Bolagsverket
2023 -05- 25

20230526011233

Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 16:25

Org.nr 556875-4708

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 2023-05-02
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
2023-05-02

Transaktion 09222115557490398036 Signerat MF, MW

20230526012234

Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 16:25

Org.nr 556875-4708

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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.

Transaktion 09222115557490398036 Signerat MF, MW

20230526012235

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Inom Vallgraven 16:25 i Göteborg.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastighets AB 55, org.nr 556870-6310.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året

Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	2 292	2 648	2 653	3 242
Resultat efter finansiella poster	461	990	-571	2 113
Balansomslutning	24 288	24 086	24 146	24 422
Eget kapital	50	50	50	50
Soliditet	0%	0%	0%	0%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	77 086
Årets resultat	-76 845
	241
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 0,40 kr/aktie	200
i ny räkning balanseras	41
	241

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

Utdelning har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till moderbolaget. Koncernbidrag har under förutsättning av årsstämmans godkännande lämnats till koncernföretag.

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

20230526011236

Resultaträkning	Not	2022	2021
	1		
Hyresintäkter		2 292 383	2 648 320
Övriga rörelseintäkter		5 152	0
		2 297 535	**2 648 320**
Rörelsekostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-1 205 000	-1 029 722
Fastighetsskatt		-258 000	-252 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-193 022	-175 835
Övriga rörelsekostnader		-4 860	0
Summa rörelsekostnader		**-1 660 882**	**-1 457 556**
Rörelseresultat		**636 653**	**1 190 764**
Finansiella poster			
Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar	2	164 375	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	59	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-340 198	-200 714
Summa finansiella poster		**-175 764**	**-200 714**
Resultat efter finansiella poster		**460 889**	**990 050**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-535 005	-1 103 053
Skatt på årets resultat	5	-2 729	2 400
Årets resultat		**-76 845**	**-110 603**
Övrigt totalresultat		0	0
Totalresultat		**-76 845**	**-110 603**

20230526601237

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	10 431 958	10 613 733
Pågående nyanläggningar	7	21 344	2 352
		10 453 302	**10 616 085**
Finansiella anläggningstillgångar	8,9		
Fordringar hos koncernföretag		13 797 453	13 438 033
Andra långfristiga fordringar	10	2 074	4 148
		13 799 527	**13 442 181**
Summa anläggningstillgångar		**24 252 829**	**24 058 267**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		27 657	21 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 806	7 185
		35 463	**28 383**
Summa omsättningstillgångar		**35 463**	**28 383**
Summa tillgångar		**24 288 292**	**24 086 650**

20230526012 38

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital	12		
Balanserat resultat		77 086	111 089
Årets resultat		-76 845	-110 603
		241	**486**
Summa eget kapital		**50 241**	**50 486**
Avsättningar	11		
Avsättningar för skatter		17 473	14 743
		17 473	**14 743**
Kortfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		23 500 000	23 500 000
Leverantörsskulder		148 888	31 183
Övriga skulder		58 607	95 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		513 083	394 549
		24 220 578	**24 021 420**
Summa eget kapital och skulder		**24 288 292**	**24 086 650**

20230526011239

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**50 000**	**289**	**50 289**
Årets resultat		-110 603	-110 603
Transaktioner med aktieägarna			
-Utdelning		-200	-200
-Aktieägartillskott		111 000	111 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50 000**	**486**	**50 486**

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50 000**	**486**	**50 486**
Årets resultat		-76 845	-76 845
Transaktioner med aktieägarna			
-Utdelning		-400	-400
-Aktieägartillskott		77 000	77 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50 000**	**241**	**50 241**

20230526012 40

Kassaflödesanalys

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	636 653	1 190 764
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar	193 022	175 835
- Övrigt	1 882	141 829
Erhållen ränta	164 434	0
Erlagd ränta	-282 484	-202 009
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	**713 507**	**1 306 419**
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 080	306 334
Förändring av kortfristiga skulder	141 445	-55 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**847 872**	**1 557 644**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-32 591	-56 831
Återförd moms på tidigare investeringar	470	141 705
Amortering av fordran	2 074	2 074
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-30 047**	**86 948**
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	77 000	111 000
Förändring av fordringar hos koncernföretag	-359 420	-652 339
Lämnade koncernbidrag	-535 005	-1 103 053
Utbetald utdelning	-400	-200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-817 825**	**-1 644 592**
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.

20230526012 41

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.

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 2022 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

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag, då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter
Hyresintäkter 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 1,6% och för andra halvåret 2 %. Koncernmässiga ränteintäkter beräknas på motsvarande sätt.

20230526012 42

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.
Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna belopp är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångar och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiseras eller regleras.

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.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt skuldförs i sin helhet när förpliktelsen uppstår, vilket är per den 1 januari årligen. Kostnaden periodiseras över den period som omfattas, det vill säga tolv månader.

