signerade 2024-04-22 15:03:55 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515039306

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>

