

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2020-05-01--2021-04-30

för

Västsvensk Logistik AB (publ)  
559132-1145

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 verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 2021. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den

Maarit Nordmark

## VD HAR ORDET

Bolaget har fortsatt på den inslagna vägen och stärkt relationerna med hyresgästen genom att kraftigt investera i fastigheten. Bolaget har i snabb takt genomfört de stora nödvändiga underhållsåtgärder, som framkom i samband med bolagets grundande, men som tyvärr inte var fullständigt dokumenterade vid den tidpunkten. Årets största enskilda åtgärd är den efterlängtade förstärkningen av brandskyddet genom installeringen av sprinklertanken. Byggnadernas drift och förvaltning sker i gott samarbete med KappAhl.

Konfektionsföretaget KappAhl Sverige AB är ensam hyresgäst för båda byggnaderna. En separat del av kontorsbyggnaden är vakant och den ekonomiska vakansen är cirka 3 %. Vakansen uppstod under coronakrisen och det har uppstått en högre marknadsvakans på området. Lokalerna om cirka 1 000 kvadratmeter är i mycket gott skick.

Räkenskapsåret är det tredje helåret i bolagets historia. Förvaltningsresultatet uppgick till 24 369 Tkr vilket motsvarar 9,95 kr/aktie och är en förstärkning från fjolårets 9,77 kr/aktie.

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,25 kr/aktie för räkenskapsåret. Utdelningen föreslås att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om 1,35 kr per aktie vid det första tillfället i början av september och 1,30 kr per aktie vid resterande tre tillfällen. Bolagets stora fastighetsinvesteringar har genomförts och kassan har förstärkts under pandemiåret.

Diskussioner om områdets och fastighetens fortsatta utveckling har påbörjats med Mölndals stad. Vi ser fram emot en fortsatt positiv utveckling för bolaget.

Maarit Nordmark  
VD

## **PRESENTATION AV STYRELSEN**

### **Per-Olof Persson**

Styrelseledamot sedan 2018.  
Född 1951.  
Utbildning: Ingenjör Väg och Vatten och ytterligare ekonomistudier från Lunds universitet.  
40 års erfarenhet inom fastigheter och finans.  
VD för P&E Persson AB sedan 1992.  
Tidigare regionchef för NCC Real Estate.  
Övriga styrelseuppdrag: P&E Persson AB, P&E Invest AB 1-30, Svea Linné Bostad AB, Nordfjord AB.  
Tidigare styrelseuppdrag: Högkullen AB.  
Antal aktier i bolaget: 0

### **Per-Åke Agnevik**

Styrelseledamot sedan 2018.  
Född 1940.  
Utbildning: Försvarsmakten.  
Nuvarande anställd som stiftelseförvaltare på Tryggers Stipendie- och underhållsstiftelse sedan 2001.  
Tidigare anställning inom bl.a officerare i Försvarsmakten och regionchef region Väst på Svensk Bilprovning mellan 1984-1995 samt VD staben 1995-2004.  
Nuvarande styrelseuppdrag: Svenska Bostadsfonden Institution 2 AB och Kolding Logistik AS.  
Tidigare styrelseuppdrag: AB Boxholmshus, Vökby AB, Kommunalförbundet ITSAM, HB - lokalstyrelse i Vara, Pilängen Logistik AB, Sydsvenska Hem AB, Bonäsudden Holding AB (publ) och Bråviken Logistik AB (publ).  
Antal aktier i bolaget: 0

### **Peter Bredelius**

Styrelseledamot sedan 2018.  
Född 1959.  
Bakgrund i Försvarsmakten. Jur kand och tidigare advokat.  
25 års erfarenhet av fastighetstransaktioner, fastighetsrätt och bolagsrätt såsom delägare på Advokatfirman Lindahl, en av de ledande advokatbyråerna i Sverige.  
För närvarande aktiv med att hjälpa mindre klienter med bolagsrätt och compliance såväl som diverse styrelseuppdrag i bolag, främst med inriktning på fastighetsinnehav i Sverige och Storbritannien.  
Nuvarande styrelseuppdrag: Plåtpartnergruppen Sverige AB, Indecap Fonder AB, Forsby Properties Aktiebolag, Dalmagarry Properties Ltd, One Publicus Fastighets AB, Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) och Rättaren Invest AB.  
Tidigare styrelseuppdrag: NA Fastigheter AB, Coronatus AB och Esswege Fastigheter AB.  
Antal aktier i bolaget: 0

### **Lennart Karlsson**

Styrelseledamot sedan 2020.  
Född 1963.  
Utbildning: Civilekonom Göteborgs Universitet 1989. MBA Executive Uppsala Universitet 1989.  
VD Aspelin Ramm Fastigheter AB sedan 2000, Styrelseledamot Meholmen Hotell AB,  
Styrelseledamot Handelsbankens Kontorsstyrelse Mölndal. Tidigare Ek Chef Eriksbergs Förvaltnings AB (Älvstranden Utveckling AB)

### **Carl Janson**

Styrelseledamot sedan 2020.  
Född 1987.  
Utbildning: MSc i Management vid University of Bath, Internationellt Certifikat i Investment Management vid CISI.  
Auktoriserad Finansanalytiker och Certifierad Europeisk Finansanalytiker vid Handelshögskolan i Stockholm.  
Nuvarande styrelseuppdrag inkluderar JT Group AB, Cordet Holding S.a r.l RRJ Capital AB och One S AB.  
För närvarande aktiv i Black Lake Advisory Services och Stiftelsen Sven-Olof Janssons Livsverk.  
Tidigare styrelseledamot i TM Global Partners Ltd. och produktchef för CSD på Bank of New York Mellon.  
Aktier i bolaget: 100 000 via bolag.

