

Bolagsverket

2023-05-25

2023052601376

Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 32:1

Org.nr 556761-9092

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



Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 32:1
Org.nr 556761-9092

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.



Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Inom Vallgraven 32:1 i Göteborg.

Företaget är sedan 2022-12-31 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.

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
Hysesintäkter	9 063	8 545	8 154	7 965
Resultat efter finansiella poster	4 237	4 000	3 283	3 853
Balansomslutning	105 522	82 078	82 959	61 605
Eget kapital	100	100	100	100
Soliditet	0%	0%	0%	0%



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	260 039
Årets resultat	<u>-259 793</u>
	<u>246</u>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att

till aktieägarna utdelas 0,20 kr/aktie	200
i ny räkning balanseras	<u>46</u>
	<u>246</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstdispositionen

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

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

2023052601380

Resultaträkning	Not	2022	2021
	1		
Hysesintäkter		9 062 741	8 545 493
Övriga rörelseintäkter		6 063	2 564
		9 068 804	8 548 057
Rörelsekostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-1 965 679	-1 749 179
Fastighetsskatt		-920 000	-768 000
Avskrivning av förvaltningsfastigheter	6	-1 267 645	-1 257 094
Övriga rörelsekostnader		-5 720	-4 325
Summa rörelsekostnader		-4 159 044	-3 778 598
Rörelseresultat		4 909 760	4 769 459
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	659 867	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	101	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 332 912	-769 040
Summa finansiella poster		-672 944	-769 040
Resultat efter finansiella poster		4 236 816	4 000 419
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-4 518 880	-4 395 870
Skatt på årets resultat	5	22 271	23 847
Årets resultat		-259 793	-371 604
Övrigt totalresultat		0	0
Totalresultat		-259 793	-371 604

2023052601381

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	6	42 380 746	42 780 275
Pågående nyanläggningar	7	1 469 082	477 750
		<u>43 849 828</u>	<u>43 258 025</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	8 9	61 297 974	38 803 070
		<u>61 297 974</u>	<u>38 803 070</u>

Summa anläggningstillgångar 105 147 802 82 061 095

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	8	7 579	11 518
Övriga fordringar		360 520	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 117	5 630
		<u>374 216</u>	<u>17 148</u>

Summa omsättningstillgångar 374 216 17 148

Summa tillgångar 105 522 018 82 078 243



2023052601382

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	10	260 039	372 043
Årets resultat		-259 793	-371 604
		246	439
Summa eget kapital		100 246	100 439
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	11	1 472 057	1 494 328
		1 472 057	1 494 328
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	102 000 000	78 000 000
Leverantörsskulder		420 634	102 979
Aktuella skatteskulder		215 770	44 671
Övriga skulder		289 312	672 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 023 999	1 663 327
		103 949 715	80 483 476
Summa eget kapital och skulder		105 522 018	82 078 243



Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100 000	443	100 443
Årets resultat		-371 604	-371 604
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-400	-400
-Aktieägartillskott		372 000	372 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	100 000	439	100 439
	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100 000	439	100 439
Årets resultat		-259 793	-259 793
<i>Transaktioner med aktieägarna</i>			
-Utdelning		-400	-400
-Aktieägartillskott		260 000	260 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	100 000	246	100 246

Kassaflödesanalys	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 909 760	4 769 459
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Avskrivningar	1 267 645	1 257 094
Erhållen ränta	659 968	0
Erlagd ränta	-820 278	-831 614
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital	6 017 095	5 194 939
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-357 067	492 463
Förändring av kortfristiga skulder	-1 046 395	-793 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 613 633	4 893 448
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 949 457	0
Återförd moms på tidigare investeringar	90 008	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 859 449	0
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	260 000	372 000
Upptagna lån	24 000 000	0
Förändring av fordringar hos koncernföretag	-22 494 904	-869 178
Lämnade koncernbidrag	-4 518 880	-4 395 870
Utbetald utdelning	-400	-400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 754 184	-4 893 448
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Företagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Företaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Överordnat moderföretag i den koncern där företaget ingår och koncernredovisning upprättas är Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, vilket är ett svenskt publikt aktiebolag, med säte i Göteborg, Västra Götalands län. Adressen till huvudkontoret är 401 84 Göteborg med besöksadress Kungsportsavenyn 2.

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 tillämpning 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.

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 realiserar 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.

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 planliga 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 hänförliga transaktionskostnader vid förvärvet, lagfartskostnader och därefter tillkommande värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet.

Marknadsvärdering förvaltningsfastigheter

I företags 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.

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.

Företagets och tillika Wallenstam-koncernens värderingsmodell:

- + 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 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 hänförliga 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 samt 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.

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 – eget kapitalinvestering; 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.

