

Kallebäck Property Invest AB (publ) **Bokslutskommuniké januari – december 2022**



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 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 2031-12-31. Kallebäck Property Invests aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JULI - 31 DECEMBER

- Hyresintäkter 38 010 (36 440) Tkr.
- Förvaltningsresultat 29 064 (28 590) Tkr.
- Resultat per aktie 3,63 (23,01) kr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER

- Hyresintäkter 76 021 (72 255 föregående år) Tkr.
- Förvaltningsresultat 58 960 (55 130) Tkr.
- Förvaltningsresultat per aktie 16,15 (15,10) kr.
- Resultat efter skatt 54 503 (106 910) Tkr. I resultatet efter skatt ingår orealiserade värdeförändringar uppgående till 9 691 (79 517) Tkr varav -7 948 (74 761) Tkr avser värdeförändring förvaltningsfastighet och 17 639 (4 756) Tkr avser värdeförändring finansiellt instrument.
- Resultat per aktie 14,93 (29,29) kr.
- Styrelsen har under året utsett Malin Lövemark till ny VD.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2022 att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om 3 kr per aktie och tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL – KONCERNEN

Tkr där ej annat anges

	2022	2021	2022	2021
Finansiell översikt och nyckeltal	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Totala intäkter	38 010	36 440	76 021	72 255
Driftnetto	36 054	35 027	72 612	68 056
Förvaltningsresultat	29 064	28 590	58 960	55 130
Resultat efter skatt	13 261	83 977	54 503	106 910
Räntetäckningsgrad, ggr	6,00	6,46	6,30	6,32

	2022	2021	2022	2021
Kassaflöde	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Löpande verksamheten (netto)	9 868	46 322	38 140	77 153
Investeringsverksamheten (netto)	-2 790	-421	-7 948	-5 239
Finansieringsverksamheten (netto)	-24 430	-24 380	-38 810	-33 685
Likvida medel vid periodens slut	62 873	71 490	62 873	71 490

	2022	2021	2022	2021
Finansiell ställning	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsfastighet	1 130 000	1 130 000	1 135 158	1 054 818
Eget kapital	578 432	567 729	565 170	483 752
Fastighetslån	488 890	483 900	491 420	486 380
Belåningsgrad, %	43,0	42,8	43,5	46,3

	2022	2021	2022	2021
Nyckeltal per aktie	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	16,15	15,10	8,19	7,27
Resultat per aktie före utspädning, kr	14,93	29,29	11,30	6,28
Resultat per aktie efter utspädning, kr	14,93	29,29	11,30	6,28
Eget kapital per aktie, kr	158,47	155,54	154,84	132,53
Börskurs per aktie, kr	181,50	206,00	175,00	198,00
Börskurs/Eget kapital, %	115	132	113	149

Antal utestående aktier	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 37 868 kvm. Byggnaden inrymmer huvudsakligen kontor men även lokaler för laboratorie- och testverksamhet.

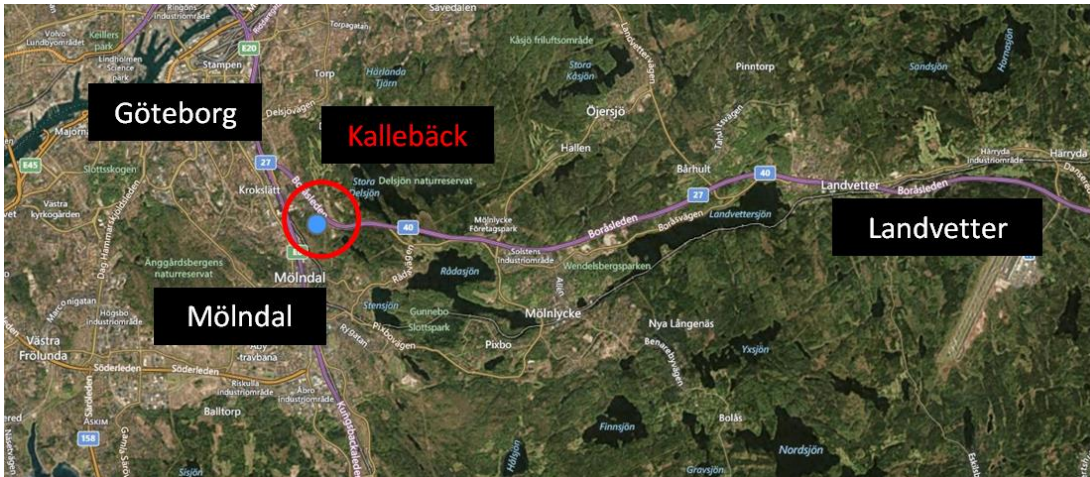
Den nuvarande detaljplanen för Kallebäck 17:2 möjliggör fortsatt utveckling och fastigheten har ca 30 000 kvm outnyttjade byggrätter. Den outnyttjade byggrätten skall i första hand ses som en möjlighet att på sikt säkerställa hyresgästens möjligheter att expandera sin verksamhet inom fastigheten. Detta 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 2031-12-31 med ömsesidig 24 månaders uppsägningstid. Verksamheten bedrivs av Saabs affärsområde Surveillance som utvecklar flygburna, landbaserade och marina system inom radar, signalspaning och självskydd samt levererar även flygelektronik till både civila och militära kunder.

