

2024-05-22

2024052300048

## Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 15:1

Org.nr 556859-5283

### Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning

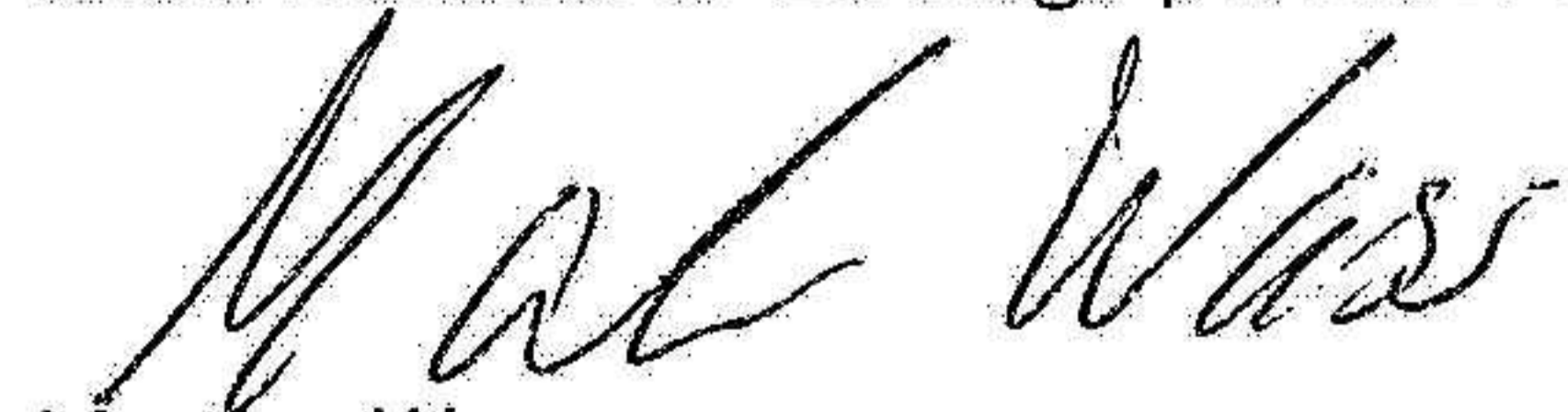
#### Innehåll

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

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

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-02. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Martina Wass  
Styrelseledamot  
2024-05-02



2024052300049

# Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 15:1

Org.nr 556859-5283

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning

### Innehåll

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

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



## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Inom Vallgraven 15:1 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.

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har reparationer och underhåll utförts i fastigheten, vilka har lett till höga drift- och förvaltningaskostnader

### Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

|                                   | 2023    | 2022    | 2021    | 2020   |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|--------|
| Hysesintäkter                     | 8 165   | 7 273   | 6 969   | 7 932  |
| Resultat efter finansiella poster | -22 995 | -17 094 | -20 892 | -2 628 |
| Balansomslutning                  | 57 874  | 52 278  | 48 196  | 41 594 |
| Eget kapital                      | 50      | 50      | 50      | 50     |
| Soliditet                         | 0%      | 0%      | 0%      | 0%     |

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 35 104    |
| Årets resultat      | -35 010   |
|                     | <u>94</u> |

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att  
i ny räkning balanseras