---

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR VÄSTSVENSK LOGISTIK AB (publ)

---

Styrelsen och verkställande direktören för Västsvensk Logistik AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 -- 2021-04-30.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

Västsvensk Logistik AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Hästägaren 3 i Mölndal.

Fastigheten Hästägaren 3 innehas med äganderätt och utgörs av en logistikbyggnad och kontorsbyggnad belägna i Mölndal, ca 12 km från centrala Göteborg. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 48 064 kvm, varav 39 042 kvm utgörs av logistikytor och 9 022 kvm av kontorsytor. Byggnaderna uppfördes 1981 och byggdes ut 2002. Den totala tomtytan uppgår till 53 192 kvm.

Fastigheten har under 2020 varit uthyrd till KappAhl Sverige AB. De två mindre kontorshyreskontrakten har löpt ut och lokalerna är för närvarande vakanta.

KappAhl använder fastigheten som distributionscenter och tillgodoser 360 butiker med varor i fyra länder samt e-handel genom fastigheten. KappAhls hyreskontrakt löper t o m oktober 2027 med ömsesidig uppsägningstid om 12 månader.

Hyresvärdet för 2021 uppgår till 38 953 (39 292) Tkr exklusive fastighetsskatt. KappAhls bashyra justeras med 90% av förändringen av KPI med basår 2012. Enligt hyresavtalet ansvarar KappAhl för större delen av underhållskostnaderna.

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bolagets två mindre kontorshyreskontrakt har löpt ut och bolagets ekonomiska vakans uppgår till 3%. Kontorsytorna blev vakanta under pandemin och marknadsförs bla genom Objektvision.
- Arbetet med att installera en ny sprinklertank har slutförts under räkenskapsåret till en total kostnad om ca 10 Mkr. Utgifterna för sprinklertanken har aktiveras vid färdigställandet.
- Den senarelagda utdelningen om 4 287 500 kr har utbetalats i oktober 2020.
- Coronapandemin har haft en negativ påverkan på den allmänna ekonomiska utvecklingen i samhället och styrelsen bevakar pandemins inverkan på bolagets finansiella ställning. Det är svårt att förutse de slutgiltiga konsekvenserna av pandemin men hittills har pandemin inte haft någon väsentlig negativ påverkan på utvecklingen av bolagets verksamhet, resultat och ställning.

Hyresgästen KappAhl har under året beviljats anstånd med att betala 50% av hyran för april och maj 2020. Anståndet med hyresbetalningarna för april och maj gällde till den 31 augusti 2020 och är därmed reglerat i sin helhet utan hyresförluster.

Bolaget har inte lämnat några hyresrabatter och inte tagit del av det statliga södet för hyresnedsättning som delats ut med anledning av coronapandemin.

Se även beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer i avsnittet nedan "Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer".

### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal över företagets fyra första verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018 <sup>(4) (5)</sup>
Hysesintäkter	39 919	40 947	40 006	13 271
Driftsöverskott	37 981	37 133	37 162	12 722
Rörelseresultat	29 293	6 544	35 519	37 592
Resultat efter finansiella poster	18 575	-4 280	24 596	34 016
Årets resultat	15 791	-4 655	20 295	26 783
Balansomslutning	648 450	643 866	670 930	672 904
Soliditet <sup>(1)</sup>	38,9%	36,7%	38,5%	38,1%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	6,3%	-2,0%	7,8%	10,4%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	4,5%	1,0%	5,3%	5,6%

<sup>(1)</sup> Eget kapital / Balansomslutning

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt eget kapital

<sup>(3)</sup> (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

<sup>(4)</sup> Räkenskapsår 2 november 2017 - 30 april 2018

<sup>(5)</sup> Verksamheten har bedrivits under 4 månader under året

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

### Moderföretaget

Västsvensk Logistik AB är moderföretag i koncernen och äger dotterbolaget Västsvensk Logistik Propco AB. Verksamheten omfattar att äga, förvalta och utveckla fastigheten Hästägaren 3 som ägs av Västsvensk Logistik Propco AB. Koncernen har inte några anställda.