Hyresvärdet för år 2023 uppgår till 83 667 (74 727) Tkr exklusive fastighetsskatt. Basyran justeras med 100 % av förändringen av konsumentprisindex, KPI.

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 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 detaljplan.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN – KONCERNEN

Generellt

Verksamheten inleddes den 28 februari 2014 då fastigheten Kallebäck 17:2 tillträdde.

Verksamheten har en stor andel fasta intäkter och kostnader och utvecklingen under året var bättre än föregående år.

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

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden 1 januari 2022 – 31 december 2022 till 76 021 (72 255) Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 1 294 (970) Tkr.

Koncernens hyresintäkter för andra halvåret 2022 uppgick till 38 010 (36 440) Tkr inkl. utdebiterad fastighetsskatt om 647 (278) Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnader inklusive kostnader för underhåll uppgick för helåret till 3 409 (4 198) Tkr, vilket motsvarar 90 (111) kr per kvm. Underhållskostnaderna uppgick till 211 (1 334) Tkr. Fastighetskostnaderna för andra halvåret 2022 uppgick till 1 956 (1 413) Tkr, vilket motsvarar 52 (37) kr per kvm.

Hyresgästen har egna abonnemang för el, varmvatten, värme, kyla och ventilation.

De centrala administrationskostnaderna för helåret 2022 uppgick till 2 565 (2 545) Tkr. För andra halvåret uppgick de centrala administrationskostnaderna till 1 223 (1 223) Tkr.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för helåret 2022 uppgick till 11 086 (10 381) Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 10 634 (9 945) Tkr. Finansiella kostnader netto för andra halvåret uppgick till 5 768 (5 214) Tkr.

Värdeförändringar

Fastighetens realiserade värdeförändring under perioden uppgår till -7 948 (74 761) Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 7 948 (5 239) Tkr. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till 17 639 (4 756) Tkr.

Information om fastighetens marknadsvärde återfinns på sidan 8.

Skatt

Koncernen redovisar en skattekostnad om -14 148 Tkr varav aktuell skattekostnad uppgår till -9 332 Tkr. Uppskjuten skattekostnad uppgår till -4 817, varav 38 Tkr är hänförlig till förändring i underskott, -1 221 Tkr avser förändring temporära skillnader samt -3 634 Tkr hänförlig till realiserad värdeförändring på derivat.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden 1 januari 2022 – 31 december 2022 till 58 960 (55 130) Tkr. Detta motsvarar 16,15 (15,10) kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 54 503 (106 910) Tkr, motsvarande 14,93 (29,29) kr/aktie.

Förvaltningsresultatet för andra halvåret 2022 uppgick till 29 064 (28 590) Tkr, vilket motsvarar 7,96 (7,83) kr per aktie och periodens resultat andra halvåret uppgick till 13 261 (83 977) Tkr, motsvarande 3,63 (23,01) kr per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Bolaget har under året genomfört en investering om 7 948 Tkr i en ny sprinklertank. Sprinklertanken kommer driftsättas inom kort och innebär en utökning av kapaciteten då nuvarande tank behålls.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 38 140 (77 153) Tkr.
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -7 948 (-5 239) Tkr.
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -38 810 (-33 685) Tkr.
Periodens kassaflöde uppgick netto till -8 618 (38 229) Tkr.

Hyresinbetalning för första kvartalet 2023 inkom efter årsskiftet.

FINANSIERING

Eget kapital

Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens slut till 578 432 (567 729) Tkr. Beslutad men ännu ej utbetald utdelning om 21 900 Tkr, motsvarande 6,00 kr per aktie har skuldförts. Av denna har 10 950 Tkr, motsvarande 3,00 kr per aktie, utbetalats den 4 januari 2023.