Leasingavtal

Företaget har valt att inte tillämpa IFRS 16 Leasingavtal i juridisk person utan istället redovisa leasingkostnaderna linjärt över leasingperioden.
Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som leasingavtal sett ur ett redovisningsperspektiv.

Tomträttsavtal samt markarrendeavtal är också att betrakta som leasingavtal ur ett redovisningsperspektiv. Tomträtts- alternativt markavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

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. 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
I företagets bedömning, vilken är densamma som Wallenstam-koncernens bedömning, används olika direktavkastningskrav för olika typer av fastigheter och områden. Marknadsvärderingar görs i samband med varje kvartals- och årsbokslut av ett internt värderingsteam varefter värderingen fastställs av koncernens ledning.

En avkastningsvärdering innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med direktavkastningskravet för den aktuella fastigheten. Det framräknade avkastningsvärdet jämförs sedan med aktuell prisstatistik för liknande objekt. Lägesjustering görs i de fall som avkastningsvärdet avviker från ortspris.

Transaktion 09222115557490398036 Signerat MF, MW

20230526011243

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna ska enligt IFRS 13 hänföras till någon av värderingsnivåerna 1, 2 eller 3. De olika nivåerna definieras enligt följande:
- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder (Nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i Nivå 1, endera direkt (t ex priser) eller indirekt (t ex härledda ur priser) (Nivå 2)
- Data för tillgången eller skulden som inte bygger på observerbara marknadsdata (icke observerbara data) (Nivå 3)

Företagets bedömning är att fastighetsvärdering befinner sig på värderingsnivå 3.

Som underlag för bedömning av fastigheternas värde beaktas bl a:
- Analys av genomförda och icke genomförda fastighetsaffärer.
- Bedömning av direktavkastningskrav på respektive marknad.
- Bedömning av fastigheternas specifika förutsättningar med avseende på bland annat skick och läge.
- Analys av hyresnivåer, kontraktslängd, vakans respektive hyresutveckling.
- Analys av befintliga hyresgäster
- Förutsättningar på kreditmarknaden

Vid varje värderingstillfälle justeras beräkningen för de fall väsentliga förändringar i underliggande faktorer skett, såsom direktavkastningskrav, hyresnivå, uthyrningsgrad, effekter av kontrakterade försäljningar och färdigställda ombyggnationer. Omvärdering av nyproduktionsprojekt görs succesivt i förhållande till hur stor del av fastigheten som har övergått i förvaltning. Wallenstam medverkar årligen i ett väsentligt antal fastighetstransaktioner vilket ger en god avstämning av marknaden. I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda värderingar. Wallenstam följer även löpande genomförda fastighetstransaktioner i relevanta områden.

Mark och byggrätter, vilka enligt företagets bedömning befinner sig i värderingsnivå 2, har beräknats med hjälp av jämförelser av försäljningspriser. Försäljningspriserna på jämförbar mark och jämförbara byggrätter i omedelbar närhet har justerats för skillnader i väsentliga egenskaper, såsom egendomens storlek. Mest betydande indata i denna värdering är pris per kvadratmeter.

<u>Företagets och tillika Wallenstam-koncernens värderingsmodell:</u>

+ Hyresvärde*
- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighetsskatt, exklusive administration
= Driftnetto
/ Direktavkastningskravet för fastigheten
= Fastighetens avkastningsvärde brutto
- Två årshyror för outhyrda ytor
- Planerade investeringar samt större reparationer
+ Lägesjusteringar
= Fastighetens bedömda marknadsvärde

*Hyresvärdet beräknas utifrån budgeterad hyra kommande år med avdrag för vakans.

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.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Pågående projekt
Pågående projekt utgörs av direkt hänförbara utgifter under uppförandetiden. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Övriga materiella anläggningstillgångar
Anskaffningsvärdet utgörs av anskaffningsvärde och därefter tillkommande värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning aktiveras.

Avskrivningstider som tillämpas på byggnadsinventarier är 5 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.

Transaktion 09222115557490398036 Signerat MF, MW

20230526012 44

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.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

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.

Finansiella tillgångar omklassificeras inte efter det första redovisningstillfället förutom om företaget byter affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna.

En finansiell tillgång ska värderas till upplupet anskaffningsvärde om den uppfyller båda följande villkor och inte identifierats som värderad till verkligt värde via resultatet:
– den innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden, och
– de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Samtliga av företagets finansiella tillgångar klassas in här.

Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Det upplupna anskaffningsvärdet minskas med nedskrivningar. Ränteintäkter, valutakursvinster och -förluster samt nedskrivningar redovisas i resultatet. Vinster eller förluster som uppstår vid bortbokning redovisas i resultatet.

Klassificering, efterföljande värdering och vinster - finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet värderas till verkligt värde och nettovinster och förluster, inklusive räntekostnader, redovisas i resultatet. Påföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet. Vinster eller förluster vid borttagning från redovisningen redovisas också i resultatet.

Nedskrivningar - förväntade kreditförluster
Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde. En finansiell tillgångs redovisade bruttovärde skrivs bort när företaget inte har några rimliga förväntningar på att återvinna en finansiell tillgång i sin helhet eller en del av den.