Nyckeltal över företagets fyra första verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018 <sup>(4) (5)</sup>
Nettoomsättning	1 200	1 200	1 200	450
Rörelseresultat	-1 530	-1 242	-1 367	-1 298
Resultat efter finansiella poster	-1 538	16 394	18 218	-1 302
Årets resultat	-1 222	16 628	18 506	-1 016
Balansomslutning	227 781	233 215	234 349	231 095
Soliditet <sup>(1)</sup>	99,5%	97,7%	97,7%	99,7%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	-0,5%	7,3%	8,1%	-0,4%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	-0,7%	7,0%	7,8%	-0,6%

<sup>(1)</sup> Eget kapital / Balansomslutning

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt eget kapital

<sup>(3)</sup> (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

<sup>(4)</sup> Räkenskapsår 2 november 2017 - 30 april 2018

<sup>(5)</sup> Verksamheten har bedrivits under 4 månader under året

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

• Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter räkenskapsårets utgång.

## Aktien och ägarna

Västsvensk Logistik AB noterades på Spotlight Stockmarket den 29 januari 2018.

Antal utestående aktier uppgår till 2 450 000. Kursen den 30 april 2020 uppgick till 75,50 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 184 975 Tkr. Högsta noterade betalkurs under under räkenskapsåret uppgick till 87 kr och lägsta betalkurs 66 kr.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav
Aspelin-Ramm Fastigheter AB	250 700	10,2%
Carl Tryggers Stipendiestiftelse	133 000	5,4%
Balanserade Modellportföljen	120 000	4,9%
One S	100 000	4,1%
Lin, Fen	93 649	3,8%
Nordnet pensionsföräkring AB	76 855	3,1%
Invima AB	75 000	3,1%
Försäkringsbolaget, Avanza Pension	74 904	3,1%
Diskretionär Fond 3	70 000	2,9%
Lin, Micka	63 989	2,6%
Summa 10 största aktieägare	1 058 097	43,2%
Övriga ägare	1 391 903	56,8%
<i>Summa aktieägare totalt</i>	<i>2 450 000</i>	<i>100,0%</i>

De tio största aktieägarna per den 31 mars 2021 innehar tillsammans ca 43% av aktierna och rösterna. Bolaget har totalt ca 173 kvalificerade aktieägare, dvs aktieägare med ett innehav mer än 500 aktier. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Västsvensk Logistik AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrotten kan komma att påverka bolagets framtida utveckling eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen.

### *Motpartsrisk*

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet vilket skulle leda till en finansiell förlust. Hyresnivårisker hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI. Risken att bolagets hyresgäster inte väljer att förlänga sina hyresavtal utgör också en motpartsrisk för bolaget. Se även avsnitt nedan gällande "Utbrott av coronavirus".

### *Likviditets- och refinansieringsrisk*

Med likviditets- och refinansieringsrisk menas risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas, samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Bolaget har ett fastighetslån som som förfaller sista kvartalet 2023. Enligt kreditavtalet får belåningsgraden ej överstiga 70% och räntetäckningsgraden ej understiga 2,25 %. Dessa har varit uppfyllda med god marginal under året. Se även avsnitt nedan gällande "Utbrott av coronavirus".

### *Ränterisk*

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. Bolagets fastighetslån löper med fast ränta vilket begränsar ränterisken.

### *Risken i övriga antaganden och bedömningar*

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

Västsvensk Logistik 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.

## Västsvensk Logistik AB (publ)

559132-1145

Under de senaste åren har byggnadernas tekniska status höjts. Fastighetens värde och framtida refinansieringsmöjligheter är i dagsläget kopplade till hyresavtalet med Kappahl och därmed till framtidsutsikterna för hyresgästen. Under osäkra tider tenderar värdena att dras ned och bankernas finansieringsvilja tenderar att sänkas. Båda faktorerna innebär en risk för Västsvensk logistikts verksamhet på några års sikt, då refinansieringen blir aktuell.

Ett möjligt framtida utbud av större logistikfastigheter på området kan innebära en risk för att hyrorna i äldre beståndet minskar och därmed finns det en risk att fastighetsvärdet enligt IAS 40 kan minska i framtiden. Närområdet har omvandlats till bostäder, vilket är en möjlighet på lång sikt men förutsätter genomförande av detaljplanearbete. Fastighetens läge utmed E6 är bra både i stor-Göteborgsområdet och lokalt.

### *Utbrott av coronavirus*

Bolaget har för närvarande en hyresgäst (KappAhl). Styrelse och ledning följer utvecklingen noga vad gäller coronakrisens påverkan på konfektionsmarknaden och därigenom hyresgästen. Hittills har bolaget inte behövt lämna några hyresrabatter och har därmed ingen hyresförlust under bokslutsåret. Om hyresgästen KappAhl inte kan uppfylla sina åtaganden enligt hyresavtalet finns risk att antagandet om fortsatt fortlevnad inte föreligger.

## Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Notan innehåller även upplysningar och beskrivning av prISRISKER, kreditrisiker, likviditetsrisiker och kassaflödesrisiker.

