

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-01-01--2019-12-31

för

Kallebäck Property Invest AB (publ)
556951-6783

Årsredovisningen omfattar:	Sida
VD har ordet	2
Styrelsen	3
Förvaltningsberättelse	4
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Koncernens rapport över finansiell ställning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens rapport över kassaflöden	13
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	14
Moderföretagets balansräkning	15
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	17
Moderföretagets rapport över kassaflöden	18
Noter	19

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 21 april 2020. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den

Maarit Nordmark

VD HAR ORDET

Vi kan lägga ett intensivt år bakom oss. Samarbetet mellan hyresgästen och fastighetsägaren fungerar bra och tillsammans arbetar vi med att genomföra fastighetsinvesteringar om cirka 50 000 Tkr, varav en del utgjordes av ett nyligen färdigställt solcellsprojekt. En del av investeringarna avser utökade ytor, som kommer att projekteras och byggas under 2020.

Den nya värderingen som gjordes efter förlängningen av hyresavtalet visade på ett ökat fastighetsvärde om 145 000 Tkr i fjol och 44 041 Tkr i år. Fastighetsvärdet per 2019-12-31 uppgår till 1 030 000 Tkr.

Första kvartalet ägnades åt refinansiering då vårt kreditavtal med Swedbank löpte ut under april 2019. Intresset för bolaget var stort och resulterade i ett antal konkurrenskraftiga offerter, vilket var glädjande. Ett nytt lånetavtal tecknades och finansiella kostnader minskade med cirka åtta miljoner kronor årligen.

Större delen av fastighetens underhåll åligger Saab att bekosta och utföra men ungefär en miljon kronor satsar fastighetsägaren årligen på reparationer och underhåll. Största delen av underhållspengarna för 2019 har gått till hissar och sprinkleråtgärder. En större hissrenovering har planerats inför 2020 och ett projekt kring en ny sprinklertank pågår.

Förvaltningsresultatet uppgick till 49 801 Tkr för helårsperioden (1 januari 2019 - 31 december 2019) vilket motsvarar 13,64 kr per aktie.

Under 2020 bedömer jag att bolagets verksamhet kommer fortsatt att utvecklas stabilt och positivt och vi ser fram emot att ytterligare utveckla fastigheten med hyresgästen.

Vid skrivande stund är världen i krisläge. Vi har svårt att veta hur världen påverkas på sikt. Vår hyresgäst SAAB har dock stabila intäkter och leveranser, som sträcker sig över flera affärsområden, världsdelar och flera år. Hittills har vi inte nått signaler om några större förändringar i hyresgästens verksamheter med anledning av coronaviruset.

Maarit Nordmark

PRESENTATION AV STYRELSEN

Johan Thorell

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat AB Sagax, Tagehus Holding AB, Hemsö Fastighets AB, Delarka Holding AB, Nicoccino Holding AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och Storskogen Group AB.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.

Lennart Låftman

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1945.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Intervalor AB samt ledamot i styrelsen för Delarka Holding, RFSU AB, Telge Energi AB, Byggnads AB S:t Erik och AB Gruvbron. Lennart Låftman var tidigare VD för Femte AP-fonden (en del av det svenska pensionssystemet) fram till 1998.

Peter Ragnarsson

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1963.

Utbildning: Civilekonom från Lunds Universitet.

Övriga uppdrag: Peter Ragnarsson är styrelseledamot och VD i LMK Ventures AB och har tidigare varit VD för Axis AB, Bell Group Plc och AudioDev AB. Peter Ragnarsson är styrelseordförande i LMK Venture Partners AB, Gullberg & Jansson AB, Ventilations Capital AB samt styrelseledamot i Nocroc Ventures AB, Hotel Kungsträdgården AB, LMK Hotels & Real Estate AB, Anagram Production AB, Arne Paulsson Fastighets AB, Aros Bostad IV AB, Emra Hus Real Estate AB, LMK Forward AB, LMK Industri AB samt Great Security Holding AB.

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR KALLEBÄCK PROPERTY INVEST AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Kallebäck Property Invest AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg.

Fastigheten Kallebäck 17:2 är belägen i Kallebäck i Göteborgs Stad, ca 5 km sydost om Göteborgs centrum och i nära anslutning till E6/E20 och riksväg 40 mot Landvetter. Byggnaden uppfördes 2002 och består av en byggnadskropp indelad i fem olika sektioner om totalt ca 36 600 kvm. Byggnaden inrymmer huvudsakligen kontor men även lokaler för labb och testverksamhet.

Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB och kontraktet löper till 2031-12-31 med ömsesidig 24 månaders uppsägningstid. Verksamheten bedrivs av divisionen EDS, Electronic Defence Systems. EDS utvecklar flygburna, landbaserade och marina system inom radar, signalspaning och självskydd samt levererar även flygelektronik till både civila och militära kunder.

