

## **Kallebäck Property Invest AB (publ)**

### **Bokslutskommuniké januari – december 2015**

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET**

- Hyresintäkter 66 791 (55 622) Tkr.
- Driftnetto 63 139 (52 480) Tkr.
- Förvaltningsresultat 42 370 (30 198) Tkr.
- Förvaltningsresultat/aktie 11,61 (8,27) kr.
- Resultat efter skatt 21 403 (775) Tkr.
- Resultat/aktie 5,86 (0,21) kr.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 10,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2015 med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kr per aktie.
- Bolagets avtal om fastighetsskötsel med Hestia Fastighetsförvaltning AB har trätt i kraft under perioden.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN**

- Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

#### **KALLEBÄCK I KORTHET**

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 stadsdelen Kallebäck i Göteborgs Stad, ca 5 km sydost om Göteborgs centrum och i nära anslutning till E6/E20 och riksväg 40 mot Landvetter. Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB. Hyreskontraktet löper till 2021-12-31.

Kallebäck Property Invests aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North.

**FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL - KONCERNEN**

Bolaget bildades den 3 december 2013 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 28 februari 2014.

Tkr där ej annat anges

	2015	2014	2015	2014
Finansiell översikt och nyckeltal	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Totala intäkter	33 521	33 417	66 791	55 622
Driftnetto	31 352	31 189	63 139	52 480
Förvaltningsresultat	20 951	19 654	42 370	30 198
Resultat efter skatt	4 691	-1 317	21 403	775
Räntetäckningsgrad, ggr	3,28	3,04	3,22	3,13

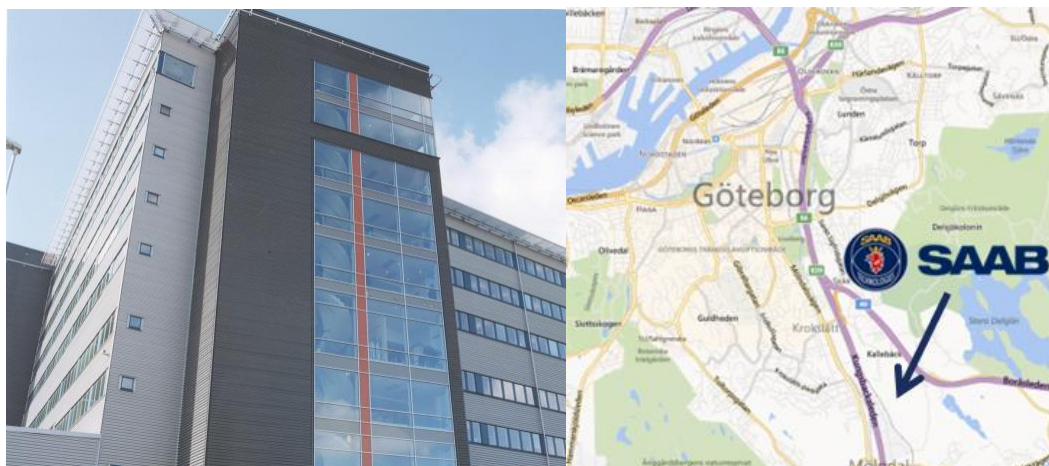
	2015	2014	2015	2014
Kassaflöde	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Löpande verksamheten (netto)	25 125	19 345	45 186	32 611
Investeringsverksamheten (netto)	0	-2 426	-272	-842 426
Finansieringsverksamheten (netto)	-20 774	-2 525	-32 425	869 488
Likvida medel vid periodens slut	72 162	59 673	72 162	59 673

	2015	2015	2014	2014
Finansiell ställning	31 dec	30 jun	30 jun	31 dec
Förvaltningsfastighet	830 000	845 272	845 000	845 000
Eget kapital	352 691	375 375	369 105	367 788
Fastighetslån	497 425	499 950	505 000	502 475
Belåningsgrad, %	59,9	59,1	59,8	59,5

	2015	2015	2014	2014
Nyckeltal per aktie	31 dec	30 jun	30 jun	31 dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,61	5,87	2,89	8,27
Resultat per aktie före utspädning, kr	5,86	4,58	0,57	0,21
Resultat per aktie efter utspädning, kr	5,86	4,58	0,57	0,21
Eget kapital per aktie, kr	96,63	102,84	101,12	100,76
Börskurs per aktie, kr	114,00	113,00	109,25	116,50
Börskurs/Eget kapital, %	118	110	108	116

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000 3 650 000 3 650 000 3 650 000

## FASTIGHETEN



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 lab och testverksamhet.