## Övriga upplysningar

### *Anställda och personalkostnader*

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

## Styrelsens förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	228 873 000
Balanserat resultat	-3 367 000
Årets resultat	-1 222 495
	<u><b>224 283 505</b></u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 5,25 kr per aktie	12 862 500
i ny räkning balanseras	211 421 005
	<u><b>224 283 505</b></u>

Beträffande koncernens 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	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Hysesintäkter	5	39 919	40 947
Fastighetskostnader	6	- 1 938	- 3 814
Driftsöverskott		37 981	37 133
Administrationskostnader	7	- 2 894	- 2 374
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	- 5 794	- 28 215
<b>Rörelseresultat</b>		<b>29 293</b>	<b>6 544</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	-	2
Finansiella kostnader	10	- 10 718	- 10 825
<b>Resultat före skatt</b>		<b>18 575</b>	<b>- 4 280</b>
Skatt på årets resultat	11	- 2 784	- 376
<b>Årets resultat</b>		<b>15 791</b>	<b>- 4 655</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		15 791	- 4 655
<b>Resultat per aktie, kronor</b>	12		
Före utspädning		6,45	- 1,90
Efter utspädning		6,45	- 1,90

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
<b>Årets resultat</b>		<b>15 791</b>	<b>- 4 655</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>15 791</b>	<b>- 4 655</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		15 791	- 4 655



---

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2021-04-30 2020-04-30

(Tkr)

---

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	624 000	623 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>624 000</b>	<b>623 000</b>

##### Omsättningstillgångar

Hysesfordringar		-	2 016
Övriga kortfristiga fordringar	16	3 709	2 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	606	600
Likvida medel	18	20 135	15 888
		<b>24 450</b>	<b>20 866</b>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**648 450 643 866**

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2021-04-30	2020-04-30
(Tkr)			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
	19		
Aktiekapital (2 450 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		2 450	2 450
Övrigt tillskjutet kapital		228 873	228 873
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		20 730	4 938
		<b>252 053</b>	<b>236 262</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>252 053</b>	<b>236 262</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	381 571	384 714
Uppskjutna skatteskulder	21	5 179	2 417
		<b>386 750</b>	<b>387 131</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder		4 000	4 000
Leverantörsskulder		405	4 226
Aktuella skatteskulder		-	4 660
Övriga kortfristiga skulder		-	4 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	5 242	3 144
		<b>9 647</b>	<b>20 473</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>396 397</b>	<b>407 604</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>648 450</b>	<b>643 866</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
<b>Ingående balans per 1 maj 2019</b>	<b>2 450</b>	<b>228 873</b>	<b>27 234</b>	<b>258 557</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	4 655	4 655
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	4 655	4 655
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Utdelning	-	-	17 640	17 640
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	17 640	17 640
<b>Utgående balans per 30 april 2020</b>	<b>2 450</b>	<b>228 873</b>	<b>4 938</b>	<b>236 262</b>
<b>Ingående balans per 1 maj 2020</b>	<b>2 450</b>	<b>228 873</b>	<b>4 938</b>	<b>236 262</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	15 791	15 791
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	15 791	15 791
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Utdelning	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	-	-
<b>Utgående balans per 30 april 2021</b>	<b>2 450</b>	<b>228 873</b>	<b>20 729</b>	<b>252 053</b>

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

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		29 293	6 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		5 794	28 215
Erhållen ränta		-	2
Erlagd ränta	-	9 861	9 968
Betald inkomstskatt	-	7 444	1 071
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>17 782</b>	<b>25 863</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		663	- 3 160
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-	3 821	3 830
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		4 703	- 6 290
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>19 328</b>	<b>20 244</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-	6 793	- 5 215
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	<b>6 793</b>	<b>- 5 215</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån	-	4 000	- 4 000
Utdelning	-	4 288	- 18 253
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	<b>8 288</b>	<b>- 22 253</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		4 247	- 7 224
<b>Likvida medel vid årets början</b>		15 888	23 112
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	25	<b>20 135</b>	<b>15 888</b>
<b>Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>			
<b>Räntebärande skulder till kreditinstitut inkl kortfristig del</b>			
UB 2020-04-30		388 733	391 856
Fastighetslån		-	-
Amortering av lån, kassaflödespåverkande	-	4 000	- 4 000
Avskrivning av uppläggningsavgift, ej kassaflödespåverkande		877	877
UB 2021-04-30		385 610	388 733
<b>Summa kassaflödespåverkande</b>	-	<b>4 000</b>	<b>- 4 000</b>
<b>Summa ej kassaflödespåverkande</b>		<b>877</b>	<b>877</b>

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	14	<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	7	<u>- 2 730</u>	<u>- 2 442</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 1 530</b>	<b>- 1 242</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	17 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>- 7</u>	<u>- 4</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 1 538</b>	<b>16 394</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>- 1 538</b>	<b>16 394</b>
Skatt på årets resultat	11	315	234
<b>Årets resultat</b>		<b>- 1 222</b>	<b>16 628</b>

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

---

**MODERFÖRETAGETS  
BALANSRÄKNING**

(Tkr)

Not 2021-04-30 2020-04-30

---

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Finansiella tillgångar**

Andelar i dotterföretag	23	223 819	223 819
Uppskjuten skattefordran	21	1 124	809
		<u>224 943</u>	<u>224 628</u>

**Summa anläggningstillgångar** 224 943 224 628

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag		-	4 043
Övriga kortfristiga fordringar	16	1 160	998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	353	302
		<u>1 513</u>	<u>5 344</u>