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 saldon genom nettobetalning.

Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder redovisas till nominellt belopp.

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

Kassaflödeanalys

Kassaflödeanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödeanalysen 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.

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 kommersiella hyresfordringar görs enligt individuella bedömningar.

Likviditetsrisk

En likviditetsrisk innebär en situation där likvida medel för betalning av åtaganden inte kan säkerställas. Kassafloodesprognoser 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 övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	659 867	0
Summa	659 867	0

NOT 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	101	0
Summa	101	0

NOT 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader till koncernföretag	0	-127 033
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 332 912	-642 007
Summa	-1 332 912	-769 040

NOT 5 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skatt	22 271	23 847
Summa	22 271	23 847

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat före skatt	-282 064	-395 450
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats	58 105	81 463
Skatteeffekter av:		
-Ej skattepliktiga intäkter	21	0
-Ej avdragsgilla kostnader	-35 855	-57 616
Summa	22 271	23 847

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

NOT 6 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	52 693 344	52 693 344
Årets anskaffningar	480 375	0
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	387 742	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 561 461	52 693 344
Ingående avskrivningar	-9 913 070	-8 655 975
Årets avskrivningar	-1 267 645	-1 257 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 180 715	-9 913 069
Utgående redovisat värde	42 380 746	42 780 275
Bokfört värde byggnader	36 057 533	36 599 673
Bokfört värde mark	6 323 213	6 180 602

NOT 7 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	477 750	477 750
Under året nedlagda utgifter	1 469 082	0
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-387 742	0
Avräkning investeringsmoms	-90 008	0
Utgående redovisat värde	<u>1 469 082</u>	<u>477 750</u>

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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kundfordringar	7 579	44 768
Reservering för osäkra kundfordringar	0	-33 250
Kundfordringar -netto	<u>7 579</u>	<u>11 518</u>

I övriga kategorier inom kundfordringar och andra fordringar ingår inte några tillgångar för vilka nedskrivningsbehov föreligger.

Finansiella skulder omfattar skulder till koncernföretag, leverantörsskulder, övriga skulder samt upplupna kostnader. Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra finansiella skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Finansiella tillgångar	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31 Resultaträkning</u>
Koncernfordringar	61 297 974	38 803 070 <i>Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar</i>
Kundfordringar	7 579	11 518 <i>Hysesintäkter</i>
Summa tillgångar	<u>61 305 553</u>	<u>38 814 588</u>
Finansiella skulder	Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31 Resultaträkning</u>
Räntebärande skulder	-102 000 000	-78 000 000 <i>Räntekostnader</i>
Leverantörsskulder	-420 634	-102 979 <i>Drift- och förvaltningskostnader</i>
Summa skulder	<u>-102 420 634</u>	<u>-78 102 979</u>

2022-12-31

	Koncernskulder	Räntebärande skulder	Leverantörsskulder
Förfallotid skulder			
0-3 månader	0	0	-420 634
3-12 månader	0	-102 000 000	0
	0	-102 000 000	-420 634

2021-12-31

	Koncernskulder	Räntebärande skulder	Leverantörsskulder
Förfallotid skulder			
0-3 månader	0	0	-102 979
3-12 månader	0	-78 000 000	0
	0	-78 000 000	-102 979

NOT 9 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 803 070	37 933 892
Tillkommande fordringar	58 067 870	11 946 083
Avgående fordringar	-35 572 966	-11 076 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 297 974	38 803 070

NOT 10 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	2022	2021
Balanserade vinstmedel	260 039	372 043
Årets resultat	-259 793	-371 604
	246	439

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas	200	400
i ny räkning balanseras	46	39
	246	439

NOT 11 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Skillnad bokförd/skattemässig avskrivning	-1 472 057	-1 494 328
Summa	-1 472 057	-1 494 328

NOT 12 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar för egna förbindelser	102 000 000	78 000 000
Summa	102 000 000	78 000 000

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 32:1, org. nr 556761-9092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden med reservation respektive uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 32:1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalanden", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 32:1s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 uttalanden

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 32:1 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 32:1 för år 2022 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 32:1 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 09222115557490663944

Dokument

276_W Fastighets AB Vallgraven 32_1
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2023-04-12 09:14:37 CEST (+0200) av Christina
Wiström (CW)
Färdigställt 2023-04-19 17:46:39 CEST (+0200)

Initierare

Christina Wiström (CW)
Wallenstam
christina.wistrom@wallenstam.se

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marina Fritsche"
Signerade 2023-04-12 11:16:40 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTINA WASS"
Signerade 2023-04-12 09:19:33 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA MARIA EDENBLAD"
Signerade 2023-04-19 17:46:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557490663944

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>