Hyresvärdet för år 2019 uppgår till 68 943 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2010.

Kallebäck förvaltas av en extern leverantör, Hestia Fastighetsförvaltning AB. Samtliga ledande befattningar i Kallebäck (vd, finanschef och förvaltningschef) innehas av personal anställd i eller kontrakterad av Hestia. Därtill har bolaget avtal om fastighetsskötsel med Hestia Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Maarit Nordmark har utsetts till ny VD och ersatt Stefan Björkqvist som avgick i samband med bolagets ordinarie årsstämma 20 maj 2019.
- Kallebäck Property Invest AB (publ) har via dotterbolaget Näringsfastigheter Kallebäck AB refinansierat sin kredit och tecknat ett nytt femårigt kreditavtal om 481 000 Tkr med en nordisk bank. Lånet är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1 % av lånebeloppet (4 810 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Kreditavtalet förfaller 2024-04-10.

I syfte att säkra räntekostnaden har bolaget ingått avtal om en ränteswap om 400 000 Tkr med samma löptid som kreditavtalet. Utöver detta har bolaget från samma bank erhållit ett lånelöfte om 25 000 Tkr för framtida investeringar i fastigheten.

- Fastighetens marknadsvärde per 2019-12-31 uppgår till 1 030 000 Tkr enligt den årliga externa värderingen. Detta har resulterat i en realiserad värdeförändring om 44 041 Tkr.

- Värdeförändringar på finansiellt instrument uppgick till 1 435 Tkr.
-

Kallebäck Property Invest AB (publ)

556951-6783

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal över företagets senaste fem verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter	70 327	68 596	67 621	66 844	66 791
Driftsöverskott	64 847	64 611	64 184	62 793	63 192
Rörelseresultat	106 236	207 781	62 561	66 129	46 160
Resultat efter finansiella poster	95 276	200 113	54 203	49 375	27 438
Årets resultat	75 483	159 680	42 280	38 528	21 403
Balansomslutning	1 105 731	1 038 108	908 314	908 410	917 395
Soliditet ⁽¹⁾	45,8%	45,7%	38,7%	39,0%	38,4%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	14,9%	33,6%	12,0%	10,9%	6,1%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	9,6%	20,0%	6,9%	7,3%	5,0%

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödeanalys, rapport över förändring i eget kapital och tillhörande tilläggsupplysningar.

Moderföretaget

Kallebäck Property Invest AB är moderföretag i koncernen. Verksamheten omfattar att äga, förvalta och utveckla fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 genom dotterbolaget Näringsfastigheter Kallebäck AB. Kallebäck Property Invest AB har inte några anställda.

Nyckeltal över företagets fem senaste verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400
Rörelseresultat	-484	301	393	530	539
Resultat efter finansiella poster	43 377	36 889	46 047	37 080	537
Årets resultat	43 467	36 803	45 956	36 964	419
Balansomslutning	366 629	363 555	363 592	353 802	353 244
Soliditet ⁽¹⁾	94,0%	94,9%	94,8%	97,3%	97,4%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	12,6%	10,7%	13,3%	10,7%	0,1%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	11,8%	10,1%	12,7%	10,5%	0,2%

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Kallebäck Property Invest AB (publ)

556951-6783

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Covid-19 kommer att ha en viss påverkan på bolagets omvärld och verksamhet under 2020. Vi följer händelserna noga och kommer att anpassa verksamheten allt eftersom situationen både i omvärlden och för vår hyresgäst tydliggörs. I dagsläget kan ingen tala om vare sig när krisen är över eller på vilket sätt världen påverkas på längre sikt.
- Styrelsen gör bedömningen att det för närvarande inte föreligger någon risk för hyresbortfall för Kallebäck Property Invest. Bakgrunden till bedömningen är främst att hyresgästen har en god kassa och god likviditet, stabil ägarbas samt att hyresgästens kundavtal sträcker sig både över flera olika verksamheter och flera år framöver. Vidare har hyresgästens avtal endast stabila motparter, som inte bedöms utgöra någon kreditrisk för hyresgästens del.