**Kassa och bank** 1 325 3 243

**Summa omsättningstillgångar** 2 838 8 587

**SUMMA TILLGÅNGAR** 227 781 233 215

---

**MODERFÖRETAGETS  
BALANSRÄKNING**

(Tkr)

Not 2021-04-30 2020-04-30

---

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

19

**Eget kapital**

Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 450

2 450

2 450

2 450

Fritt eget kapital

Överkursfond

228 873

228 873

Balanserad vinst eller förlust

- 3 366

- 19 995

Årets resultat

- 1 222

16 628

**224 284**

**225 506**

**Summa eget kapital**

**226 734**

**227 956**

**Kortfristiga skulder**

Skulder hos koncernföretag

245

-

Leverantörsskulder

138

421

Övriga kortfristiga skulder

-

4 288

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

664

549

**1 047**

**5 258**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**227 781**

**233 214**

## 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	
<b>Ingående balans per 1 maj 2019</b>	<b>2 450</b>	<b>228 873</b>	<b>-</b>	<b>20 861</b>	<b>18 506</b>	<b>228 968</b>
Disponering av föregående års resultat	-	-	18 506	-	18 506	-
Årets resultat	-	-	-	-	16 628	<b>16 628</b>
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18 506</b>	<b>-</b>	<b>1 878</b>	<b>16 628</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelningar	-	-	-	17 640	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 640</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående balans per 30 april 2020</b>	<b>2 450</b>	<b>228 873</b>	<b>-</b>	<b>19 995</b>	<b>16 628</b>	<b>227 956</b>
<b>Ingående balans per 1 maj 2020</b>	<b>2 450</b>	<b>228 873</b>	<b>-</b>	<b>19 995</b>	<b>16 628</b>	<b>227 956</b>
Disponering av föregående års resultat	-	-	16 628	-	16 628	-
Årets resultat	-	-	-	-	1 222	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16 628</b>	<b>-</b>	<b>17 850</b>	<b>-</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelningar	-	-	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående balans per 30 april 2021</b>	<b>2 450</b>	<b>228 873</b>	<b>-</b>	<b>3 367</b>	<b>-</b>	<b>1 222</b>



## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-	1 530	- 1 242
Erlagd ränta	-	7	- 4
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	-	1 538	- 1 246
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		3 831	358
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	37	392
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		114	515
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 370</b>	<b>- 1 011</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i dotterbolag			
Utdelning från dotterbolag		-	17 640
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>17 640</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Kapitatillskott		-	-
Lämnad utdelning	-	4 288	- 17 640
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	<b>4 288</b>	<b>- 17 640</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	-	<b>1 918</b>	<b>- 1 011</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 243</b>	<b>4 254</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	25	<b>1 325</b>	<b>3 243</b>
<b>Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>			
<b>Summa kassaflödespåverkande</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa ej kassaflödespåverkande</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

## NOTER

### Not 1 Allmän information

Västsvensk Logistik AB (publ) ("Västsvensk") med organisationsnummer 559132-1145 är ett publikt aktiebolag 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 Hästägaren 3 i Mölndal.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Västsvensk Logistik 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 2020 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 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2020

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
IFRS 3	1 januari 2020 eller senare
IAS 1 och IAS 8	1 januari 2020 eller senare
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7	1 januari 2020 eller senare
IFRS 16	1 juni 2020 eller senare

#### IFRS 3, Rörelseförvärv

Ändring av definitionen av ett rörelseförvärv.

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

#### IAS 1 och IAS 8

Ny definition av begreppet väsentlighet. Ändringen förtydligar att om information är väsentlig beror på arten eller omfattningen av informationen eller båda tillsammans.

Företagsledningens bedömning är att ändringen inte innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### 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. Ändringarna i IFRS9, IAS 39 och IFRS 7 inför undantag från vissa krav för hur säkringsrelationen ska utvärderas med avseende på IBOR-referensränta när säkringsredovisning tillämpas. Ändringen inför även nya upplysningskrav.

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

#### Leasingavtal, IFRS 16

Ändringarna i IFRS 16 innebär följande:

- Leasetagaren behöver inte utvärdera om covid-19-relaterade eftergifter (exempelvis en hyresrabatt för en kortare period 2020) av leasingavgifter är en ändring av leasingavtalet.
- Leasetagare kan redovisa covid-19-relaterade eftergifter eller hyresrabatter "som om" det inte är en ändring (eng. "modification") av leasingavtalet, det vill säga i normalfallet redovisa rabatten enligt reglerna om variabla leasingbetalningar ej kopplade till ett index eller ett pris. Det innebär att den redovisningsmässiga hanteringen kommer att hanteras som en variabel leasingavgift och således redovisas i resultaträkningen i den period då den uppkommer.
- Endast en förändring eller förskjutning i leasingbetalningarna, det vill säga en minskning av hyran i en period i utbyte mot en motsvarande höjning i en efterkommande period ska inte påverka den redovisade leasingkulden. Leasetagaren redovisar även fortsättningsvis en räntekostnad och leasingkulder reduceras i takt med leasingavgifterna betalas.
- Leasetagare som tillämpar undantagsreglerna ska lämna upplysningar om undantaget har tillämpats på samtliga avtal, eller om undantaget endast har tillämpats på vissa typer av avtal och i sådana fall vilka.
- Leasetagaren tillämpar undantaget retroaktivt och redovisar den kumulativa effekten som en justering av ingående balanserat resultat vid början av det räkenskapsår som undantagsreglerna först tillämpas.

