

Bolagsverket

2024-05-22

2024052300243

Wallenstam Fastighets AB Gårda 22:24

Org.nr 556846-7616

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning

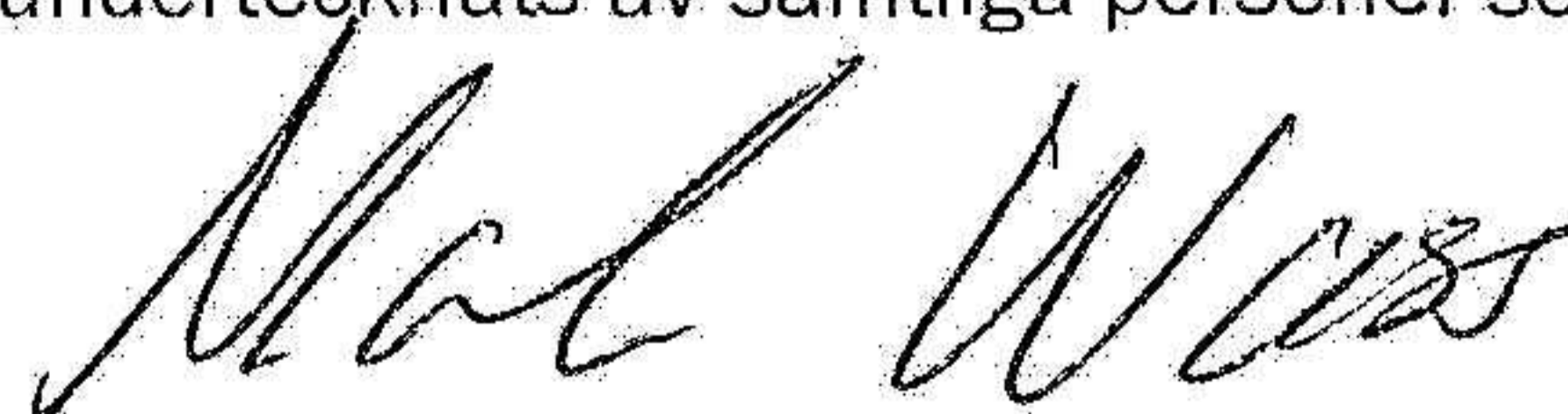
Innehåll

- 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



2024052300244

Wallenstam Fastighets AB Gårda 22:24

Org.nr 556846-7616

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 Gårda 22:24 i Göteborg.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Wallenstam Fastigheter 104 AB, org.nr 556960-8481.

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 kommissionärsföretagets 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

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsjämförelse

Företagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Hysesintäkter | 20 067 | 19 769 | 17 267 | 19 125 |
| Resultat efter finansiella poster | 7 669 | 9 044 | 6 872 | 9 085 |
| Balansomslutning | 191 760 | 192 159 | 147 605 | 114 882 |
| Eget kapital | 100 | 100 | 101 | 101 |
| Soliditet | 0% | 0% | 0% | 0% |

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande resultat:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 18 225 |
| Årets resultat | -18 202 |
| | <u>23</u> |

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att
i ny räkning balanseras

| | |
|--|-----------|
| | <u>23</u> |
| | <u>23</u> |

2024052300245

| Resultaträkning | Not | 2023 | 2022 |
|--|------------|--------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| Hysesintäkter | | 20 066 555 | 19 768 960 |
| Övriga rörelseintäkter | | 65 742 | 30 697 |
| | | 20 132 297 | 19 799 657 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och förvaltningskostnader | | -7 146 295 | -6 324 713 |
| Fastighetsskatt | | -1 034 000 | -1 034 000 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -2 028 151 | -2 021 456 |
| Övriga rörelsekostnader | | -84 024 | -27 232 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 292 470 | -9 407 400 |
| Rörelseresultat | | 9 839 827 | 10 392 257 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 2 | 5 867 785 | 1 454 048 |
| Ränteintäkter | 3 | 763 | 204 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -8 039 269 | -2 802 869 |
| Summa finansiella poster | | -2 170 721 | -1 348 617 |
| Resultat efter finansiella poster | | 7 669 107 | 9 043 640 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | 0 | -9 398 521 |
| Förändring av överavskrivningar | | -640 901 | 0 |
| Lämnat kommissionärsbidrag | | -7 028 206 | 0 |
| Skatt på årets resultat | 5 | -18 202 | -18 025 |
| Årets resultat | | -18 202 | -372 907 |
| Övrigt totalresultat | | 0 | 0 |
| Totalresultat | | -18 202 | -372 907 |



| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 6 | 81 510 395 | 81 799 444 |
| Inventarier | 7 | 48 688 | 55 646 |
| Pågående nyanläggningar | 8 | 535 970 | 611 651 |
| | | 82 095 053 | 82 466 741 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 9 | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 10 | 109 523 576 | 109 617 893 |
| Andra långfristiga fordringar | 11 | 0 | 74 517 |
| | | 109 523 576 | 109 692 410 |
| Summa anläggningstillgångar | | 191 618 629 | 192 159 151 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | 9 | | |
| Kundfordringar | | 7 574 | 0 |
| Övriga fordringar | | 118 429 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 15 234 | 0 |
| | | 141 237 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 141 237 | 0 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 191 759 866 | 192 159 151 |

