

Bolagsverket

2024-05-22

Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 69:5

Org.nr 556761-9076

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- förändringar i eget kapital
- kassaflödesanalys
- notupplysningar

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

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-02. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Martina Wass
Styrelseledamot
2024-05-02



202405230018

Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 69:5

Org.nr 556761-9076

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 69:5 i Göteborg.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 96 AB, org.nr 556960-8663.

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

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har takarbeten utförts i fastigheten. En större lokalanpassning pågår, som beräknas vara klar under nästa år.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	40 315	34 234	30 477	43 988
Resultat efter finansiella poster	-6 072	-2 086	-371	17 464
Balansomslutning	447 502	468 178	438 163	408 783
Eget kapital	606	100	101	100
Soliditet	2%	0%	0%	0%

2024052300119

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	87
Årets resultat	505 575
	<hr/>
	505 662

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att

till aktieägarna utdelas 505,60 kr/aktie	505 600
i ny räkning balanseras	62
	<hr/>
	505 662

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Utdelning har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till moderbolaget.

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



Resultaträkning	Not	2023	2022
	1		
Hysesintäkter		40 315 126	34 233 637
Övriga rörelseintäkter		1 131 529	586 787
		41 446 655	34 820 424
Rörelsekostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-18 514 084	-12 904 634
Fastighetsskatt		-3 910 000	-3 910 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-14 828 173	-12 964 186
Övriga rörelsekostnader		-162 164	-747 727
Summa rörelsekostnader		-37 414 421	-30 526 547
Rörelseresultat		4 032 234	4 293 877
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	7 159 894	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	19 026	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-17 283 517	-6 379 807
Summa finansiella poster		-10 104 597	-6 379 759
Resultat efter finansiella poster		-6 072 363	-2 085 882
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-2 405 541
Förändring av överavskrivningar		-10 402 624	0
Erhållet kommissionärsbidrag		16 474 987	0
Skatt på årets resultat	5	505 575	529 665
Årets resultat		505 575	-3 961 758
Övrigt totalresultat		0	0
Totalresultat		505 575	-3 961 758

2024052300120

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	370 054 848	382 430 703
Pågående nyanläggningar	7	9 125 881	1 687 289
		379 180 729	384 117 992
Finansiella anläggningstillgångar	8		
Fordringar hos koncernföretag	9	65 433 440	83 949 227
		65 433 440	83 949 227
Summa anläggningstillgångar		444 614 169	468 067 219
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8		
Kundfordringar		64 369	95 078
Övriga fordringar		2 058 407	0
Skattefordringar		730 667	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 911	16 010
		2 887 354	111 088
Summa omsättningstillgångar		2 887 354	111 088
SUMMA TILLGÅNGAR		447 501 523	468 178 307



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Fritt eget kapital			
	11		
Balanserat resultat		87	3 962 044
Årets resultat		505 575	-3 961 758
		<u>505 662</u>	<u>286</u>
Summa eget kapital		605 662	100 286
Obeskattade reserver		10 402 624	0
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	10	32 528 188	31 954 046
		<u>32 528 188</u>	<u>31 954 046</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		7 101	25 474
		<u>7 101</u>	<u>25 474</u>
Kortfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut		393 000 000	426 000 000
Leverantörsskulder		1 160 672	522 550
Aktuella skatteskulder		0	535 985
Övriga skulder		537 454	220 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 259 822	8 819 003
		<u>403 957 948</u>	<u>436 098 501</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		447 501 523	468 178 307

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	544	100 544
Årets resultat		-3 961 758	-3 961 758
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-500	-500
-Aktieägartillskott		3 962 000	3 962 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	286	100 286
	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100 000	287	100 287
Årets resultat		505 575	505 575
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-200	-200
Utgående eget kapital 2023-12-31	100 000	505 662	605 662

2024052300121



Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 032 234	4 293 877
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar	14 828 173	12 964 186
- Övrigt	4 071 731	1 893 489
Erhållen ränta	7 178 920	48
Erlagd ränta	-18 056 757	-5 736 646
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	12 054 301	13 414 954
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 776 266	10 953 415
Förändring av kortfristiga skulder	2 712 405	168 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 990 440	24 536 840
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 470 919	-18 256 755
Återförd moms på tidigare investeringar	1 508 278	6 295 248
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 962 641	-11 961 507
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	0	3 962 000
Upptagna lån	393 000 000	30 000 000
Amortering av skuld	-426 000 000	0
Förändring av investeringsmoms	-18 373	-265 957
Förändring av fordringar hos koncernföretag	18 515 787	-43 865 335
Lämnade koncernbidrag	0	-2 405 541
Erhållet kommissionärsbidrag	16 474 987	0
Utbetald utdelning	-200	-500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 972 201	-12 575 333
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 Kungssportsavenyn 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 tillämnning 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 planerliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar och eventuella uppskrivningar. Avskrivningstider som tillämpas på byggnad är 15 år samt 50 år. Inga avskrivningar görs på mark.

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

Marknadsvärdering förvaltningsfastigheter

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

Övriga materiella anläggningstillgångar

Avskrivningstider som tillämpas på byggnadsinventarier är 5-20 år.

Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar

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

Finansiella instrument

Redovisning och första värdering - finansiella tillgångar

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Klassificering och efterföljande värdering

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; 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

Uppskjutna skatter hänförliga till underskottsavdrag

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Företaget bedömer, beaktat nu gällande skatteregler, att samtliga förlustavdrag kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Finansiell riskhantering

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker; marknadsrisk (avseende ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Dessa risker hanteras inom ramen för den finanspolicy som antagits av Wallenstam-koncernens styrelse.

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar företagets finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. I första hand finansieras företaget genom koncerninterna lån.

Räntan för interna lån baseras på koncernens snittränta. För varje lånad 10 000 tkr påverkas räntekostnaden med 43,3 tkr vid en ränteförändring om +/- 1 %.

Wallenstam-koncernens låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil räntekostnadsutveckling är en bra balans mellan en lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kort som normalt ger den lägsta räntekostnaden viktig. Utifrån finanspolicyn arbetar koncernen aktivt med räntebindning för att uppnå en över tiden bra genomsnittlig räntenivå. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid ska ligga inom intervall 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.

2024052300124

NOT 2 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter från koncernföretag	7 159 894	0
Summa	7 159 894	0

NOT 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter	19 026	48
Summa	19 026	48

NOT 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader till koncernföretag	0	-326 974
Räntekostnader till kreditinstitut	-17 283 313	-6 052 771
Övriga räntekostnader	-204	-62
Summa	-17 283 517	-6 379 807

NOT 5 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skatt	505 575	529 665
Summa	505 575	529 665

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultat före skatt	0	-4 491 423
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	0	925 233
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	0	10
-Ej avdragsgilla kostnader	0	-395 578
-Uppskjuten skatt på temporära skillnader	505 575	0
Summa	505 575	529 665

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.



NOT 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	464 262 462	438 777 950
Årets anskaffningar	0	600 375
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	2 452 318	24 884 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	466 714 780	464 262 462
Ingående avskrivningar	-81 831 759	-68 867 573
Årets avskrivningar	-14 828 173	-12 964 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 659 932	-81 831 759
Utgående redovisat värde	370 054 848	382 430 703
Bokfört värde byggnader	302 291 375	314 667 230
Bokfört värde mark	67 763 473	67 763 473

NOT 7 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 687 289	17 103 783
Under året nedlagda utgifter	15 470 919	17 656 380
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-2 452 318	-24 884 137
Resultatförda kostnader	-4 071 731	-1 893 489
Avräkning investeringsmoms	-1 508 278	-6 295 248
Utgående redovisat värde	9 125 881	1 687 289

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Kundfordringar	64 369	95 078
Kundfordringar netto	64 369	95 078

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.

2024052300125

Finansiella tillgångar	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31 Resultaträkning
Koncernfordringar	65 433 440	83 949 227 <i>Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar</i>
Kundfordringar	64 369	95 078 <i>Hysesintäkter</i>
Summa tillgångar	65 497 809	84 044 305

Finansiella skulder	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31 Resultaträkning
Räntebärande skulder	-393 000 000	-426 000 000 <i>Räntekostnader</i>
Leverantörsskulder	-1 160 672	-522 550 <i>Drift- och förvaltningskostnader</i>
Summa skulder	-394 160 672	-426 522 550

2023-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande		
	Koncernskulder	skulder	Leverantörsskulder
0-3 månader	0	0	-1 160 672
3-12 månader	0	-393 000 000	0
	0	-393 000 000	-1 160 672

2022-12-31

Förfallotid skulder	Räntebärande		
	Koncernskulder	skulder	Leverantörsskulder
0-3 månader	0	-426 000 000	-522 550
	0	-426 000 000	-522 550

NOT 9 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 949 227	40 083 892
Tillkommande fordringar	96 035 966	114 775 332
Avgående fordringar	-114 551 753	-70 909 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 433 440	83 949 227

NOT 10 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	-32 528 188	-33 033 764
Skattereduktion inventarieinköp	0	1 079 718
Summa	-32 528 188	-31 954 046



NOT 11 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Balanserade vinstmedel	87	3 962 044
Årets resultat	505 575	-3 961 758
	<u>505 662</u>	<u>286</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägarna utdelas	505 600	200
i ny räkning balanseras	62	286
	<u>505 662</u>	<u>286</u>

NOT 12 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar för egna förbindelser	426 000 000	426 000 000
Summa	<u>426 000 000</u>	<u>426 000 000</u>

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Marina Fritsche
Ordförande

Martina Wass

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

KPMG AB

Anna Maria Edenblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 69:5, org. nr 556761-9076

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 69:5 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 Fastighets AB Vallgraven 69:5 finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalande

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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 69:5 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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. 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 Fastighets AB Vallgraven 69:5 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 69:5 enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

KPMG AB

Anna Maria Edenblad

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512110469

Dokument

277_Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 69_5
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-03-04 15:52:11 CET (+0100) av Martina
Wass (MW)
Färdigställt 2024-03-12 07:08:07 CET (+0100)

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTINA WASS"
Signerade 2024-03-05 08:52:40 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marina Fritsche"
Signerade 2024-03-11 10:50:08 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA MARIA EDENBLAD"
Signerade 2024-03-12 07:08:07 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512110469

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>