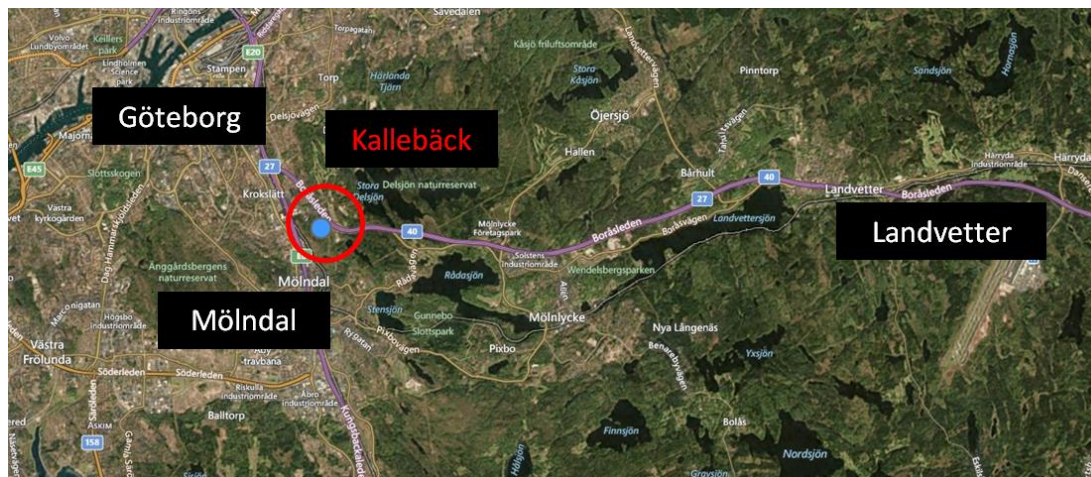
Den nuvarande detaljplanen för Kallebäck 17:2 möjliggör fortsatt utveckling och fastigheten har ca 30 000 kvm outnyttjade byggrätter. Den outnyttjade byggrätten skall i första hand ses som en möjlighet att på sikt säkerställa hyresgästens, SAAB ABs möjligheter att expandera sin verksamhet inom fastigheten. Detta stärker sannolikheten för att SAAB, även efter utgången av gällande hyresavtal, kommer att kvarstanna med sin verksamhet inom fastigheten.

## HYRESAVTAL

Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB och kontraktet löper till 2021-12-31 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 2016 uppgår till 65 769 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2010.

## MARKNADSOMRÅDE



Fastigheten är belägen i stadsdelen Kallebäck i nära anslutning till väg 40 mot Landvetter och Borås, ca 5 km från centrala Göteborg. I närområdet finns ytterligare en större kontorsbyggnad. I övrigt är fastigheten omgiven av skog och strövområden.

Området nås från väg 40 genom en biltunnel. Med bil nås centrala Göteborg på mindre än 10 minuter. Kollektiva kommunikationer finns i form av bussar i direkt anslutning till fastigheten.

Sveriges näst största internationella flygplats, GöteborgLandvetter Airport, med ca 90 direktlinjer, varav 75 % är internationella, ligger endast 15 minuters bilresa bort. Det attraktiva affärsområdet Mölndal ligger 2 km sydväst om fastigheten.

Området väster om fastigheten längs E6/E20 är markerat som ett utvecklingsområde i kommunens allmänna detaljplan.

## KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN – KONCERNEN

### Generellt

Kallebäck Property Invest AB bildades den 3 december 2013 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 28 februari 2014. Detta innebär att bolaget ägt fastigheten i tio månader under jämförelseåret 2014.

Bolagets utveckling ligger i linje med de framtidsutsikter som presenterades i den bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North.

Kommentarerna gällande bolagets finansiella utveckling för helåret gäller även andra halvåret.

### Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden 1 januari 2015 – 31 december 2015 till 66 791 Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 1 075 Tkr. Koncernens hyresintäkter för andra halvåret 2015 uppgick till 33 521 Tkr inkl. utdebiterad fastighetsskatt om 538 Tkr.

### Kostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 3 652 Tkr för år 2015, vilket motsvarar 100 kr per kvm. Största kostnadsposter är fastighetsskatt, arvode för fastighetsskötsel och underhåll. Fastighetskostnaderna för andra halvåret 2015 uppgick till 2 160 Tkr, vilket motsvarar 59 kr per kvm. Hyresgästen har egna abonnemang för el, varmvatten, värme, kyla och ventilation.

De centrala administrationskostnaderna för år 2015 uppgick till 1 706 Tkr. För andra halvåret uppgick de centrala administrationskostnaderna till -731 tkr.

### Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för helåret 2015 uppgick till 19 063 Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 18 819 Tkr. Finansiella kostnader netto för andra halvåret uppgick till 9 670 Tkr.

### Värdeförändringar

Fastighetens oraliserade värdeförändring under perioden uppgår till -15 272 Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 272 Tkr. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till 341 Tkr.

### Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattekostnad om 6 035 Tkr. Av denna kostnad är 5 200 Tkr hänförlig till förändring i underskott, 760 Tkr avser förändring temporära skillnader samt 75 Tkr hänförlig till orealiserad värdeförändring på derivat. Koncernens aktuella skattekostnad uppgår till 0 Tkr.

### Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden 1 januari 2015 – 31 december 2015 till 42 370 Tkr. Detta motsvarar 11,61 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 21 403 Tkr, motsvarande 5,86 kr/aktie. Förvaltningsresultatet för andra halvåret 2015 uppgick till 20 951 Tkr, vilket motsvarar 5,74 kr per aktie och periodens resultat andra halvåret uppgick till 4 691 tkr, motsvarande 1,28 kr per aktie.

### INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 45 186 Tkr.  
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -272 Tkr.  
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -32 425 Tkr.  
Periodens kassaflöde uppgick netto till 12 489 Tkr.

### FINANSIERING

#### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 352 691 Tkr. Utdelning har under perioden utbetalats med 27 375 Tkr, motsvarande 7,50 kr per aktie. Ytterligare utdelning om 2,50 kr/aktie har utbetalats i januari 2016.

#### Räntebärande skulder

I samband med förvärvet av fastigheten tecknade bolaget ett femårigt kreditavtal med Swedbank på 505 000 Tkr vilket är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1 % av lånebeloppet (5 050 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Vid utgången av perioden uppgick låneskulden till 497 425 Tkr.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad, räntetäckningsgrad och likviditet. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal under perioden.

I syfte att erhålla en förutbestämd räntekostnad under kreditavtalets löptid har bolaget ingått ett swapavtal med Swedbank. Swapavtalet har samma löptid som kreditavtalet och omfattar hela kreditbeloppet, 497 425 Tkr.

Den praktiska innebörden av swapavtalet är att bolaget betalar en fast räntesats om 3,762 % fram till kreditens förfallodatum, 2019-04-10.

### **Likviditet**

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 december 2015 uppgick till 72 162 Tkr varav tillgänglig likviditet uppgick till 68 162 Tkr.

Tillgänglig likviditet inkluderar förskottshyra från Saab AB med 20 889 Tkr. Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 4 170 Tkr.

### **FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE**

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Kallebäck har valt att redovisa fastigheten till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden.

Newsec Advice AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värdetidpunkt 2015-12-31. Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Kassaflödesanalysen ger ett marknadsvärde för fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 vid värdetidpunkten den 31 december 2015 om 830 mkr motsvarande 22 679 kr/kvm.