2024052300246

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| | | 100 000 | 100 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| | 12 | | |
| Balanserat resultat | | 18 225 | 373 032 |
| Årets resultat | | -18 202 | -372 907 |
| | | 23 | 125 |
| Summa eget kapital | | 100 023 | 100 125 |
| Obeskattade reserver | | 640 901 | 0 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för skatter | 13 | 333 638 | 304 404 |
| | | 333 638 | 304 404 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 9 | | |
| Övriga skulder | | 104 246 | 205 232 |
| | | 104 246 | 205 232 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| | 9 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 186 000 000 | 186 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 383 111 | 281 455 |
| Aktuella skatteskulder | | 106 965 | 118 760 |
| Övriga skulder | | 35 000 | 821 039 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 4 055 983 | 4 328 136 |
| | | 190 581 059 | 191 549 390 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 191 759 866 | 192 159 151 |



Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|---|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 100 000 | 631 | 100 631 |
| Årets resultat | | -372 907 | -372 907 |
| <i>Transaktioner med aktieägarna</i> | | | |
| -Utdelning | | -600 | -600 |
| -Aktieägartillskott | | 373 000 | 373 000 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 100 000 | 125 | 100 125 |
| | Aktiekapital | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 100 000 | 125 | 100 125 |
| Årets resultat | | -18 202 | -18 202 |
| <i>Transaktioner med aktieägarna</i> | | | |
| -Utdelning | | -100 | -100 |
| -Aktieägartillskott | | 18 200 | 18 200 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 100 000 | 23 | 100 023 |



2024052300247

| Kassaflödesanalys | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 9 839 827 | 10 392 257 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| - Avskrivningar | 2 028 151 | 2 021 456 |
| - Övrigt | 70 996 | 42 277 |
| Erhållen ränta | 5 868 548 | 1 454 252 |
| Erlagd ränta | -7 516 981 | -2 079 025 |
| Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital | 10 290 541 | 11 831 216 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -141 237 | 44 648 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -1 479 587 | 1 640 555 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 8 669 717 | 13 516 419 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 736 007 | -662 874 |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar | 0 | -74 517 |
| Återförd moms på tidigare investeringar | 8 548 | 0 |
| Förändring jämningsmoms | 74 517 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 652 942 | -737 391 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Erhållna aktieägartillskott | 18 200 | 373 000 |
| Upptagna lån | 0 | 186 000 000 |
| Förändring jämningsmoms | -76 147 | -143 827 940 |
| Amortering av skuld | -24 839 | 0 |
| Förändring av fordringar hos koncernföretag | 94 317 | -45 924 967 |
| Lämnat kommissionärsbidrag | -7 028 206 | 0 |
| Lämnade koncernbidrag | 0 | -9 398 521 |
| Utbetald utdelning | -100 | -600 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -7 016 775 | -12 779 028 |
| 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.

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.

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är finansiella anläggningstillgångar och resultat från andelar i koncernföretag

Intäkter vid försäljning av andelar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker i samband med tillträdesdagen.

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. 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.

Övriga materiella anläggningstillgångar

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.

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 – skuldinstrumentsinvestering; 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

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 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|------------------|------------------|
| Övriga ränteintäkter från andra koncernföretag | 5 867 785 | 1 454 048 |
| Summa | 5 867 785 | 1 454 048 |

NOT 3 Ränteintäkter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------|-------------|-------------|
| Ränteintäkter | 763 | 204 |
| Summa | 763 | 204 |

NOT 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | -8 039 269 | -2 802 869 |
| Summa | -8 039 269 | -2 802 869 |

NOT 5 Skatt på årets resultat

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|------------------|----------------|----------------|
| Uppskjuten skatt | -18 202 | -18 025 |
| Summa | -18 202 | -18 025 |

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

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|----------------|----------------|
| Resultat före skatt | 0 | -354 881 |
| Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats | 0 | 73 106 |
| Skatteeffekter av: | | |
| -Ej skattepliktiga intäkter | 0 | 42 |
| -Ej avdragsgilla kostnader | 0 | -91 173 |
| -Uppskjuten skatt på temporära skillnader | -18 202 | 0 |
| Summa | -18 202 | -18 025 |

