

Årsredovisning

för

Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB

556101-6295

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-05. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2025-06-05



Ulrika Hallengren

Styrelsen för Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Öresundsregionen och är ett helägt dotterbolag inom Wihlborgskoncernen där Wihlborgs Fastigheter AB (556367-0230) är yttersta moderbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Totalt har investeringar i fastigheter gjorts för 46,8 Mkr under året. Bland annat har en till/ombyggnation åt hyresgäst Aira påbörjats på Värjan 12 och uppgår under året till 23,4 Mkr. Ombyggnation av lokaler till Genetor i Najaden 14 för 7,1 Mkr och fasadarbeten på Terminalen 5 för 1,7 Mkr. I övrigt består årets investeringar av pantbrev för 2,4 Mkr och ett flertal mindre hyresgäst Anpassningar. Inga fastigheter har avyttrats under året.

Användande av finansiella instrument

Beträffande användning av finansiella instrument, se not långfristiga skulder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	195 600	185 823	174 743	164 959	161 475
Resultat efter finansiella poster	79 791	74 271	110 044	76 081	92 812
Balansomslutning	2 281 698	2 218 375	2 192 365	2 133 582	2 112 378

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	672 870
årets vinst	6 398 944
	7 071 814
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	5 000 000
i ny räkning överföres	2 071 814
	7 071 814

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Hysesintäkter		180 585	169 364
Serviceintäkter		15 015	16 459
Fastighetskostnader	2, 3	-84 602	-85 279
Bruttoresultat		110 998	100 544
Central administration och marknadsföring		-6 784	-6 453
Övriga rörelseintäkter		26	66
Övriga rörelsekostnader		-8	0
Rörelseresultat	4, 5, 6	104 232	94 157
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	5 396	5 528
Ränteintäkter från koncernföretag		50 236	42 094
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	29
Räntekostnader till koncernföretag		-80 134	-67 536
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-7	-2
Resultat efter finansiella poster		79 791	74 271
Lämnade koncernbidrag		-67 220	-63 067
Resultat före skatt		12 571	11 204
Skatt på årets resultat	8	-6 172	-2 446
Årets resultat	9	6 399	8 758

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	900 831	888 343
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
Pågående nyanläggningar	12	2 166	5 710
Summa materiella anläggningstillgångar	13	902 998	894 053

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	170 092	170 092
Fordringar hos koncernföretag		1 203 424	1 148 497
Periodiserade hyresrabatter		251	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 373 767	1 318 589

Summa anläggningstillgångar

2 276 765

2 212 642

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 808	3 629
Övriga fordringar		1 162	431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 963	1 672
Summa kortfristiga fordringar		4 933	5 733

Summa omsättningstillgångar

4 933

5 733

SUMMA TILLGÅNGAR

2 281 698

2 218 375

Kassaflödesanalys

Tkr

Not 2024-01-01 2023-01-01
 -2024-12-31 -2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	104 232	94 157
Återföring avskrivningar	37 820	37 329
Återföring periodisering hyresrabatter	-334	110
Erhållen ränta och utdelning	50 305	42 123
Erlagd ränta	-80 141	-67 538
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	111 881	106 181

Förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	883	-1 557
Förändring av rörelseskulder	-1 856	2 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110 908	107 257

Investeringsverksamheten

Ny- till- och ombyggnad	-46 765	-29 024
Erhållet/Lämnat koncernbidrag	-67 220	-63 067
Förändringar av fordringar på koncernbolag	-54 927	-32 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168 912	-125 076

Finansieringsverksamheten

Förändring lån	68 609	42 290
Utbetald utdelning	-16 000	-30 000
Resultatandel HB/KB	5 396	5 528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	58 004	17 818

Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR2 Redovisning för juridiska personer.

Hänsyn har tagits till uppdateringar i RFR2 med anledning av nya relevanta IFRS standards, i de fall den nya standarden bedöms ha väsentlig effekt. I övrigt är redovisningsprinciper oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument i balansräkningen består främst av hyresfordringar, övriga fordringar och koncernfordringar. Bland skulderna är det främst leverantörsskulder, låneskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder. Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Intäktsredovisning

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Hyresintäkterna omfattas av IFRS 16 Leasingavtal som trädde i kraft 1 januari 2019. Ikraftträdandet har inte inneburit någon effekt på redovisningen av hyresintäkterna. I serviceintäkterna, som omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ingår all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, vatten och service till hyresgästerna. För att tydliggöra detta har intäkterna delats upp i hyresintäkter respektive serviceintäkter.