Aktien och ägarna

Kallebäck Property Invest AB noterades på Nasdaq First North den 28 mars 2014 med Wildecos Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december 2019 uppgick till 187 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 682 550 Tkr. Högsta noterade betalkurs uppgick till 188,50 kr och lägsta betalkurs 152 kr.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav
Noonday/Farallon Capital Management	774 425	21,2%
Penser Yield	365 049	10,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	334 807	9,2%
Artipelag Holding AB	186 517	5,1%
Östersjöstiftelsen	175 000	4,8%
Investorare representerade av Lennart Låftman	139 778	3,8%
Skandinaviska enskilda banken S.A., W8IMY	101 182	2,8%
Mattias Ståhlgren	100 000	2,7%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	61 124	1,7%
LMK Stiftelsen	60 000	1,6%
Summa 10 största aktieägare	2 297 882	63,0%
Övriga ägare	1 352 118	37,0%
<i>Summa aktieägare totalt</i>	<i>3 650 000</i>	<i>100,0%</i>

De tio största aktieägarna innehar tillsammans ca 63% av aktierna och rösterna. Bolaget har totalt ca 400 aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Kallebäck Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder Bolaget sig av en ränteswap. Värdet av Bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet vilket skulle leda till en finansiell förlust. Motpartsrisken inkluderar även risken att hyresgästen ej vill omförhandla eller att avtalet sägs upp. Kallebäck Property Invest AB (publ) följer SAAB AB's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning. Hyresnivåriskn hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

För att bedöma fastighetens värde använder Kallebäck externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastighetens marknadsvärde.

Kallebäck redovisar fastigheten till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastighetens koncernmässiga bokförda värde motsvarar dess bedömda marknadsvärde. Den externa värderingen är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

För utförligare beskrivning om risker och osäkerhetsfaktorer, se not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar och not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Kallebäck Property Invest AB (publ)

556951-6783

Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Noten innehåller även upplysningar och beskrivning av prisrisker, kreditrisker, likviditetsrisker och kassaflödesrisker.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Koncernen har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	340 350 000
Balanserat resultat	-42 812 900
Årets resultat	43 466 533
	<u>341 003 633</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 12,00 kr per aktie
i ny räkning balanseras

43 800 000
297 203 633
<u>341 003 633</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande koncernen och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Hysesintäkter	5	70 327	68 596
Fastighetskostnader	6	- 5 480	- 3 985
Driftsöverskott		64 847	64 611
Administrationskostnader	7	- 2 651	- 1 830
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	44 041	145 000
Rörelseresultat		106 236	207 781
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	67	91
Finansiella kostnader	10	- 12 462	- 18 477
Orealiserade värdeförändringar derivat	11	1 435	10 717
		- 10 960	- 7 669
Resultat före skatt		95 276	200 113
Skatt på årets resultat	12	- 19 794	- 40 433
Årets resultat		75 483	159 680
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		75 483	159 680
Resultat per aktie, kronor	13		
Före utspädning		20,68	43,75
Efter utspädning		20,68	43,75

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årets resultat		75 483	159 680
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		75 483	159 680
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		75 483	159 680

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2019-12-31 2018-12-31

(Tkr)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	1 030 000	980 000
		1 030 000	980 000

Summa anläggningstillgångar

		1 030 000	980 000
--	--	------------------	----------------

Omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar	16	931	163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 986	3 486
Likvida medel	18	69 813	54 459
		75 731	58 108

SUMMA TILLGÅNGAR

		1 105 731	1 038 108
--	--	------------------	------------------

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
(Tkr)			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	19		
Aktiekapital (3 650 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		3 650	3 650
Övrigt tillskjutet kapital		363 363	363 363
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		139 224	107 541
		506 237	474 554
Summa eget kapital		506 237	474 554
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	473 785	-
Uppskjutna skatteskulder	21	69 052	49 258
Derivatinstrument	22	3 715	5 150
		546 552	54 408
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		4 810	482 275
Leverantörsskulder		724	235
Aktuella skatteskulder		138	177
Övriga kortfristiga skulder		22 573	22 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	24 697	4 339
		52 942	509 146
Summa skulder		599 494	563 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 105 731	1 038 108

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare				Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2018	3 650	363 363	-	15 639	351 374
Totalresultat					-
Årets resultat				159 680	159 680
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-		159 680	159 680
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning			-	36 500	- 36 500
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	36 500	- 36 500
Utgående balans per 31 december 2018	3 650	363 363		107 541	474 554
Ingående balans per 1 januari 2019	3 650	363 363		107 541	474 554
Totalresultat					-
Årets resultat				75 483	75 483
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-		75 483	75 483
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning			-	43 800	- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	43 800	- 43 800
Utgående balans per 31 december 2019	3 650	363 363		139 224	506 237

I övrigt tillskjutet kapital ingår uppskjuten skatt hänförlig till förvärvat underskott 23 013 Tkr samt emissionskostnader på -21 000 Tkr.