Då bolaget endast är leasegivare och inte leasetagare har ändringarna i IFRS 16 inte haft någon effekt på bolaget. Inga förändringar införs för leasegivare.

---

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

I årsredovisningen och koncernårsredovisningen för 2020 ska företag även upplysa om effekter av standarder eller tolkningar som beslutats men ännu inte trätt ikraft.

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
IFRS-standarder	
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7	1 januari 2021 eller senare

Ändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7: Referensräntereformen fas 2

Ändringen är en effekt av reformer av referensräntor som inkluderar kommande utbyte av vanligt använda referensräntor (exempelvis STIBOR, EURIBOR, LIBOR) mot alternativa, riskfria referensräntor. Ändringarna tydliggör hur övergången till ny referensränta för finansiella tillgångar och skulder samt säkringsförhållanden ska redovisas. Utöver dessa tydliggöranden tillkommer nya upplysningskrav.

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

**Koncernredovisning**

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Västsvensk Logistik 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 förvärvet inte avser rörelse, vilket är vanligt vid förvärv av fastigheter, fördelas förvärvskostnaden på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skatteskuld vid förvärvet.

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 koncernledningen utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

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

### **Intäkter**

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

#### *Hysesintäkter*

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

#### *Fastighetsförsäljning*

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

#### *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 räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

### **Leasingavtal**

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska riskerna och fördelarna 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 fördelarna 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 hänförs 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 hänförligt 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 hänförs 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. 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. Vinst och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den orealiserade 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**

Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, finansiella placeringar, lånefordringar samt på balansräkningens skuldsida låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader. Undantaget den kategori som av finansiella instrument vilken redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

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.

*Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång eller finansiell skuld är det belopp till vilket den finansiella tillgången eller den finansiella skulden värderas vid första redovisningstillfället minus återbetalningar, plus eller minus ackumulerade periodiseringar vid användning av effektivräntemetoden på eventuell skillnad mellan det ursprungliga beloppet och beloppet på förfallodagen och, för finansiella tillgångar, justerat med hänsyn till en eventuell förlustreserv.

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.

**Nedskrivning**

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.

#### **Finansiella skulder**

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Skulder till kreditinstitut redovisas till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas skulderna till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

#### **Kvittning**

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.

#### **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

### Beslutade ändringar i RFR 2

Rådet för finansiell rapportering har beslutat att följande ändringar ska tillämpas i juridisk person;

- \* Ändringar i IFRS3 Rörelseförvärv - Definition av verksamhet/rörelse
- \* Ändringar av IAS 1 och IAS 8 - Definitionen väsentlig
- \* Referensrättereformen (IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7)

Ändringarna har inte inneburit någon förändring för företaget och har inte haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

### Övriga ändringar i RFR 2

Rådet för finansiell rapportering har beslutat om en temporär ändring motsvarande de av IASB beslutade lättnaderna i IFRS 16 för företag som valt att tillämpa undantaget i RFR2 och inte redovisa enligt IFRS 16 i juridisk person.

Ändringen 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. Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har en skattesats om 20,6% använts.

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 och riskerna för hyresgästen inom konfektionsmarknaden. 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 företagets 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 fast ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader inte påverkas vid ändrade marknadsräntor.

**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.

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

Bolaget har ett fastighetslån som som förfaller sista kvartalet 2023. Enligt kreditavtalet får belåningsgraden ej överstiga 70% och räntetäckningsgraden ej understiga 2,25 %. Dessa har varit uppfyllda med god marginal under året.

För att minimera likviditetsrisken upprättas löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.

<b>Koncernen 2021-04-30</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>2-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder	3 431	10 293	399 732		413 456
Leverantörsskulder	405				405
Övriga kortfristiga skulder	-				-
<b>Summa</b>	<b>3 836</b>	<b>10 293</b>	<b>399 732</b>	<b>-</b>	<b>413 861</b>

<b>Moderföretaget 2021-04-30</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>2-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Leverantörsskulder	138				138
<b>Summa</b>	<b>138</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>138</b>

<b>Koncernen 2020-04-30</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>2-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder	3 456	10 368	417 137		430 961
Leverantörsskulder	4 226				4 226
Övriga kortfristiga skulder	4 444				4 444
<b>Summa</b>	<b>12 126</b>	<b>10 368</b>	<b>417 137</b>	<b>-</b>	<b>439 631</b>

<b>Moderföretaget 2020-04-30</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>2-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Leverantörsskulder	421				421
<b>Summa</b>	<b>421</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>421</b>

### **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.

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Hyresfordringar	-	2 016	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	4 315	2 962	1 513	5 344
Likvida medel	20 135	15 888	1 325	3 243
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>24 450</b>	<b>20 866</b>	<b>2 838</b>	<b>8 587</b>