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I de fall en hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under en annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid, såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs när inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas när kontrollen över fastigheten övergått till köparen, och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen kommer att tillfalla bolaget. Detta innebär vanligtvis att redovisningen sker vid köparens tillträde. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Byggnader samt inventarier, verktyg och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Under året har omklassificering gjorts av byggnadsinventarier till förvaltningsfastigheter. Även jämförelseåret har omklassificerats.

Tillkommande utgifter i samband med om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av hela eller delar av den identifierade tillgången, varvid utgifterna aktiveras. Även utgifter för helt nya delar av byggnaden, inventarier, verktyg eller installationer läggs till det redovisade värdet. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
M2 Fastigheter Hamn-City AB	100%	100%	170 088
KB Kroksabeln 19	1%	1%	1
KB Nya Knutpunkten 3	1%	1%	1
KB Orkanen 5	1%	1%	1
HB Sadelplatsen	1%	1%	1
			170 092

	Org.nr	Säte
M2 Fastigheter Hamn-City AB	556056-4196	Malmö
KB Kroksabeln 19	916557-5029	Malmö
KB Nya Knutpunkten 3	916764-1902	Malmö
KB Orkanen 5	969634-0042	Malmö
HB Sadelplatsen	916549-6242	Malmö

Not 16 Andelar i HB/KB

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 736	92 736
Resultatandel HB/KB	5 396	5 528
Uttag HB/KB	-5 396	-5 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 736	92 736
Utgående redovisat värde	92 736	92 736

Not 17 Specifikation andelar i HB/KB

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
M2 Fastigheter på Berga HB	71%	71%	92 736
			92 736

	Org.nr	Säte
M2 Fastigheter på Berga HB	916436-3823	Malmö

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	1 963	1 526
Upplupna hyresintäkter	0	146
	1 963	1 672

Not 19 Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 6 600 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktier.

Kvotvärde per aktie är 5 kr. Föreslagen utdelning om 5 000 000 kronor blir föremål för fastställelse på årsstämman den 5 juni 2025.

Not 20 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Långfristiga depositioner	132	161
	132	161
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	1 148 598	1 197 909
Reverslån till koncernföretag	771 893	654 018
Garantibelopp hyresgäster	0	58
	1 920 491	1 851 985

Finansiering av verksamheten sker främst genom lån från moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB till rörlig ränta som baseras på Wihlborgskoncernens genomsnittliga ränta. Räntan beräknas och påförs månadsvis. De koncerninterna lånen är löpande i sin natur men klassificeras som långfristiga då de är baserade på Wihlborgskoncernens långfristiga upplåning.

Det är Wihlborgs Fastigheter AB som hanterar den finansiella riskhanteringen för samtliga bolag i Wihlborgskoncernen och styrelsen fastställer årligen en finanspolicy i vilken de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras samt hur riskerna skall begränsas.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- risk för otillräcklig tillgång till kapital för att finansiera verksamheten
- risk att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- risk för att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden.

Likviditetsrisken hanteras genom likviditetsprognoser samt tillgång till krediter för att jämna ut svängningar i betalningsflöden. Refinansieringsrisken hanteras dels genom mål för kapitalstrukturen (fördelning eget kapital och lånat kapital) i koncernen och dels genom att eftersträva slutförfallodatum på krediter som sprids ut så långt det är möjligt. Risk för stora och oväntade förändringar i marknadsräntan hanteras av moderbolaget genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar. Motpartsrisken hanteras genom fördelning av lån mellan olika kreditinstitut.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	34 457	34 640
Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	1 854	2 043
	36 311	36 684

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 331 586	1 203 551
Aktier i dotterbolag	170 088	170 088
Andelar i kommanditbolag	2	47 264
	1 501 676	1 420 903
Eventualförpliktelser		
Ansvar såsom för egen skuld för i M2 Fastigheter på Berga HB redovisade skulder	107 026	93 330
Ansvar såsom för egen skuld för i KB Nya Knutpunkten 3 redovisade skulder	110 421	107 151
Ansvar såsom för egen skuld för i HB Sadelplatsen redovisade skulder	118 556	112 930
Ansvar såsom för egen skuld för i KB Orkanen 5 redovisade skulder	1 950	2 358
Ansvar såsom för egen skuld för i KB Kroksabeln 19 redovisade skulder	48 829	38 558
	386 782	354 327