Bortbokning av finansiella tillgångar och skulder
Företaget tar bort en finansiell tillgång från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken företaget inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången. Företaget bokar bort en finansiell skuld från balansräkningen när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Företaget bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Transaktion 09222115557490398036 Signerat MF, MW

20230526012245

Låneutgifter
Låneutgifter värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Skulder
Skulder redovisas i balansräkningen till nominellt belopp.

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 och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalning.

Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder redovisas till nominellt belopp.

Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder värderas till 20,6 % och nettoredovisas i balansräkningen. Motsvarande hantering har skett med jämförelsetalen.

Kassaflödeanalys
Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar
Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Förvaltningsfastigheter
Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på beräkning av förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Värderingen kräver bedömningar av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav (diskonteringsfaktor) för varje enskild fastighet. Wallenstam genomför interna, kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %.

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 40,8 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.

Transaktion 09222115557490398036 Signerat MF, MW

20230526012 46

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 Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Övriga ränteintäkter från andra koncernföretag	164 375	0
Summa	**164 375**	**0**

NOT 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	59	0
Summa	**59**	**0**

NOT 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	0	-6 945
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-340 198	-193 769
Summa	**-340 198**	**-200 714**

20230526011247

NOT 5 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt	-2 729	2 400
Summa	**-2 729**	**2 400**

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

	2022	2021
Resultat före skatt	-74 116	-113 003
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	15 268	23 279
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	12	0
-Ej avdragsgilla kostnader	-18 009	-25 025
-Skattereduktion inventarieköp	0	4 146
Summa	**-2 729**	**2 400**

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

NOT 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 916 695	11 434 876
Årets anskaffningar	11 247	56 831
Omklassificeringar	0	424 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 927 942**	**11 916 695**
Ingående avskrivningar	-1 302 962	-1 127 127
Årets avskrivningar	-193 022	-175 835
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 495 984**	**-1 302 962**
Utgående redovisat värde	**10 431 958**	**10 613 733**
Bokfört värde byggnader	7 208 206	7 389 981
Bokfört värde mark	3 223 752	3 223 752

NOT 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 352	710 874
Under året nedlagda utgifter	21 344	0
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	0	-424 988
Resultatförda kostnader	-1 882	-141 829
Avräkning investeringsmoms	-470	-141 705
Utgående redovisat värde	**21 344**	**2 352**

20230526011248

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.

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 instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Finansiella tillgångar	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**Resultaträkning**
Koncernfordringar	13 797 453	13 438 033	*Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar*
Övriga korta fordringar	44 357	19 098	-
Summa tillgångar	**13 841 810**	**13 457 131**	

	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Finansiella skulder	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**Resultaträkning**
Räntebärande skulder	-23 500 000	-23 500 000	*Räntekostnader*
Leverantörsskulder	-148 888	-31 183	*Drift- och förvaltningskostnader*
Summa skulder	**-23 648 888**	**-23 531 183**	

2022-12-31

Förfallotid skulder	**Koncernskulder**	**Räntebärande skulder**	**Leverantörsskulder**
0-3 månader	0	0	-148 888
3-12 månader	0	-23 500 000	
	0	**-23 500 000**	**-148 888**

2021-12-31

Förfallotid skulder	**Koncernskulder**	**Räntebärande skulder**	**Leverantörsskulder**
0-3 månader	0	0	-31 183
3-12 månader	0	-23 500 000	
	0	**-23 500 000**	**-31 183**

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

NOT 9 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	13 438 033	12 785 694
Tillkommande fordringar	2 926 528	3 934 377
Avgående fordringar	-2 567 108	-3 282 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 797 453**	**13 438 033**

NOT 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	4 148	6 222
Amorteringar	-2 074	-2 074
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 074**	**4 148**

20230526012 49

NOT 11 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	-21 618	-18 889
Skattereduktion inventarieköp	4 146	4 146
Summa	**-17 473**	**-14 743**

NOT 12 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	2022	2021
Balanserade vinstmedel	77 086	111 089
Årets resultat	-76 845	-110 603
	241	**486**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägarna utdelas	200	400
i ny räkning balanseras	41	86
	241	**486**

NOT 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar för egna förbindelser	23 500 000	23 500 000
Summa	**23 500 000**	**23 500 000**

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Marina Fritsche
Ordförande

Martina Wass

20230526012 50

Verifikat

Transaktion 09222115557490398036

Dokument

249_Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 16_25
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2023-04-05 14:30:24 CEST (+0200) av Susanne Ridell (SR)
Färdigställt 2023-04-12 10:44:49 CEST (+0200)

Initierare

Susanne Ridell (SR)
Wallenstam
susanne.ridell@wallenstam.se

Signerande parter

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marina Fritsche"
Signerade 2023-04-12 10:44:49 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTINA WASS"
Signerade 2023-04-11 10:27:17 CEST (+0200)

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