### **Kategorisering av finansiella instrument**

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

2021-04-30	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<u>Finansiella tillgångar</u>			
Övriga fordringar	4 315		4 315
Likvida medel	20 135		20 135
	24 450	-	24 450
<u>Finansiella skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut långfristiga		381 571	381 571
Skulder till kreditinstitut kortfristiga		4 000	4 000
Leverantörsskulder		405	405
Övriga kortfristiga skulder		5 242	5 242
	-	391 218	391 218

2020-04-30	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<u>Finansiella tillgångar</u>			
Hysesfordringar	2 016		2 016
Övriga fordringar	2 962		2 962
Likvida medel	15 888		15 888
	20 866	-	20 866
<u>Finansiella skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut långfristiga		384 714	384 714
Skulder till kreditinstitut kortfristiga		4 000	4 000
Leverantörsskulder		4 226	4 226
Övriga kortfristiga skulder		12 248	12 248
	-	405 187	405 187

	Koncernen	
	2021-04-30	2020-04-30
<u>Finansiella tillgångar</u>		
Verkligt värde via resultaträkningen <i>Innehav för handel</i>		
Lånefordringar och kundfordringar	23 844	18 250
Investeringar som hålles till förfall		
Finansiella tillgångar som kan säljas		
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>23 844</b>	<b>18 250</b>
<u>Finansiella skulder</u>		
Verkligt värde via resultaträkningen <i>Innehav för handel</i>		
Derivatinstrument		
Övriga finansiella skulder	385 976	397 384
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>385 976</b>	<b>397 384</b>

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

#### Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Värdering till verkligt värde av finansiella tillgångar och finansiella skulder klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. 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.

Verkligt värde på långfristiga skulder uppgår till 386 MSEK (397). Verkligt värde fastställs genom nivå 2. 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.

#### 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 med Deutsche Pfandbriefbank AG där belåningsgraden inte får överstiga 70% och räntetäckningsgraden inte understiga 2,25 %.

Samtliga villkor är uppfyllda för perioden.

**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 1 076 (876) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Mkr. Framtida intäkter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2020-05-01</b>	<b>2019-05-01</b>
	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	39 911	39 887
Inom två år	39 911	39 814
Inom tre år	39 911	39 814
Inom fyra år	39 911	39 814
Inom fem år	39 911	39 814
över fem år	59 867	99 534
<b>Summa</b>	<b>259 423</b>	<b>298 677</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2020-05-01</b>	<b>2019-05-01</b>
	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
Drift- och förvaltningskostnader	376	559
Fastighetsskatt	980	1 018
Reparationer och underhåll	582	2 237
<b>Summa</b>	<b>1 938</b>	<b>3 814</b>

**Administrationskostnader**

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2020-05-01</b>	<b>2019-05-01</b>
	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
Förvaltningsarvode	1 200	1 200
Börskostnader	479	396
Övriga kostnader	1 214	778
<b>Summa</b>	<b>2 893</b>	<b>2 374</b>

**Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2020-05-01</b>	<b>2019-05-01</b>	<b>2020-05-01</b>	<b>2019-05-01</b>
	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
Deloitte				
revisionsuppdrag	26	313	26	313
PwC				
revisionsuppdrag	175		175	
<b>Summa</b>	<b>201</b>	<b>313</b>	<b>201</b>	<b>313</b>

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 15 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

**Not 9 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-05-01	2019-05-01	2020-05-01	2019-05-01
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Ränteintäkter	-	2	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	-
<b>Summa finansiella intäkter</b>	-	<b>2</b>	-	-

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	
	2020-05-01	2019-05-01	2020-05-01	2019-05-01
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Räntekostnader	9 809	9 937	-	-
Övriga finansiella kostnader	909	888	4	4
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>10 718</b>	<b>10 825</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

**Not 11 Skatt****Aktuell skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-05-01	2019-05-01	2020-05-01	2019-05-01
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Aktuell skatt på årets resultat	- 22	- 4 153	-	-
<b>Summa</b>	<b>- 22</b>	<b>- 4 153</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Uppskjuten skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-05-01	2019-05-01	2020-05-01	2019-05-01
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader Fastighet	- 3 112	3 543	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	350	234	315	234
<b>Summa</b>	<b>- 2 762</b>	<b>3 777</b>	<b>315</b>	<b>234</b>
<b>Total skatt</b>	<b>- 2 784</b>	<b>- 376</b>	<b>315</b>	<b>234</b>

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	
	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Resultat före skatt	18 575	- 4 280	- 1 538	16 394
Skatt beräknad enligt svensk skattesats, 21,4% (22,0 %)	- 3 975	916	329	- 3 508
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	2 440	4 752	- 12	- 32
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	- 9	- 6	- 2	- 1
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	- 1 240	- 6 038	-	3 775
<b>Summa</b>	- <b>2 784</b>	- <b>376</b>	<b>315</b>	<b>234</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	- <b>2 784</b>	- <b>376</b>	<b>315</b>	<b>234</b>

- 0

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 20,6% använts då bolaget räknar med att kunna nytta befintliga underskott kommande år. Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader har beräknats med skattesatsen 20,6% då bolaget har ett långsiktigt ägande i förvaltningsfastigheten Hästägaren 3.