|  |           |
|--|-----------|
|  | <u>94</u> |
|  | <u>94</u> |

2024052300050

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | 1          |                    |                    |
| Hysesintäkter                                     |            | 8 165 087          | 7 272 648          |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 23 916             | 28 080             |
|   |            | <b>8 189 003</b>   | <b>7 300 728</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                    |                    |
| Drift- och förvaltningskostnader                  |            | -27 431 938        | -21 567 379        |
| Fastighetsskatt                                   |            | -960 000           | -960 000           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5          | -943 781           | -772 620           |
| Övriga rörelsekostnader                           |            | -21 997            | -27 099            |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-29 357 716</b> | <b>-23 327 098</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-21 168 713</b> | <b>-16 026 370</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 2          | 4 000              | 141                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 3          | -1 829 965         | -1 067 950         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 825 965</b>  | <b>-1 067 809</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-22 994 678</b> | <b>-17 094 179</b> |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |            |                    |                    |
| Erhållna koncernbidrag                            |            | 0                  | 16 424 093         |
| Förändring av överavskrivningar                   |            | -271 883           | 0                  |
| Erhållet kommissionärsbidrag                      |            | 23 266 561         | 0                  |
| Skatt på årets resultat                           | 4          | -35 010            | -9 580             |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-35 010</b>     | <b>-679 667</b>    |
| Övrigt totalresultat                              |            | 0                  | 0                  |
| <b>Totalresultat</b>                              |            | <b>-35 010</b>     | <b>-679 667</b>    |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                      | 5          | 49 214 630        | 47 600 497        |
| Inventarier                                  | 6          | 55 860            | 74 496            |
| Pågående nyanläggningar                      | 7          | 3 571 819         | 893 713           |
|  |            | <b>52 842 308</b> | <b>48 568 706</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>52 842 308</b> | <b>48 568 707</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 | <b>8</b>   |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 114 250           | 57 282            |
| Övriga fordringar                            |            | 4 883 762         | 3 579 629         |
| Skattefordringar                             |            | 0                 | 46 137            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 33 850            | 26 079            |
|  |            | <b>5 031 861</b>  | <b>3 709 127</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>5 031 861</b>  | <b>3 709 127</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>57 874 170</b> | <b>52 277 833</b> |

2024052300051

| Balansräkning                                | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | 1   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |     | 50 000            | 50 000            |
|  |     | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 35 104            | 680 072           |
| Årets resultat                               |     | -35 010           | -679 667          |
|  |     | <b>94</b>         | <b>405</b>        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | 10  | <b>50 094</b>     | <b>50 405</b>     |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     | <b>271 883</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Avsättningar</b>                          | 9   |                   |                   |
| Avsättningar för skatter                     |     | 106 387           | 64 220            |
|  |     | <b>106 387</b>    | <b>64 220</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 8   |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 54 336 954        | 49 675 219        |
| Övriga skulder                               |     | 0                 | 90 490            |
|  |     | <b>54 336 954</b> | <b>49 765 709</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  | 8   |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 398 477         | 599 499           |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 67 462            | 0                 |
| Övriga skulder                               |     | 113 750           | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 529 163         | 1 798 000         |
|  |     | <b>3 108 852</b>  | <b>2 397 499</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>57 874 170</b> | <b>52 277 833</b> |



## Förändringar i eget kapital

|   | Aktiekapital  | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|---|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b> | <b>50 000</b> | <b>272</b>         | <b>50 272</b>      |
| Årets resultat                          |               | -679 667           | -679 667           |
| Övrigt totalresultat                    |               | 0                  | 0                  |
| <i>Transaktioner med aktieägarna</i>    |               |                    |                    |
| -Utdelning                              |               | -200               | -200               |
| -Aktieägartillskott                     |               | 680 000            | 680 000            |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>50 000</b> | <b>405</b>         | <b>50 405</b>      |
|   |               |                    |                    |
|   | Aktiekapital  | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>50 000</b> | <b>404</b>         | <b>50 404</b>      |
| Årets resultat                          |               | -35 010            | -35 010            |
| Övrigt totalresultat                    |               | 0                  | 0                  |
| <i>Transaktioner med aktieägarna</i>    |               |                    |                    |
| -Utdelning                              |               | -400               | -400               |
| -Aktieägartillskott                     |               | 35 100             | 35 100             |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>50 000</b> | <b>94</b>          | <b>50 094</b>      |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                             | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                      |                    |                    |
| Rörelseresultat                                      | -21 168 713        | -16 026 370        |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet    |                    |                    |
| - Avskrivningar                                      | 943 781            | 772 620            |
| - Övrigt   | 23 972 863         | 18 363 252         |
| Erhållen ränta                                       | 4 000              | 141                |
| Erlagd ränta   | -1 829 965         | -1 067 950         |
| <b>Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>1 921 966</b>   | <b>2 041 693</b>   |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>                 |                    |                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar                | -1 322 737         | 54 646             |
| Förändring av kortfristiga skulder                   | 718 510            | -656 824           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>      | <b>1 317 739</b>   | <b>1 439 515</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                      |                    |                    |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar          | -33 757 498        | -27 831 524        |
| Återförd moms på tidigare investeringar              | 4 567 253          | 4 558 850          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>      | <b>-29 190 245</b> | <b>-23 272 674</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                     |                    |                    |
| Erhållna aktieägartillskott                          | 35 100             | 680 000            |
| Amortering av skuld                                  | -90 490            | -90 490            |
| Förändring av skulder till koncernföretag            | 4 661 735          | 4 819 756          |
| Erhållna koncernbidrag                               | 0                  | 16 424 093         |
| Erhållet kommissionärsbidrag                         | 23 266 561         | 0                  |
| Utbetald utdelning                                   | -400               | -200               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>     | <b>27 872 506</b>  | <b>21 833 159</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                              | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                  | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