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

NOT 6 Förvaltningsfastigheter

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 96 990 505 | 96 444 483 |
| Årets anskaffningar | 1 732 144 | 120 375 |
| Omklassificeringar | 0 | 425 647 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 98 722 649 | 96 990 505 |
| Ingående avskrivningar | -15 191 061 | -13 176 563 |
| Årets avskrivningar | -2 021 193 | -2 014 498 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -17 212 254 | -15 191 061 |
| Utgående redovisat värde | 81 510 395 | 81 799 444 |
| Bokfört värde byggnader | 60 841 657 | 61 130 706 |
| Bokfört värde mark | 20 668 738 | 20 668 738 |

NOT 7 Inventarier

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 69 581 | 69 581 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 69 581 | 69 581 |
| Ingående avskrivningar | -13 935 | -6 977 |
| Årets avskrivningar | -6 958 | -6 958 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -20 893 | -13 935 |
| Utgående redovisat värde | 48 688 | 55 646 |

NOT 8 Pågående nyanläggningar

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 611 651 | 537 076 |
| Under året nedlagda utgifter | 3 863 | 285 959 |
| Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter | 0 | -169 107 |
| Resultatförda kostnader | -70 996 | 0 |
| Avräkning investeringsmoms | -8 548 | -42 277 |
| Utgående redovisat värde | 535 970 | 611 651 |

2024052300250



NOT 9 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 | 87 528 | 0 |
| Reservering för osäkra kundfordringar | -79 954 | 0 |
| Kundfordringar netto | 7 574 | 0 |

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>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31 Resultaträkning</u> |
| Koncernfordringar | 109 523 576 | 109 617 893 <i>Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar</i> |
| Kundfordringar | 7 574 | 0 <i>Hysesintäkter</i> |
| Summa tillgångar | 109 531 150 | 109 617 893 |
| Finansiella skulder | Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde | |
| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31 Resultaträkning</u> |
| Räntebärande skulder | -186 000 000 | -186 000 000 <i>Räntekostnader</i> |
| Leverantörsskulder | -383 111 | -281 455 <i>Drift- och förvaltningskostnader</i> |
| Summa skulder | -186 383 111 | -186 281 466 |

2023-12-31

| Förfallotid skulder | Räntebärande skulder | | |
|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|
| | <u>Koncernskulder</u> | <u>skulder</u> | <u>Leverantörsskulder</u> |
| 0-3 månader | 0 | -186 000 000 | -383 111 |
| | 0 | -186 000 000 | -383 111 |

2022-12-31

| Förfallotid skulder | Räntebärande skulder | | |
|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|
| | <u>Koncernskulder</u> | <u>skulder</u> | <u>Leverantörsskulder</u> |
| 0-3 månader | 0 | -186 000 000 | -281 455 |
| | 0 | -186 000 000 | -281 455 |



NOT 10 Fordringar hos koncernföretag

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 109 617 893 | 63 692 926 |
| Tillkommande fordringar | 21 735 226 | 108 413 374 |
| Avgående fordringar | -21 829 543 | -62 488 407 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 109 523 576 | 109 617 893 |

NOT 11 Andra långfristiga fordringar

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 74 517 | 0 |
| Tillkommande fordringar | 0 | 74 517 |
| Omklassificeringar | -74 517 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 74 517 |

NOT 12 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Balanserade vinstmedel | 18 225 | 373 032 |
| Årets resultat | -18 202 | -372 907 |
| | 23 | 125 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas

i ny räkning balanseras

| | |
|-----------|------------|
| 0 | 100 |
| 23 | 25 |
| 23 | 125 |

NOT 13 Uppskjuten skatt

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Uppskjuten skatt på temporära skillnader | -333 638 | -315 437 |
| Skattereduktion inventarieinköp | 0 | 11 032 |
| Summa | -333 638 | -304 404 |

2024052300251



NOT 14 Ställda säkerheter

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar för egna förbindelser | 186 000 000 | 186 000 000 |
| Summa | 186 000 000 | 186 000 000 |

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Marina Fritsche

Martina Wass

Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wallenstam Fastighets AB Gårda 22:24, org. nr 556846-7616

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Wallenstam Fastighets AB Gårda 22:24 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 Gårda 22:24s 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastighets AB Gårda 22:24 enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 Gårda 22:24 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wallenstam Fastighets AB Gårda 22:24 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512107576

Dokument

236_Wallenstam Fastighets AB Gårda 22.24
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-03-04 15:37:52 CET (+0100) av Martina
Wass (MW)
Färdigställt 2024-03-11 20:54:49 CET (+0100)

Signerare

Martina Wass (MW)
Wallenstam
martina.wass@wallenstam.se
+46730613208



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTINA WASS"
Signerade 2024-03-05 08:54:38 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marina Fritsche"
Signerade 2024-03-11 10:52:23 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK BLÖM"
Signerade 2024-03-11 20:54:49 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512107576

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>