Outnyttjade byggrätter om 30 000 kvm BTA har ej åsatts något marknadsvärde.

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 272 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 830 000 Tkr vid periodens utgång vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om -15 272 Tkr.

## MARKNADSVÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

Kallebäck-koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteför-fallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall derivat marknadsvärderas.

Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid. Sjunkande marknadsräntor har inneburit att värdet på swapavtalet har blivit negativt då bolaget betalar en högre ränta jämfört med rådande marknadsränta.

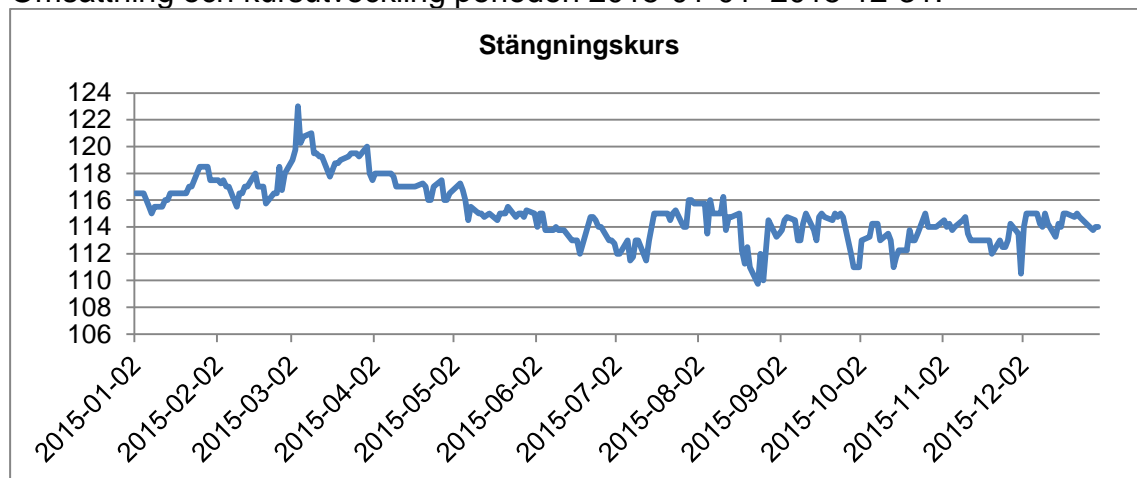
Periodens värdeförändring uppgår till 341 Tkr och är i sin helhet orealiserad. Reserven på 28 360 Tkr kommer successivt att upplösas och resultatföras under swapavtalets löptid under förutsättning att avtalet inte avslutas i förtid.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Kallebäck Property Invest AB noterades på Nasdaq Stockholm 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 uppgick till 114 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 416 100 Tkr. Högsta noterade betalkurs under året uppgick till 126 kr och lägsta betalkurs 109,75 kr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Likviditetsgarant är Pareto Securities AB.

Omsättning och kursutveckling perioden 2015-01-01–2015-12-31:



Antalet transaktioner per handelsdag uppgick i genomsnitt till 7 och genomsnittlig handelsvolym per handelsdag uppgick till 233 Tkr.



De tio största aktieägarna innehar tillsammans 60 % av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 250 aktieägare. De tio största aktieägarna presenteras i tabellen nedan. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav, %
Noonday/Farallon Capital Management	905 700	24,8%
Volvo Pensionsstiftelse	260 000	7,1%
Östersjöstiftelsen	250 000	6,8%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	244 206	6,7%
Investerare representerade av Lennart Låftman	130 000	3,6%
Svenska Handelsbanken AB FOR PB	106 000	2,9%
Gålöstiftelsen	100 000	2,7%
Catella Bank Filial	70 652	1,9%
Danica Pension	62 887	1,7%
Allba Holding AB	60 000	1,6%
<b>Summa 10 största aktieägare</b>	<b>2 189 445</b>	<b>60,0%</b>
Övriga ägare	1 460 555	40,0%
<b>Summa aktieägare totalt</b>	<b>3 650 000</b>	<b>100,0%</b>