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



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmän information

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

Denna årsredovisning godkänns för utfärdande samtidigt som undertecknandet nedan.

#### Grunden för rapportens upprättande

Företaget har upprättat årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Företaget tillämpar frivilligt RFR 2 enligt reglerna i BFNAR 2012:3 då företaget är ett dotterföretag till Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och IFRIC så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Företagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK), vilken även är företagets rapporteringsvaluta, varför den finansiella rapporten upprättats i svenska kronor. Om inget annat anges är samtliga belopp i kronor (kr).

Tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärden om ej annat framgår av nedanstående kommentarer eller noter. Kvittningar av skulder och fordringar samt av intäkter och kostnader görs endast om så krävs och tillåts.

#### Förändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

##### *Årets förändringar av redovisningsprinciper inom IFRS*

Årets förändringar av IFRS med tillämning från 1 januari 2023 har inte haft någon effekt på företagets redovisning.

##### *Övriga ändringar i RFR 2*

Ändringar inom RFR 2 har inte haft någon påverkan på de finansiella rapporterna.

##### *Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas*

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

#### Klassificeringar

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

## Intäkter

### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Bostäder är fullt uthyrda. Lokaler blir i huvudsak endast lediga i korta perioder mellan hyresgäster. De driftkostnader som då uppkommer i fastigheten är högst begränsade varför det inte föreligger några väsentliga direkta driftkostnader som ej genererar intäkter. Reservering av hyresfordringar enligt beskriven princip nedan redovisas i resultaträkningen som en minskad hyresintäkt.

### *Ränteintäkter*

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Samtliga koncernföretag belastas med dess andel av koncernens räntekostnad utifrån bolagets koncernskuld. Första halvåret uppgick räntan till 2,75 % och för andra halvåret 3,15 %. Koncernmässiga ränteintäkter beräknas på motsvarande sätt.

## Koncernbidrag

Företaget redovisar koncernbidrag i enlighet med alternativregeln, innebärande att dessa redovisas som bokslutsdisposition.

## Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt i företaget är hänförlig till skillnader i bokfört värde respektive skattemässigt restvärde och uppkommer framför allt på grund av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

## Kommissionärsredovisning

Företaget bedriver från och med 1 januari 2023 sin verksamhet i kommission för Wallenstam AB (kommittenten). Kommissionärsföretagets resultat överförs till, och beskattas hos, kommittenten genom ett kommissionärsbidrag som redovisas med samma namn i resultaträkningen under bokslutsdispositioner. Detta innebär att samtliga skattemässiga effekter hanteras i kommittenten.

## Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark och/eller byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Företagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planerliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar och eventuella uppskrivningar.

Avskrivningstider som tillämpas på byggnad är 50 år.

Avskrivningstider som tillämpas på byggnadsinventarier är 5 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*

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.

2024052300053

### **Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar**

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

### **Finansiella instrument**

#### *Redovisning och första värdering - finansiella tillgångar*

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

#### *Klassificering och efterföljande värdering*

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Samtliga av företagets finansiella tillgångar och skulder klassas in under värderingen till upplupet anskaffningsvärde.

### **Koncernmellanhavanden**

Koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Wallenstam-koncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa skall regleras inom en period om tolv månader.

### **Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar respektive skatteskulder värderas till 20,6 % och netto redovisas i balansräkningen.

### **Kassaflödeanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

### **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

#### *Uppskjutna skatter hänförliga till underskottsavdrag*

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

### **Finansiell riskhantering**

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

### Ränterisk

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

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

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

|               | 2023         | 2022       |
|---------------|--------------|------------|
| Ränteintäkter | 4 000        | 141        |
| <b>Summa</b>  | <b>4 000</b> | <b>141</b> |

### NOT 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    | <u>2023</u>       | <u>2022</u>       |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -1 829 965        | -1 067 950        |
| <b>Summa</b>                       | <b>-1 829 965</b> | <b>-1 067 950</b> |

### NOT 4 Skatt på årets resultat

|                  | <u>2023</u>    | <u>2022</u>   |
|------------------|----------------|---------------|
| Uppskjuten skatt | -35 010        | -9 580        |
| <b>Summa</b>     | <b>-35 010</b> | <b>-9 580</b> |

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

|  | <u>2023</u>    | <u>2022</u>   |
|--|----------------|---------------|
| Resultat före skatt                              | 0              | -670 086      |
| Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats | 0              | 138 038       |
| Skatteeffekter av:                               |                |               |
| -Ej skattepliktiga intäkter                      | 0              | 29            |
| -Ej avdragsgilla kostnader                       | 0              | -147 647      |
| -Uppskjuten skatt på temporära skillnader        | -35 010        | 0             |
| <b>Summa</b>                                     | <b>-35 010</b> | <b>-9 580</b> |

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

### NOT 5 Förvaltningsfastigheter

|   | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 53 608 310        | 45 786 561        |
| Årets anskaffningar                             | 235 816           | 0                 |
| Återläggning momsavdrag                         | 0                 | 157 965           |
| Omklassificeringar                              | 2 303 461         | 7 663 784         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>56 147 587</b> | <b>53 608 310</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 007 813        | -5 253 829        |
| Årets avskrivningar                             | -925 144          | -753 984          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 932 957</b> | <b>-6 007 814</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>49 214 630</b> | <b>47 600 497</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 35 686 192        | 34 072 059        |
| Bokfört värde mark                              | 13 528 438        | 13 528 438        |

## NOT 6 Inventarier

|   | <u>2023-12-31</u>    | <u>2022-12-31</u>    |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 93 183               | 93 183               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>93 183</b>        | <b>93 183</b>        |
| Ingående avskrivningar                          | -18 686              | -50                  |
| Årets avskrivningar                             | -18 637              | -18 637              |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-37 323</b>       | <b>-18 687</b>       |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b><u>55 860</u></b> | <b><u>74 496</u></b> |

## NOT 7 Pågående nyanläggningar

|   | <u>2023-12-31</u>       | <u>2022-12-31</u>     |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 893 713                 | 3 806 040             |
| Under året nedlagda utgifter                    | 33 521 682              | 27 673 559            |
| Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter | -2 303 461              | -7 663 784            |
| Resultatförda kostnader                         | -23 972 862             | -18 363 252           |
| Avräkning investeringsmoms                      | -4 567 253              | -4 558 850            |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b><u>3 571 819</u></b> | <b><u>893 713</u></b> |

## NOT 8 Finansiella instrument

### Finansiella instrument per kategori

Samtliga finansiella tillgångar är klassificerade som lånefordringar och kundfordringar och samtliga finansiella skulder är klassificerade som övriga finansiella skulder.