Koncernens eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare, dvs. inga minoriteter/innehavare utan bestämmande inflytande.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		106 236	207 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	44 041	- 145 000
Erhållen ränta		67	91
Erlagd ränta	-	12 462	- 18 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		49 800	44 396
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-	2 268	- 2 982
Ökning/minskning av leverantörsskulder		489	- 38
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		17 123	- 18 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten		65 143	23 362
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-	5 959	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	5 959	-
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		481 000	-
Amortering av lån	-	484 680	- 5 050
Utdelning	-	40 150	- 36 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	43 830	- 41 550
Årets kassaflöde		15 354	- 18 188
Likvida medel vid årets början		54 459	72 647
Likvida medel vid årets slut	26	69 813	54 459
Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten			
Räntebärande skulder till kreditinstitut inkl kortfristig del			
UB 2018-12-31		481 781	487 078
Upptagna lån, kassaflödespåverkande		481 000	-
Amortering av lån, kassaflödespåverkande	-	484 680	- 5 050
Avskrivning av uppläggningsavgift, ej kassaflödespåverkande	-	325	- 247
UB 2019-12-31		477 776	481 781
Övriga långfristiga skulder			
UB 2018-12-31		5 150	15 867
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande	-	1 435	- 10 717
UB 2019-12-31		3 715	5 150
Eget kapital			
Utdelning, kassaflödespåverkande	-	40 150	- 36 500
UB 2019-12-31	-	40 150	- 36 500
Summa kassaflödespåverkande	-	43 830	- 41 550
Summa ej kassaflödespåverkande	-	1 760	- 10 964

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	14	2 400	2 400
		2 400	2 400
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	7	- 2 884	- 2 099
Rörelseresultat		- 484	301
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		43 800	36 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	67	91
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 6	- 3
Resultat efter finansiella poster		43 377	36 889
Resultat före skatt		43 377	36 889
Skatt på årets resultat	12	91	- 86
Årets resultat		43 467	36 803

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar

Andelar i dotterföretag	24	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	21	91	-
		334 539	334 448

Summa anläggningstillgångar 334 539 334 448

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		13 725	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 058	3 297
		16 783	3 297

Kassa och bank 15 307 25 810

Summa omsättningstillgångar 32 090 29 107

SUMMA TILLGÅNGAR 366 629 363 555

EGET KAPITAL OCH SKULDER

19

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		3 650	3 650
		3 650	3 650

Fritt eget kapital

Överkursfond		340 350	340 350
Balanserad vinst eller förlust	-	42 813	- 35 815
Årets resultat		43 467	36 803
		341 004	341 338

Summa eget kapital 344 654 344 988

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		8	57
Aktuella skatteskulder		-	119
Övriga kortfristiga skulder		21 807	18 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	160	140
		21 975	18 567

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 366 629 363 555

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2018	3 650	340 350	- 45 271	45 956	344 685
Disponering av föregående års resultat			45 956	- 45 956	-
Årets resultat				36 803	36 803
Summa övrigt totalresultat efter skatt					
Summa övrigt totalresultat	3 650	340 350	685	36 803	381 488
Transaktioner med aktieägare					
Utdelningar			- 36 500		- 36 500
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 36 500	-	- 36 500
Utgående balans per 31 december 2018	3 650	340 350	- 35 815	36 803	344 988
Ingående balans per 1 januari 2019	3 650	340 350	- 35 815	36 803	344 988
Disponering av föregående års resultat			36 803	- 36 803	- 0
Årets resultat				43 467	43 467
Summa övrigt totalresultat efter skatt					
Summa övrigt totalresultat	3 650	340 350	987	43 467	388 454
Transaktioner med aktieägare					
Utdelningar			- 43 800		- 43 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 43 800	-	- 43 800
Utgående balans per 31 december 2019	3 650	340 350	- 42 813	43 467	344 654

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-	484	301
Erhållen ränta		67	91
Erlagd ränta	-	6	3
Betald inkomstskatt		-	86
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-	423	303
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-	13 486	3 290
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	49	8
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		3 455	347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	10 503	3 326
Investeringsverksamheten			
Utdelning från dotterföretag		40 150	36 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		40 150	36 500
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-	40 150	36 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	40 150	36 500
Årets kassaflöde	-	10 503	3 326
Likvida medel vid årets början		25 810	29 136
Likvida medel vid årets slut	26	15 307	25 810
Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten			
Eget kapital			
Utdelning, kassaflödepåverkande	-	40 150	36 500
UB 2019-12-31	-	40 150	36 500
Summa kassaflödepåverkande	-	40 150	36 500
Summa ej kassaflödepåverkande	-	3 650	-

NOTER

Not 1 Allmän information

Kallebäck Property Invest AB (publ) ("Kallebäck") med organisationsnummer 556951-6783 är ett publikt aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret Box 3394, 103 68 Stockholm. Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC), som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2019 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats. De nya ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2019

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
IFRS 16 Leasingavtal	1 januari 2019 eller senare
Ändringar i IFRS 9 Finansiella instrument: Rätt till förtida inlösen med negativ ersättning	1 januari 2019 eller senare
Förbättringar av IFRS 2015-2017	1 januari 2019 eller senare
IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter	1 januari 2019 eller senare

Leasingavtal, IFRS 16

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal inklusive IFRIC 4 samt SIC 27.

Standarden har en leasingmodell för leasetagare, vilken innebär att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och skulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader.

Koncernen har tillämpat standarden för första gången under nuvarande räkenskapsår. Standarden har inte inneburit någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då Bolaget endast agerar leasegivare och inte har några tomträter.

Förbättringar av IFRS 2015-2017

Förbättringar av IFRS 2015-2017-cykeln är ett ändringspaket med förbättringar i olika standarder:

- IAS 12 Inkomstskatter
- IAS 23 Låneutgifter
- IFRS 3 Rörelseförvärv

Koncernen har tillämpat ändringarna i ändringarna för första gången under nuvarande räkenskapsår. Ändringarna har inte inneburit någon förändring för företaget och har inte haft någon väsentlig påverkan de har haft på de finansiella rapporterna.

Osäkerhet i hantering av inkomstskatter, IFRIC 23

IFRIC 23 tydliggör hur man ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter.

Koncernen har tillämpat IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter första gången under nuvarande räkenskapsår. IFRIC 23 har inte inneburit någon förändring av bolagets hantering av inkomstskatter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

I årsredovisningen och koncernårsredovisningen för 2019 ska företaget även upplysa om effekter av standarder eller tolkningar som beslutats men ännu inte trätt ikraft.

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
Ändringar av referenser till föreställningsram (Conceptual Framework) i IFRS-standarder	1 januari 2020 eller senare
Ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv: Definition av en rörelse*	1 januari 2020 eller senare
Ändringar i IAS 1 och IAS 8: Definition av väsentlighet*	1 januari 2020 eller senare
Ändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7: Referensräntereformen*	1 januari 2020 eller senare
IFRS 7 Försäkringsavtal*	1 januari 2020 eller senare

* Ej godkända för tillämpning inom EU ännu.

Ändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7: Referensräntereformen

Ändringen är en effekt av reformer av referensräntor som inkluderar kommande utbyte av vanligt använda referensräntor (exempelvis STIBOR, EURIBOR, LIBOR) mot alternativa, riskfria referensräntor.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning då säkringsredovisning ej tillämpas.

Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv: Definition av en rörelse

Syftet med ändringen är förtydliga definitionen av ett rörelseförvärv med målsättning att underlätta för företag att analysera om ett förvärv utgör ett rörelseförvärv eller förvärv av tillgångar.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte kommer att innebära någon påverkan på koncernens resultat och ställning men bedömningen prövas löpande.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Kallebäck Property Invest AB (publ) och dotterföretag som moderföretaget eller dess dotterföretag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderföretaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Moderföretaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

Konsolidering av ett dotterföretag sker från och med den dag moderföretaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterföretaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderföretaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderföretaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterföretagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan företag inom koncernen elimineras i sin helhet.

Segmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer med den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att VD utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är en fastighet i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hyresintäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

Fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senaste kvartalsbokslut.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen har endast operationella leasingavtal. Koncernen saknar leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Företaget saknar transaktioner i utländsk valuta.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Detta innebär att för fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats som tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Således redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförlig till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastighet

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den realiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre som tillgång i rapporten över finansiell ställning när den avyttras eller när den slutgiltigt tas ur bruk och några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppkomma vid en avyttring.

Förvärv respektive avyttring av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen. Beräkning av realiserad värdeförändring framgår av redovisningsprinciper för intäkter från fastighetsförsäljning.

Kassaflödesanalys

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

Finansiella instrument - IFRS 9

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehåser inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

Om den finansiella tillgången innehåser i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar 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 redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 15.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Nedskrivning

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar årsredovisningslagen och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för årsredovisningslagen och tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

Koncernbidrag

Moderföretaget redovisar koncernbidrag, såväl erhållna som mottagna, som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 avseende IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Effekter av nya eller ändrade IFRS standarder på moderbolagets redovisningsprinciper

Övriga ändringar i RFR 2

De övriga ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2019 avser främst följande områden:

- Ändringar i IFRS 9 Finansiella instrument: Rätt till förtida inlösen med negativ ersättning
- Förbättringar av IFRS 2015-2017
- IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter

Moderbolaget har tillämpat ändringarna för första gången under nuvarande räkenskapsår. Ändringarna har inte inneburit någon förändring för företaget och har inte haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

Förslag till ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Rådet för finansiell rapportering har inte föreslagit några ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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 nästkommande räkenskapsår.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall. Beskrivning av värderingsantaganden se not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen.

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsrisken består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen löpande.

Marknadsrisker

Valutarisker

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Koncernen bedriver verksamhet i Sverige och företagens in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är koncernen ej exponerad för valutarisk.

Ränterisker

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor.

Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånet löper med rörlig ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. Koncernen påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av de derivatinstrument som innehas för att säkra räntexponeringen. Derivatinstrumentens verkliga värde påverkas omedelbart vid förändrade marknadsräntor vilket i sin tur påverkar koncernens resultaträkning. Koncernen påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av banktillgodohavanden som löper med ränta.

Bolaget har per 2019-04-10 refinansierat sin kredit om 481 000 Tkr och i samband med det ingått avtal med samma bank om ett kreditlöfte om 25 000 Tkr för att finansiera framtida investeringar. Det nya lånet löper till 2024-04-10 och nuvarande genomsnittsränta uppgår till 2,03%. Som räntesäkring har en ränteswap om 400 000 Tkr tecknats med samma löptid som det nya lånet.

Känslighetsanalys för ränterisk

Koncernen	2019-12-31		2018-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	786	786	2 312	2 312
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	-786	-786	-4 823	-4 823
Omvärderingseffekt +1%	-3 345	-3 345	-1 326	-1 326
Omvärderingseffekt -1%	3 345	3 345	1 326	1 326

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	3 038	9 114	466 443		478 595
Leverantörsskulder	724				724
Derivatinstrument	529	1 587	7 401		9 516
Övriga kortfristiga skulder	22 573				22 573
Summa	26 864	10 701	473 844	-	511 408
Moderföretaget 2019-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	8				8
Summa	8	-	-	-	8

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten har för närvarande endast en hyresgäst och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga då bolagets intäkter endast kommer från denna hyresgäst. Kredit- och motpartsrisken inkluderar även risk för utebliven omförhandling eller uppsägning av hyresavtalet från motparten. Hyresgästens finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Kreditrisk uppkommer också för koncernens tillgodohavanden på bank samt när koncernens derivatinstrument har ett för koncernen positivt verkligt värde.

Koncernens och moderföretagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	5 917	3 649	16 783	3 297
Likvida medel	69 813	54 459	15 307	25 810
Maximal exponering för kreditrisk	75 731	58 108	32 090	29 107

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellerna nedan.

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to Collect)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Redovisat värde
2019-12-31					
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Kundfordringar					
Övriga fordringar	5 917				5 917
Likvida medel	69 813				69 813
	75 731	-	-	-	75 731
<i>Finansiella skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut långfristiga			473 785		473 785
Skulder till kreditinstitut kortfristiga			4 810		4 810
Derivatinstrument				3 715	3 715
Leverantörsskulder			724		724
Förutbetalda hyror			22 324		22 324
Övriga kortfristiga skulder			25 084		25 084
	-	-	52 942	3 715	530 442
2018-12-31					
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Kundfordringar					
Övriga fordringar	3 649				3 649
Likvida medel	54 459				54 459
	58 108	-	-	-	58 108
<i>Finansiella skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut långfristiga			482 275		482 275
Skulder till kreditinstitut kortfristiga			-		-
Derivatinstrument				5 150	5 150
Leverantörsskulder			235		235
Förutbetalda hyror			-		-
Övriga kortfristiga skulder			26 636		26 636
	-	-	509 146	5 150	514 296

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Verkligt värde via resultaträkningen		
<i>Innehav för handel</i>		
Lånefordringar och kundfordringar	70 744	54 622
Investeringar som hålles till förfall		
Finansiella tillgångar som kan säljas		
Summa finansiella tillgångar	70 744	54 622
<i>Finansiella skulder</i>		
Verkligt värde via resultaträkningen		
<i>Innehav för handel</i>		
Derivatinstrument	3 715	5 150
Övriga finansiella skulder	487 832	505 099
Summa finansiella skulder	491 547	510 249

Det har inte skett några omklassificeringar mellan värderingskategorierna ovan under perioden.

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen utgörs enbart av derivatinstrument. Det redovisade värdet för räntebärande skulder uppgår till 478 595 Tkr. Det verkliga värdet uppgår till 482 310 Tkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderföretagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde. Under perioderna har det inte skett några överföringar mellan nivåerna.

Ränteswappar

Ränteswappar värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13. Diskontering sker av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13. Diskontering sker av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar.

Nivåer vid värdering

Nivå 1 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.

Nivå 2 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

Nivå 3 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
	Nivå 2	Nivå 2
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Derivatinstrument		
<i>Ränteswappar</i>		
Summa finansiella tillgångar	-	-
<i>Finansiella skulder</i>		
Derivatinstrument		
<i>Ränteswappar</i>	3 715	5 150
Summa finansiella skulder	3 715	5 150

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas enligt nivå 1 eller nivå 3.