Räntebärande skulder

Kallebäck refinansierade sin kredit under 2019 och tecknade ett femårigt kreditavtal om 481 000 Tkr med en nordisk bank. I samband med refinansieringen erhöll bolaget ett lånelöfte från samma bank om 25 000 Tkr för framtida investeringar i fastigheten. Under räkenskapsåret 2021 nyttjade bolaget 15 000 Tkr av detta lånelöfte och under räkenskapsåret 2022 nyttjades resterande 10 000 Tkr.

Lånet är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1 % av lånebeloppet (5 060 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Kreditavtalet förfaller 2024-04-10.

Total skuld per 2022-12-31 uppgår till 488 890 Tkr.

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

I syfte att säkra räntekostnaden har bolaget ingått avtal om en ränteswap om 400 000 tkr med samma löptid som kreditavtalet.

Den genomsnittliga räntan för bolagets totala krediter per 31 december 2022 uppgick till 2,29%.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 december 2022 uppgick till 62 873 Tkr varav tillgänglig likviditet uppgick till 47 873 Tkr.

Bolaget har en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 2 647 Tkr. Utdelning om 10 950 Tkr har utbetalats i januari 2023.

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

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

Savills AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värdetidpunkt 2022-12-31. 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.

Kassaflödeskalkylen ger ett marknadsvärde för fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 vid värdetidpunkten den 31 december 2022 om 1 130 (1 130) Mkr motsvarande 29 787 (29 864) kr/kvm. Outnyttjade byggrätter om 30 000 kvm BTA har ej åsatts något marknadsvärde. Det tillämpade direktavkastningskravet i Savills värdering är 6,1% (5,8%) och kalkylräntan 8,6% (7,9%).

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 7 948 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 1 130 000 Tkr vid periodens utgång vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om -7 948 Tkr.

MARKNADSVÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

Periodens värdeförändring uppgår till 17 639 Tkr och är i sin helhet orealiserad. Reserven på 15 499 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 First North Growth Market den 28 mars 2014 med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser. (Tel: + 46 8 545 271 00, mejl: info@wildeco.se)

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december uppgick

till 181,50 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 662 475 Tkr. Högsta noterade betalkurs under året uppgick till 218 kr och lägsta betalkurs 167 kr.

Kursutveckling perioden 2022-01-01–2022-12-31



Antalet transaktioner per handelsdag uppgick i genomsnitt till 38 och genomsnittlig handelsvolym per handelsdag uppgick till 403 Tkr.

De tio största aktieägarna per 2022-12-31 innehar tillsammans 60,4% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 426 kvalificerade aktieägare, dvs aktieägare med ett innehav mer än 500 aktier. De tio största aktieägarna presenteras i tabellen nedan. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav, %
Saab Pensionsstiftelse	970 000	26,6%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	306 746	8,4%
Stiftelsen Global Challenges Foundation	200 000	5,5%
Artipelaginvest AB	175 800	4,8%
Östersjöstiftelsen	169 227	4,6%
Investerare representerade av Lennart Låftman	129 778	3,6%
Johan Thorell med bolag	73 432	2,0%
Laszlo Szombatfalvy, dödsbo	70 000	1,9%
LMK Stiftelsen	60 000	1,6%
Nordet Pensionsförsäkring AB	48 660	1,3%
Summa 10 största aktieägare	2 203 643	60,4%
Övriga ägare	1 446 357	39,6%
Summa aktieägare totalt	3 650 000	100,0%

Nyckeltal per aktie	2022 31 dec	2022 30 jun	2021 31 dec	2021 30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	16,15	8,19	15,10	7,27
Resultat per aktie före utspädning, kr	14,93	11,30	29,29	6,28
Resultat per aktie efter utspädning, kr	14,93	11,30	29,29	6,28
Eget kapital per aktie, kr	158,47	154,84	155,54	132,53
Börskurs per aktie, kr	181,50	175,00	206,00	198,00
Börskurs/Eget kapital, %	115	113	132	149

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 25 i bolagets årsredovisning för 2021.

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

SEGMENTRAPPORTERING

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

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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 26 april 2023. Kallelse publiceras på www.kallebackpropertyinvest.se.

Årsredovisning för 2022 finns tillgänglig på bolagets hemsida senast den 5 april 2023.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-juni 2023

2023-08-24

BESLUTAD UTDELNING

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2023-03-29
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2023-03-30
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2023-03-31
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2023-04-05

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2022 att utbetalas vid fyra tillfällen om 3,00 kr per aktie och tillfälle.