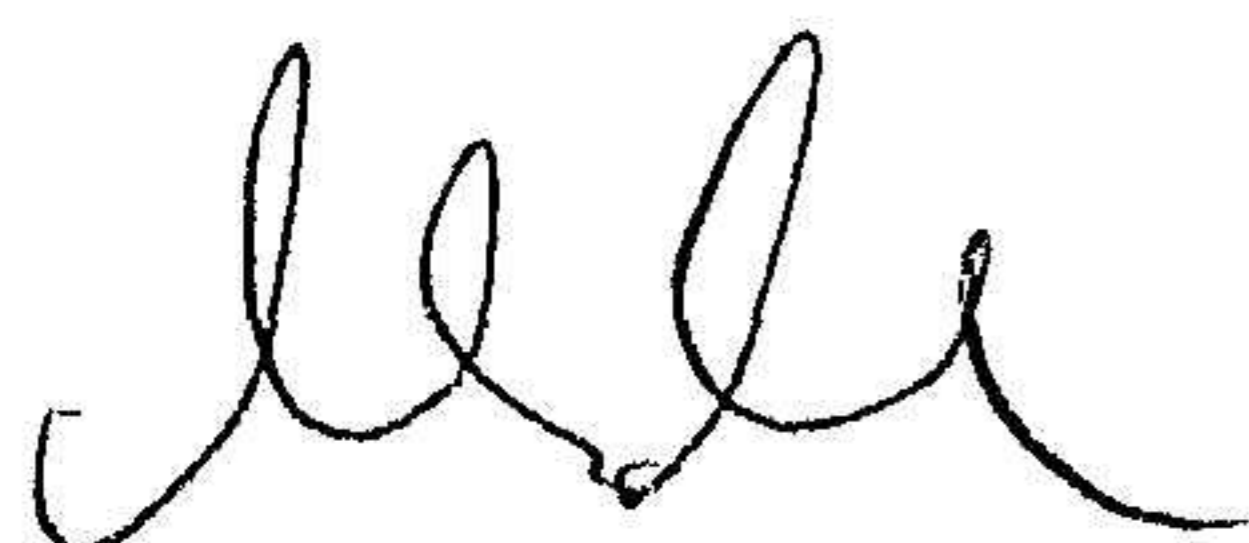
Not 23 Disposition av företagets resultat

	2024-12-31	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition		
balanserad vinst	673	7 915
årets vinst	6 399	8 758
till aktieägare utdelas	-5 000	-16 000
i ny räkning överföres	2 072	673

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Malmö den 26 maj 2025

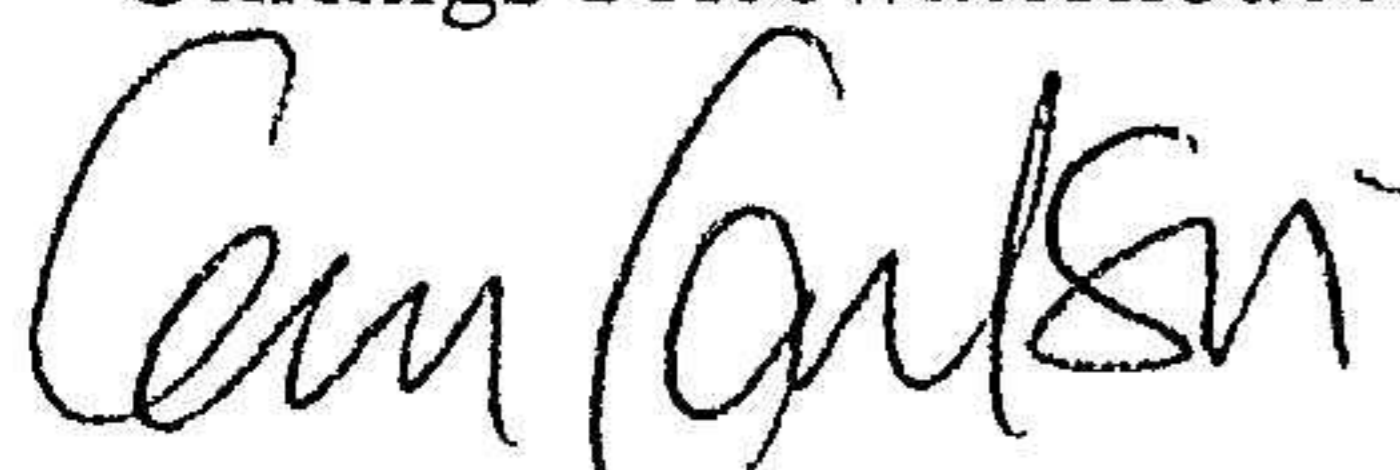


Ulrika Hallengren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Carlsvi
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB, org.nr 556101-6295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB.

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 Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de 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. De 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 5 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Carlsvik
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