Moderföretaget

Moderföretaget innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

Hantering av kapital

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden och räntetäckningsgraden. Enligt kreditavtalet skall belåningsgraden inte överstiga 65% och att förhållandet EBITDA genom finansiella kostnader inte understiga 2,50:1,00. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal för perioden.

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder	478 595	482 275
Marknadsvärde Fastighet	1 030 000	980 000
Belåningsgrad	46,5%	49,2%
EBITDA	62 195	62 781
Räntekostnader	12 395	18 386
Räntetäckningsgrad, ggr	5,02	3,41

Not 5 Hyresintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 70 327 (68 596) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Mkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2019	2018
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	71 436	70 018
Senare än ett år men inom fem år	285 743	280 073
Senare än fem år	500 051	560 146
Summa	857 230	910 237

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	2 887	1 692
Fastighetsskatt	1 388	1 075
Reparationer och underhåll	1 205	1 217
Summa	5 480	3 984

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-01-01	2018-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Deloitte				
revisionsuppdrag	205	140	205	-
Summa	205	140	205	-

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 17 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-01-01	2018-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter	67	91	67	91
Summa finansiella intäkter	67	91	67	91

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, samt ränteintäkter på banktillgodohavanden som klassificeras i posten likvida medel.

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-01-01	2018-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	12 044	18 477	-	1
Övriga finansiella kostnader	417	-	6	3
Summa finansiella kostnader	12 461	18 477	6	4

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde samt därtill hänförliga ränteswappar som värderas till verkligt värde.

Not 11 Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument

Värdeförändringar redovisas i Övriga finansiella intäkter respektive Övriga finansiella kostnader i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 22 för ytterligare information om värdering av derivatinstrument.

Not 12 Skatt

Aktuell skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-01-01	2018-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	86	-
Summa	-	-	86	-

Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-01-01	2018-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-	19 075	-	32 274
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-	412	-	5 685
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	-	307	-	2 389
Summa	-	19 794	-	40 347
Total skatt	-	19 794	-	40 433

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 21,4 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-01-01	2018-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Resultat före skatt	95 276	200 113	43 377	36 889
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (21,4 %)	- 20 389	- 44 025	- 9 283	- 8 116
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	902	5 980	-	-
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	- 307	- 2 389	-	-
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	-	1	9 373	8 030
Övrigt	-	-	-	-
Summa	- 19 794	- 40 433	91	- 86
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
Årets redovisade skattekostnad	- 19 794	- 40 433	91	- 86

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har en skattesats om 21,4% använts då bolaget räknar med att kunna utnyttja kommande underskott kommande år. Uppskjuten skatt på temporära skillnader har beräknats med skattesatsen 20,6% då bolaget har ett långsiktigt ägande i fastigheten Kallebäck 17:2.

Not 13 Resultat per aktie

Resultat per aktie

Följande resultat och vägda genomsnittliga antal stamaktier har använts vid beräkningen av resultat per aktie:

	Koncernen	
	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr	75 482 851	159 679 980
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	3 650 000	3 650 000
Resultat per aktie, kr	20,68	43,75

Not 14 Nettoomsättning

Moderföretagets redovisade nettoomsättning avser företagsledningstjänster till dotterföretaget. Företagsledningstjänsterna innefattar framförallt tillgångsförvaltning, fastighetsförvaltning samt ekonomisk förvaltning men även övriga tjänster som dotterbolaget ej har förmåga att leverera och som behövs för att kunna bedriva verksamheten.

Not 15 Förvaltningsfastighet

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde vilket fastställs genom årlig extern värdering. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	980 000	835 000
Ny- till och ombyggnad	5 959	-
Orealiserade värdeförändringar	44 041	145 000
Utgående verkligt värde	1 030 000	980 000

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden.

Värderingsantaganden	2019-12-31	2018-12-31
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Viktad kalkylränta, %	8,22	5,50
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	6,10	7,00

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2019-12-31	2018-12-31
		-10 000/	-38 300/
Kalkylränta	+/-0,5%	+20 000	+40 400
		-51 000/	-21 000/
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	+70 000	+24 200
		+30 000/	+17 000/
Marknadshyra lokaler	+/- 5,0%	-20 000	-17 000

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran	931	-	-	163
Momsfordran	-	-	-	-
Summa	931	-	-	163

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31	30	10	-
Förutbetalt uhyrningsarvode	3 033	3 286	3 033	3 286
Förutbetald uppläggningsavgift	1 840	-	-	-
Övriga poster	82	170	15	12
Summa	4 986	3 486	3 058	3 298

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	69 813	54 459	15 307	25 810
Summa	69 813	54 459	15 307	25 810

Not 19 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 3 650 000 till ett kvotvärde av 1 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen

I övrigt tillskjutet kapital ingår uppskjuten skatt hänförlig till förvärvat underskott 23 013 Tkr samt emissionskostnader på -21 000 Tkr.

Not 20 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	473 785	-	-	-
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa	473 785	-	-	-

Not 21 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderföretagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Aktiverade underskottsavdrag	4 602	5 013	91	-
Derivat	795	1 102		
Summa uppskjutna skattefordringar	5 397	6 115	91	-
Uppskjutna skatteskulder				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	74 449	55 373		
Summa uppskjutna skatteskulder	74 449	55 373	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	- 69 052	- 49 258	91	-

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har utnyttjade underskottsavdrag uppgående till 21 502 Tkr (23 426 Tkr).

Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har en skattesats om 21,4% använts då bolaget räknar med att kunna utnyttja kommande underskott kommande år. Uppskjuten skatt på temporära skillnader har beräknats med skattesatsen 20,6% då bolaget har ett långsiktigt ägande i fastigheten Kallebäck 17:2.

Det finns inga begränsningar i moderföretagets och koncernens möjligheter att utnyttja redovisade uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran		
Koncernen					
Förändring uppskjuten skatt	Underskotts- avdrag	Temporär skillnad	Derivat	Summa	
Per 1 januari 2019	5 013	-	55 373	1 102	- 49 258
Redovisat i resultaträkningen	-	412	-	307	- 19 794
Per 31 december 2019	4 601	-	74 449	795	- 69 053

Not 22 Derivatinstrument

Koncernen

Derivat värderade till verkligt värde

	2019-12-31		2018-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar	-	3 715	-	5 150
Summa	-	3 715	-	5 150

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	22 324	-	-	-
Upplupna räntekostnader	2 198	4 179	-	-
Övriga poster	175	160	160	140
Summa	24 697	4 339	160	140

Not 24 Andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	334 448	334 448
Utgående anskaffningsvärde	334 448	334 448

Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	Redovisat värde	
			2019-12-31	2018-12-31
Direktägda	100%	1 000	334 448	334 448

Näringsfastigheter Kallebäck AB (556622-5826), Stockholm

* Kapitalandel motsvarar röstandel

	Dotterföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	171 245	208 115
Årets resultat	6 929	35 583

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	600 000	600 000		
Aktier i dotterföretag			334 448	334 448
Summa	600 000	600 000	334 448	334 448

Not 26 Likvida medel i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	69 813	54 459	15 307	25 810
Summa	69 813	54 459	15 307	25 810

Not 27 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Kallebäck Property Invest AB och dess dotterbolag Näringsfastigheter Kallebäck AB har ett avtal gällande företagsledningstjänster, med ett årligt arvode om 2 400 tkr, vilket i konsolideringen eliminerats.

Hestia Fastighetsförvaltning AB innehar andelar i Kallebäck Property Invest AB samt har ett Asset Management avtal med Kallebäck Property Invest AB. Avtalet är på marknadsmässiga villkor både vad gäller pris och betalningsvillkor.

Försäljning av tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Summa	-	-	-	-

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Hestia Fastighetsförvaltning AB	2 827	5 709	2 052	741
Summa	2 827	5 709	2 052	741

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster

Skulder till följd av köp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Hestia Fastighetsförvaltning AB	67	-	8	56
Summa	67	-	8	56

Försäljning och inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Covid-19 kommer att ha en viss påverkan på bolagets omvärld och verksamhet under 2020. Vi följer händelserna noga och kommer att anpassa verksamheten allt eftersom situationen både i omvärlden och för vår hyresgäst tydliggörs. I dagsläget kan ingen tala om vare sig när krisen är över eller på vilket sätt världen påverkas på längre sikt.

Styrelsen gör bedömningen att det för närvarande inte föreligger någon risk för hyresbortfall för Kallebäck Property Invest. Bakgrunden till bedömningen är främst att hyresgästen har en god kassa och god likviditet, stabil ägarbas samt att hyresgästens kundavtal sträcker sig både över flera olika verksamheter och flera år framöver. Vidare har hyresgästens avtal endast stabila motparter, som inte bedöms utgöra någon kreditrisk för hyresgästens del.

Not 29 Utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2019 att utbetalas vid fyra tillfällen om 3,00 kr per aktie och tillfälle.

Not 30 Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 31 / 3 2020.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför. Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 30 mars 2020

Johan Thorell
Styrelseordförande

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson
Styrelseledamot

Maarit Nordmark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Deloitte AB

Malin Lüning
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kallebäck Property Invest AB (publ)
organisationsnummer 556951-6783

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB (publ) för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets

och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kallebäck Property Invest AB (publ) för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2020-03-31

Deloitte AB

Malin Lüning
Auktoriserad revisor