

# Årsredovisning

## Wallenstam Fastigheter 203 AB

Organisationsnummer: 559083-6788  
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 18:2, Göteborg.

I Kallebäck bygger Wallenstam ett helt nytt område med bostäder, arbetsplatser, restauranger, 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).

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 187 AB, 559080-2533.

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året slutfördes nyproduktionen av 270 stycken hyresrätter i Kvarter 11 i Kallebäck, och nya hyresgäster flyttade in.

### Flerårsöversikt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning (tkr)	27 519	2 386	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 972	-7 389	-3 600	-615
Soliditet (%)	0,7	0,0	0,0	0,1

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50 000</b>	<b>5 951 054</b>	<b>-5 950 198</b>	<b>50 856</b>
Utdelning		-800		-800
Balanseras i ny räkning		-5 950 198	5 950 198	0
Årets resultat			4 556 451	<b>4 556 451</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>56</b>	<b>4 556 451</b>	<b>4 606 507</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	56
Årets resultat	4 556 451
<b>Summa</b>	<b>4 556 507</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	4 556 500
Balanseras i ny räkning	7
<b>Summa</b>	<b>4 556 507</b>

### Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen anser att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till resultatutvecklingen under perioden för denna årsredovisning och perioden fram till påskrift av densamma. Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att ovan föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till:

- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		27 519 209	2 386 379
Övriga rörelseintäkter		37 583	600
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>27 556 792</b>	<b>2 386 979</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-6 501 349	-2 009 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 874 355	-623 130
Övriga rörelsekostnader		-19 883	-600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 395 587</b>	<b>-2 632 893</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 161 205</b>	<b>-245 914</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-8 189 298	-7 142 625
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 189 276</b>	<b>-7 142 625</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 971 929</b>	<b>-7 388 539</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	1 438 341
Lämnade koncernbidrag		-1 415 478	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 415 478</b>	<b>1 438 341</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 556 451</b>	<b>-5 950 198</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 556 451</b>	<b>-5 950 198</b>

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	433 775 714	127 411 304
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 965 658	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	286 906	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	27 820 830	311 212 882
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>463 849 108</b>	<b>438 624 186</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	172 185 357	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>172 185 357</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>636 034 465</b>	<b>438 624 186</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 651	5 602
Övriga fordringar		6 794 605	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 836	79 991
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 906 092</b>	<b>85 593</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 906 092</b>	<b>85 593</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>642 940 557</b>	<b>438 709 779</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		56	5 951 054
Årets resultat		4 556 451	-5 950 198
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 556 507</b>	<b>856</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 606 507</b>	<b>50 856</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		635 000 000	0
Skulder till koncernföretag		0	434 893 652
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>635 000 000</b>	<b>434 893 652</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		224 357	1 981 029
Skatteskulder		0	848 576
Övriga skulder		255 418	496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 854 275	935 170
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 334 050</b>	<b>3 765 271</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	9	<b>642 940 557</b>	<b>438 709 779</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2. Upplysning om moderföretag

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

### Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-1 276 619	-7 107 432

### Not 4. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 034 434	3 408 434
Inköp	6 881 573	0
Omklassificeringar	306 353 798	124 626 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>441 269 805</b>	<b>128 034 434</b>
Ingående avskrivningar	-623 130	0
Årets avskrivningar	-6 870 961	-623 130
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 494 091</b>	<b>-623 130</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>433 775 714</b>	<b>127 411 304</b>

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Omklassificeringar	1 967 033	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 967 033</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-1 375	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 375</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 965 658</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Omklassificeringar	288 925	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>288 925</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-2 019	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 019</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>286 906</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	311 212 882	275 251 358
Nedlagda utgifter	32 037 389	160 587 524
Omklassificeringar	-315 429 441	-124 626 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>27 820 830</b>	<b>311 212 882</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>27 820 830</b>	<b>311 212 882</b>

**Not 8. Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tillkommande fordringar	1 301 138 383	0
Reglerade fordringar	-1 128 953 026	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>172 185 357</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>172 185 357</b>	<b>0</b>

**Not 9. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	635 000 000	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>635 000 000</b>	<b>0</b>

Göteborg

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

*Martina Wass*  
Martina Wass  
2023-04-17