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2023-06-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2023-06-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2023-06-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2023-07-05

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2023-09-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2023-09-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2023-10-02
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2023-10-05

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2023-12-27
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2023-12-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2023-12-29
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2024-01-04

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2024-03-27
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2024-03-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2024-04-02
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2024-04-05

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Malin Lövemark, vd, Kallebäck Property Invest AB (publ)
+46 72-855 94 04, Malin.lovemark@retta.se

Gunilla Persson, ekonomichef, Kallebäck Property Invest AB (publ)
+ 46 70-169 64 01, Gunilla.Persson@retta.se

Besök gärna bolagets hemsida: www.kallebackpropertyinvest.se

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 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 reserande 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 24 februari 2023

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

Johan Thorell
Styrelseordförande

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Ulf Ingemarsson
Styrelseledamot

Stefan Hillberg
Styrelseledamot

Malin Lövemark
VD

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger och förvaltar fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborgs Stad. Fastigheten är en äganderätt med en modern och flexibel kontorsbyggnad, byggd 2002, och en total uthyrbar area om ca 37 868 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Saab AB till 31 december 2031. Kallebäck Property Invest aktie är noterat på handelsplatsen NASDAQ First North Growth Market med Wildeco som Certified Adviser, (Tel: + 46 8 545 271 00, mejl: info@wildeco.se)

Denna information är sådan information som Kallebäck Property Invest AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 februari 2023 kl. 8.30.

FINANSIELLA RAPPORTER
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	1 jul 2022	1 jul 2021	1 jan 2022	1 jan 2021
	- 31 dec 2022	- 31 dec 2021	- 31 dec 2022	- 31 dec 2021
Hysesintäkter	38 010	36 440	76 021	72 255
Driftkostnader	-1 026	-637	-1 805	-1 656
Underhåll	-139	-415	-211	-1 334
Fastighetsskatt	-647	-278	-1 114	-970
Övriga fastighetskostnader	-144	-82	-279	-238
Driftnetto	36 054	35 027	72 612	68 056
Administrationskostnader	-1 223	-1 223	-2 565	-2 545
Finansiella intäkter	62	26	62	26
Finansiella kostnader	-5 830	-5 240	-11 148	-10 407
Förvaltningsresultat	29 064	28 590	58 960	55 130
Värdeförändringar				
Fastighet, orealiserad	-7 948	74 761	-7 948	74 761
Finansiella instrument, orealiserad	2 904	2 589	17 639	4 756
Resultat före skatt	24 020	105 941	68 651	134 647
Aktuell skatt	-7 584	-4 597	-9 332	-8 617
Uppskjuten skatt	-3 175	-17 366	-4 817	-19 121
Periodens resultat	13 261	83 977	54 503	106 910
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	13 261	83 977	54 503	106 910

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	31 dec 2022	30 jun 2022	31 dec 2021	30 jun 2021
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastighet	1 130 000	1 135 158	1 130 000	1 054 818
Uppskjuten skattefordran	204	0	607	1 140
Finansiella instrument	15 499	12 596	0	0
Summa anläggningstillgångar	1 145 703	1 147 754	1 130 607	1 055 958
Hysesfordringar	13	0	3	0
Övriga fordringar	3 099	4 639	9 002	5 970
Likvida medel	62 873	80 225	71 491	49 969
Summa omsättningstillgångar	65 985	84 864	80 496	55 939
Summa tillgångar	1 211 688	1 232 618	1 211 103	1 111 897

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	578 432	565 170	567 729	483 752
Fastighetslån, långfristig del	483 830	486 360	478 940	481 570
Finansiella instrument	0	0	2 139	4 729
Uppskjuten skatteskuld	100 361	96 982	95 947	79 113
Summa långfristiga skulder	584 191	583 342	577 027	564 272
Fastighetslån, kortfristig del	5 060	5 060	4 960	4 810
Leverantörsskulder	1 763	710	445	2 258
Förutbetalad hyresintäkt	0	23 756	23 756	0
Upplupen räntekostnad	2 647	2 282	2 196	2 188
Övriga kortfristiga skulder	39 596	52 298	34 990	54 313
Summa kortfristiga skulder	49 066	84 105	66 348	62 733
Summa skulder	633 256	667 448	643 675	628 145
Summa eget kapital och skulder	1 211 688	1 232 618	1 211 103	1 111 897

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övr. tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 januari 2021	3 650	363 363	137 605	504 618
Årets resultat	-	-	106 910	106 910
Utdelning	-	-	-43 800	-43 800
Eget kapital 31 december 2021	3 650	363 363	200 715	567 728
Eget kapital 1 januari 2021	3 650	363 363	200 715	567 728
Årets resultat	-	-	54 503	54 503
Utdelning	-	-	-43 800	-43 800
Eget kapital 31 december 2022	3 650	363 363	211 418	578 432