Nyckeltal per aktie	2015	2015	2014	2014
	31 dec	30 jun	30 jun	31 dec
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,61	5,87	2,89	8,27
Resultat per aktie före utspädning, kr	5,86	4,58	0,57	0,21
Resultat per aktie efter utspädning, kr	5,86	4,58	0,57	0,21
Eget kapital per aktie, kr	96,63	102,84	101,12	100,76
Börskurs per aktie, kr	114,00	113,00	109,25	116,50
Börskurs/Eget kapital, %	118	110	108	116

## RISKER OCH RISKHANTERING

Kallebäck Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Inga förändringar bedöms ha skett gällande bolagets riskfaktorer vilka återfinns på sidan 28 i bolagets årsredovisning för 2015.

## ORGANISATION OCH JURIDISK STRUKTUR

Fastigheten ägs av Näringsfastigheter Kallebäck AB som är ett helägt dotterföretag till Kallebäck Property Invest AB.

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

## SEGMENTRAPPORTERING

Kallebäck bedriver endast ett segment, fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborgs Stad.

## NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Till Kallebäck Property Invests närstående hör VD Stefan Björkqvist som har ett direkt ägande i Hestia Fastighetsförvaltning AB.

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.

Interna transaktioner mellan moder- och dotterföretag har eliminerats i koncernen.

## REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl.14.00 den 31 mars 2016. Kallelse publiceras på [www.kallebackpropertyinvest.se](http://www.kallebackpropertyinvest.se).

Årsredovisning för 2015 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 4 mars 2016.

## KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-juni 2016

2016-08-25

## UTBETALNINGAR AV UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 10,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2015 med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kr per aktie.

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-03-31
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-04-01
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2016-04-04
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2016-04-07
  
- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-06-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-06-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2016-06-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2016-07-05
  
- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-09-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-09-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2016-09-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2016-10-05
  
- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-12-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-12-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2016-12-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2017-01-04

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Stefan Björkqvist, vd, Kallebäck Property Invest AB (publ)

+46 70-415 84 18, [Stefan.Bjorkqvist@hestia.se](mailto:Stefan.Bjorkqvist@hestia.se)

Gunilla Persson, ekonomichef, Kallebäck Property Invest AB (publ),

+ 46 70-169 64 01, [Gunilla.Persson@hestia.se](mailto:Gunilla.Persson@hestia.se)

Besök gärna bolagets hemsida: [www.kallebackpropertyinvest.se](http://www.kallebackpropertyinvest.se)

## DEFINITIONER OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

### **BELÄNINGSGRAD**

Räntebärande skulder i procent av fastighetens verkliga värde.

### **DRIFTNETTO**

Hysesintäkter minus fastighetskostnader, exempelvis drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt.

### **FASTIGHETSKOSTNADER**

I posten ingår fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

### **FÖRVALTNINGSRESULTAT**

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

### **HYRESINTÄKTER**

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för fastighetsskatt.

### **RÄNTERISK**

Risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.

### **RÄNTESWAP**

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den

ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

### **RÄNTETÄCKNINGSGRAD**

Förvaltningsresultat exklusive uppstartskostnader med återläggning av finansnetto i procent av finansnetto.

### **REDOVISNINGSPRINCIPER**

Kallebäck's räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC).

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningskostnader för resterande poster. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsprinciper för koncerner.

Bolaget publicerar två rapporter årligen, bokslutskommuniké och delårsrapport. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 26 februari 2016

Kallebäck Property Invest AB (publ), organisationsnummer 556951-6783

Johan Thorell  
Styrelseordförande

Stefan Björkqvist  
VD

Lennart Låftman  
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson  
Styrelseledamot

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2015	1 jul 2014	1 jan 2015	3 dec 2013
		- 31 dec 2015	- 31 dec 2014	- 31 jdec 2015	- 31 dec 2014
Hysesintäkter		33 521	33 417	66 791	55 622
Driftkostnader		-624	-643	-1 262	-971
Underhåll		-700	-295	-967	-357
Fastighetsskatt		-538	-538	-1 075	-896
Övriga fastighetskostnader		-307	-750	-348	-917
<b>Driftnetto</b>		<b>31 352</b>	<b>31 189</b>	<b>63 139</b>	<b>52 480</b>
Administrationskostnader	1	-731	-1 520	-1 706	-5 903
Finansiella intäkter		3	9	5	10
Finansiella kostnader		-9 673	-10 024	-19 068	-16 389
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>20 951</b>	<b>19 654</b>	<b>42 370</b>	<b>30 198</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Fastighet, orealiserad		-15 272	-2 426	-15 272	2 574
Finansiella instrument, orealiserad		334	-15 018	341	-28 702
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 013</b>	<b>2 210</b>	<b>27 438</b>	<b>4 070</b>
Uppskjuten skatt		-1 322	-3 527	-6 035	-3 295
<b>Periodens resultat</b>		<b>4 691</b>	<b>-1 317</b>	<b>21 403</b>	<b>775</b>
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
<b>Totalresultat för perioden</b>		<b>4 691</b>	<b>-1 317</b>	<b>21 403</b>	<b>775</b>

Not 1 inkluderar uppstartskostnader 4 765 Tkr för jämförelseperioden.

**RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN**

Belopp i Tkr	31 dec 2015	30 jun 2015	30 jun 2014	31 dec 2014
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Förvaltningsfastighet	830 000	845 272	845 000	845 000
Uppskjuten skattefordran	13 682	15 004	23 245	19 718
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>843 682</b>	<b>860 276</b>	<b>869 803</b>	<b>864 718</b>
Hysesfordringar	0	0	0	0
Övriga fordringar	1 552	2 236	2 055	3 050
Likvida medel	72 162	67 811	45 279	59 673
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>73 715</b>	<b>70 047</b>	<b>46 876</b>	<b>62 723</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>917 397</b>	<b>930 324</b>	<b>916 679</b>	<b>927 441</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	<b>352 691</b>	<b>375 375</b>	<b>369 105</b>	<b>367 788</b>
Fastighetslån, långfristig del	492 375	494 900	499 950	497 425
Finansiella instrument	28 360	28 694	13 684	28 702
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>520 735</b>	<b>523 594</b>	<b>513 634</b>	<b>526 127</b>
Fastighetslån, kortfristig del	5 050	5 050	5 050	5 050
Leverantörsskulder	871	48	440	1 617
Förutbetalad hyresintäkt	20 889	21 036	20 818	20 794
Upplupen räntekostnad	4 170	4 204	4 294	4 224
Övriga kortfristiga skulder	12 990	1 017	2 238	1 843
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>43 970</b>	<b>31 354</b>	<b>33 940</b>	<b>33 527</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>564 705</b>	<b>554 948</b>	<b>547 573</b>	<b>559 653</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>917 397</b>	<b>930 324</b>	<b>916 679</b>	<b>927 441</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Belopp i Tkr	
Summa eget kapital periodens början 1 jan 2015	367 788
Utdelning	-36 500
Periodens resultat	21 403
<b>Summa eget kapital vid periodens slut</b>	<b>352 691</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDE**

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jul 2014 - 31 dec 2014	1 jan 2015 - 31 dec 2015	3 dec 2013 - 31 dec 2014
Resultat före skatt		6 012	2 210	27 439	4 070
Värdeförändring förvaltningsfastighet		15 272	2 426	15 272	-2 574
Värdeförändring derivat		-334	15 018	-341	28 702
Kassaflöde från förändring av kfr fordr		4 132	-995	4 945	-3 050
Kassaflöde från förändring av kfr skuld		43	686	-2 129	5 463
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>25 125</b>	<b>19 345</b>	<b>45 186</b>	<b>32 611</b>
Förvärv av förvaltningsfastighet		0	0	0	-840 000
Investeringar i ny- till och ombyggn.		0	-2 426	-272	-2 426
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-2 426</b>	<b>-272</b>	<b>-842 426</b>
Uptagna lån		0	0	0	502 475
Amortering		-2 525	-2 525	-5 050	0
Utdelning		-18 249	0	-27 375	0
Kapitaltillskott	1	0	0	0	367 013
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-20 774</b>	<b>-2 525</b>	<b>-32 425</b>	<b>869 488</b>
<b>Nettoförändring av likvida medel</b>		<b>4 351</b>	<b>14 394</b>	<b>12 489</b>	<b>59 673</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>67 811</b>	<b>45 279</b>	<b>59 673</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>72 162</b>	<b>59 673</b>	<b>72 162</b>	<b>59 673</b>

Not 1) Jämförelseperioden Inkluderar kostnader för nyemission 21 Mkr.

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

Belopp i Tkr	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jul 2014 - 31 dec 2014	1 jan 2015 - 31 dec 2015	3 dec 2013 - 31 dec 2014
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>	<b>2 400</b>	<b>1 800</b>
Kostnader för förvaltning	-863	-1 058	-1 860	-2 226
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>337</b>	<b>142</b>	<b>540</b>	<b>-426</b>
Finansiella intäkter	0	1	0	1
Finansiella kostnader	0	-2	-2	-253
<b>Resultat före skatt</b>	<b>337</b>	<b>141</b>	<b>538</b>	<b>-678</b>
Skatt	-74	149	-118	149
<b>Årets resultat</b>	<b>263</b>	<b>290</b>	<b>419</b>	<b>-529</b>



**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i Tkr	31 dec 2015	30 jun 2015	31 dec 2014	30 jun 2014
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Aktier i dotterföretag	334 448	334 448	334 448	356 102
Uppskjuten skattefordran	31	105	149	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>334 479</b>	<b>334 553</b>	<b>334 597</b>	<b>356 102</b>
Fordringar på koncernföretag	250	0	0	267 950
Övriga fordringar	8	109	693	188
Likvida medel	18 507	37 178	9 091	7 826
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>18 765</b>	<b>37 286</b>	<b>9 784</b>	<b>275 965</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>353 244</b>	<b>371 840</b>	<b>344 380</b>	<b>632 067</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>	<b>343 890</b>	<b>371 002</b>	<b>343 471</b>	<b>364 181</b>
Skulder till koncernföretag	0	95	95	263 930
Leverantörsskulder	56	0	24	440
Övriga kortfristiga skulder	9 161	48	0	3 517
Förutbet intäkter och uppl kostnader	137	696	790	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 354</b>	<b>838</b>	<b>909</b>	<b>267 886</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>9 354</b>	<b>838</b>	<b>909</b>	<b>267 886</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>353 244</b>	<b>371 840</b>	<b>344 380</b>	<b>632 067</b>

**MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE**

Belopp i Tkr	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jul 2014 - 31 dec 2014	1 jan 2015 - 31 dec 2015	3 dec 2013 - 31 dec 2014
Resultat före skatt	337	141	538	-678
Förändring av kortfristiga poster	-758	470	-247	217
<b>Kassaflödet från den löpande verksamheten</b>	<b>-421</b>	<b>611</b>	<b>291</b>	<b>-461</b>
Betalningar för förvärv av dotterbolag	0	21 654	0	-334 448
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>21 654</b>	<b>0</b>	<b>-334 448</b>
Kapitaltillskott	0	-21 000	0	344 000
Utdelning	-18 250	0	9 125	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-18 250</b>	<b>-21 000</b>	<b>9 125</b>	<b>344 000</b>
<b>Nettoförändring av likvida medel</b>	<b>-18 671</b>	<b>1 265</b>	<b>9 416</b>	<b>9 091</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>37 178</b>	<b>7 826</b>	<b>9 091</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>18 507</b>	<b>9 091</b>	<b>18 507</b>	<b>9 091</b>