### Kundfordringar och andra fordringar

|                                       | <u>2023-12-31</u>     | <u>2022-12-31</u>    |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Kundfordringar                        | 114 250               | 173 362              |
| Reservering för osäkra kundfordringar | 0                     | -116 080             |
| <b>Kundfordringar netto</b>           | <b><u>114 250</u></b> | <b><u>57 282</u></b> |

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  | <u>2023-12-31</u>  | <u>2022-12-31 Resultaträkning</u> |
| Kundfordringar          | 114 250  | 57 282 Hyresintäkter              |
| Övriga korta fordringar | 0  | 104 888 -                         |
| <b>Summa tillgångar</b> | <b><u>114 250</u></b>  | <b><u>162 170</u></b>             |

| Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde |                    |  |
|--|--------------------|--|
| Finansiella skulder  | 2023-12-31         | 2022-12-31 Resultaträkning                       |
| Koncernskulder   | -54 336 954        | -49 675 219 <i>Räntekostnader</i>                |
| Leverantörsskulder   | -1 398 477         | -599 499 <i>Drift- och förvaltningskostnader</i> |
| <b>Summa skulder</b>   | <b>-55 735 431</b> | <b>-50 274 718</b>                               |

2023-12-31

| Förfallotid skulder | Räntebärande       |          |                    |
|---------------------|--------------------|----------|--------------------|
|                     | Koncernskulder     | skulder  | Leverantörsskulder |
| 0-3 månader         | 0                  | 0        | -1 398 477         |
| >5 år*              | -54 336 954        | 0        | 0                  |
|                     | <b>-54 336 954</b> | <b>0</b> | <b>-1 398 477</b>  |

2022-12-31

| Förfallotid skulder | Räntebärande       |          |                    |
|---------------------|--------------------|----------|--------------------|
|                     | Koncernskulder     | skulder  | Leverantörsskulder |
| 0-3 månader         | 0                  | 0        | -599 499           |
| >5 år*              | -49 675 219        | 0        | 0                  |
|                     | <b>-49 675 219</b> | <b>0</b> | <b>-599 499</b>    |

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

NOT 9 Uppskjuten skatt

|  | 2023-12-31      | 2022-12-31     |
|--|-----------------|----------------|
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader | -106 387        | -71 377        |
| Skattereduktion inventarieköp            | 0               | 7 156          |
| <b>Summa</b>                             | <b>-106 387</b> | <b>-64 220</b> |

NOT 10 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

|                        | 2023      | 2022       |
|------------------------|-----------|------------|
| Balanserade vinstmedel | 35 104    | 680 072    |
| Årets resultat         | -35 010   | -679 667   |
|                        | <b>94</b> | <b>405</b> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

|                          |           |            |
|--------------------------|-----------|------------|
| till aktieägarna utdelas | 0         | 400        |
| i ny räkning balanseras  | 94        | 5          |
|                          | <b>94</b> | <b>405</b> |

**NOT 11 Ställda säkerheter**

|   | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till förmån för koncernföretag | 90 000 000        | 90 000 000        |
| <b>Summa</b>  | <b>90 000 000</b> | <b>90 000 000</b> |

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

Henrik Blom  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 15:1, org. nr 556859-5283

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 15:1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 15:1s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalande

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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 15:1 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 15:1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 15:1 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515038131

## Dokument

246\_Wallenstam Fastighets AB Vallgraven 15\_1  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2024-04-12 10:07:08 CEST (+0200) av RPA  
Walter (RW)  
Färdigställt 2024-04-23 10:07:51 CEST (+0200)

## Initierare

RPA Walter (RW)  
Wallenstam  
rpa-walter@wallenstam.se

## Signerare

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

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



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTINA WASS"  
Signerade 2024-04-12 16:40:05 CEST (+0200)



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Marina Fritsche"  
Signerade 2024-04-12 15:30:26 CEST (+0200)

Henrik Blom (HB)  
KPMG AB  
henrik.blom@kpmg.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HENRIK BLOM"  
Signerade 2024-04-23 10:07:51 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515038131

2024052300058

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>