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 jul 2022	1 jul 2021	1 jan 2022	1 jan 2021
	- 31 dec 2022	- 31 dec 2021	- 31 dec 2022	- 31 dec 2021
Rörelseresultat	26 884	108 565	62 099	140 272
Värdeförändring förvaltningsfastighet	7 948	-74 761	7 948	-74 761
Avskrivning på uppläggningsavgift*	240	228	470	450
Erhållen ränta	62	26	62	26
Erlagd ränta	-5 830	-5 240	-11 148	-10 407
Erlagd skatt	-4 045	0	-4 045	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	25 259	28 818	55 385	55 580
Kassaflöde från förändr av kfr fordringar	1 288	-3 264	5 424	-1 553
Kassaflöde från förändr av lev skulder	1 053	-1 813	1 318	-17
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	-17 732	22 580	-23 987	23 144
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	9 868	46 322	38 140	77 153
Investeringar i ny- till och ombyggnationer	-2 790	-421	-7 948	-5 239
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 790	-421	-7 948	-5 239
Nytt lån	0	0	10 000	15 000
Amortering	-2 530	-2 480	-5 010	-4 885
Utdelning	-21 900	-21 900	-43 800	-43 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 430	-24 380	-38 810	-33 685
Nettoförändring av likvida medel	-17 352	21 521	-8 618	38 229
Likvida medel vid periodens början	80 225	49 969	71 490	33 261
Likvida medel vid periodens slut	62 873	71 490	62 873	71 490

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	1 jul 2022	1 jul 2021	1 jan 2022	1 jan 2021
	- 31 dec 2022	- 31 dec 2021	- 31 dec 2022	- 31 dec 2021
Totala intäkter	1 200	1 200	2 400	2 400
Kostnader för förvaltning	-1 237	-1 229	-2 601	-2 592
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-37	-29	-201	-192
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	43 800	43 800
Finansiella intäkter	23	26	23	26
Finansiella kostnader	0	0	-6	-6
Resultat före skatt	-14	-3	43 616	43 627
Skatt	3	1	38	36
Årets resultat	-11	-2	43 654	43 663

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	31 dec 2022	30 jun 2022	31 dec 2021	30 jun 2021
TILLGÅNGAR				
Aktier i dotterföretag	334 448	334 448	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	204	201	166	166
Summa anläggningstillgångar	334 652	334 649	334 614	334 613
Fordringar på koncernföretag	12 725	23 675	12 725	34 625
Övriga fordringar	2 358	2 597	2 550	3 630
Likvida medel	16 617	27 116	16 575	15 383
Summa omsättningstillgångar	31 700	53 388	31 850	53 638
Summa tillgångar	366 352	388 037	366 464	388 252
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	344 200	344 210	344 346	342 348
Uppskjuten skatteskuld	0	0	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0	0	0
Leverantörsskulder	67	29	30	30
Övriga kortfristiga skulder	21 904	43 614	21 928	43 651
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	180	184	160	223
Summa kortfristiga skulder	22 151	43 827	22 118	43 903
Summa skulder	22 151	43 827	22 118	43 903
Summa eget kapital och skulder	366 352	388 037	366 464	388 252

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 jul 2022 - 31 dec 2022	1 jul 2021 - 31 dec 2021	1 jan 2022 - 31 dec 2022	1 jan 2021 - 31 dec 2021
Rörelseresultat	-35	-29	-201	-192
Erhållen ränta	23	26	23	26
Erlagd ränta	0	0	-6	-6
Erlagd skatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	-12	-3	-184	-173
Kassaflöde från förändr av kfr fordr	11 189	22 981	192	1 251
Kassaflöde från förändr av lev skulder	39	0	38	23
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	-21 714	-21 785	-4	19
Nettokassaflöde från den löpande Verksamheten	-10 498	1 193	42	1 120
Utdelning från dotterföretag	21 900	21 900	43 800	43 800
Kassaflöde från investerings-Verksamheten	21 900	21 900	43 800	43 800
Utdelning	-21 900	-21 900	-43 800	-43 800
Kassaflöde från finansierings-Verksamheten	-21 900	-21 900	-43 800	-43 800
Nettoförändring av likvida medel	-10 498	1 193	42	1 120
Likvida medel vid periodens början	27 115	15 383	16 575	15 455
Likvida medel vid periodens slut	16 617	16 576	16 617	16 575