## Not 12 Resultat per aktie

## Resultat per aktie

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

	Koncernen	
	2020-05-01 2021-04-30	2019-05-01 2020-04-30
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr	15 791 000	- 4 655 116
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	2 450 000	2 450 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	6,45	- 1,90

## 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	
	2021-04-30	2020-04-30
<b>Ingående balans</b>	623 000	646 000
Ny- till och ombyggnad	6 793	5 215
Orealiserade värdeförändringar	- 5 793	- 28 215
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>624 000</b>	<b>623 000</b>

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	2021-04-30	2020-04-30
Årlig inflation, 2%	2,0	2,0
Kalkylränta, %	7,8	7,8
Direktavkastningskrav restvärde, %	5,7	5,8

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2021-04-30	2020-04-30
Kostnader	+/-5%	+/- 1 760 -47 900/	+/- 1 690 -47 100/
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	57 000	56 000
Marknadshyra lokaler	+/- 10%	+/- 45 600	+/- 42 600



**Not 16 Övriga kortfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Skattefordran	2 371	-	-	-
Momsfordran	1 337	-	1 057	90
Övriga kortfristiga fordringar	-	2 362	-	908
<b>Summa</b>	<b>3 709</b>	<b>2 362</b>	<b>1 057</b>	<b>998</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Förutbetalda försäkringspremier	208	166	78	37
Förutbetalda förvaltningskostnader	360	267	271	265
Upplupna intäkter	38	157	4	-
Övriga poster	-	10	-	-
<b>Summa</b>	<b>606</b>	<b>600</b>	<b>353</b>	<b>302</b>

**Not 18 Likvida medel**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Kassa och bank	20 135	15 888	1 325	3 243
<b>Summa</b>	<b>20 135</b>	<b>15 888</b>	<b>1 325</b>	<b>3 243</b>

**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 2 450 000 (2 450 000) till ett kvotvärde av 1 (1) kr per aktie.

**Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen**

I övrigt tillskjutet kapital ingår emissionskostnader på -13 677 Tkr.

**Not 20 Räntebärande skulder**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	383 000	387 000	-	-
Förutbetalad uppläggningsavgift	- 1 429	- 2 286		
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>381 571</b>	<b>384 714</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Posten innehåller omklassificering av förutbetalad uppläggningsavgift i förhållande till förra årets årsredovisning.

**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	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Aktiverande underskottsavdrag	1 159	809	1 124	809
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>1 159</b>	<b>809</b>	<b>1 124</b>	<b>809</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	- 6 338	- 3 226	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>- 6 338</b>	<b>- 3 226</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>- 5 179</b>	<b>- 2 417</b>	<b>1 124</b>	<b>809</b>

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 5 456 tkr.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6%.

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

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Förskottsbetalda hyror	4 157	2 169	-	-
Upplupna räntekostnader	422	426	-	-
Övriga poster	663	549	663	549
<b>Summa</b>	<b>5 242</b>	<b>3 144</b>	<b>663</b>	<b>549</b>

**Not 23 Andelar i dotterföretag**

	Moderföretaget			
	2021-04-30	2020-04-30		
Ingående anskaffningsvärde	223 819	223 819		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>223 819</b>	<b>223 819</b>		

  

Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	Redovisat värde
			2021-04-30
<b>Direktägda</b>	100%	1 000	223 819

Västsvensk Logistik Propco AB (556905-3977), Stockholm

\* Kapitalandel motsvarar röstandel

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Fastighetsinteckningar	400 000	400 000		
Aktier i dotterföretag			223 819	223 819
<b>Summa</b>	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>	<b>223 819</b>	<b>223 819</b>

*Eventalförpliktelser*

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-04-30	2020-04-30	2021-04-30	2020-04-30
Inga				
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 25 Likvida medel i kassaflödet**

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	20 135	15 888	1 325	3 243
<b>Summa</b>	<b>20 135</b>	<b>15 888</b>	<b>1 325</b>	<b>3 243</b>

**Not 26 Transaktioner med närstående**

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilket är närstående till företaget, har eliminerats vid konsolideringen. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och dess närstående presenteras nedan.

Västsvensk Logistik AB och dess dotterbolag Västsvensk Logistik Propco AB har ett avtal gällande företagsledningstjänster, med ett årligt arvode om 2 400 tkr, vilket i konsolideringen eliminerats.

**Not 27 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter räkenskapsårets utgång.

**Not 28 Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas 5,25 kr per aktie  
i ny räkning balanseras

12 862 500
<u>211 421 005</u>
224 283 505

**Not 29 Godkännande av finansiella rapporter**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den dag som framgår av vår underskrift.

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 företaget ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagens 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 dag som framgår av vår underskrift

Per-Olof Persson  
Styrelseordförande

Per-Åke Agnevik  
Styrelseledamot

Peter Bredelius  
Styrelseledamot

Lennart Karlsson  
Styrelseledamot

Carl Janson  
Styrelseledamot

Maarit Nordmark  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits i Stockholm den dag som framgår av vår underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor