

**ÅRSREDOVISNING  
och  
KONCERNÅRSREDOVISNING**

**2016-01-01-2016-12-31**

**för**

**Klockarbäcken Property Investment AB (publ)**

**559009-9072**

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	19



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Klockarbäcken Property Investment AB (publ) får härmed avgiva årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016.01.01 - 2016.12.31

### Verksamhet

Klockarbäcken Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Lagret 1 i Umeå och Bildhuggaren 1 i Vaggeryd. Moderbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolagen.

Lagret 1 i Umeå förvärvades under nov 2015, genom dotterbolaget Klockarbäcken Fastighets AB. Fastigheten är belägen i Umeå. Totalt omfattar fastigheten ca 25 000 kvm uthyrningsbar yta som i huvudsak utgörs av lagerlokaler.

Fastigheten är uthyrd till 100 procent till Postnord AB. Man har under 2015 omförhandlat och förlängt hyresavtalet och lämnat betydande hyresrabatter för år 2015 och 2016. Enligt köpeavtalet står säljaren för hyresrabbatterna från tillträdet till och med utgången av år 2016.

Bildhuggaren 1 förvärvades 30 sep 2016 genom dotterbolaget Klockarbäcken Bildhuggaren AB. Fastigheten är belägen i Vaggeryd. Totalt omfattar fastigheten ca 14 700 kvm uthyrningsbar yta som i huvudsak utgörs av lagerlokaler.

Fastigheten är uthyrd till 100 procent till Landmann AB. Fastigheten är uthyrt på ett långsiktigt hyresavtal.

Koncernens ekonomiska och administrativa förvaltning sköts av det Göteborgsbaserade förvaltningsbolaget Wilfast Förvaltning AB.

Bolaget säte är Umeå.

### Aktien och ägarna

Bolaget har ett aktieslag och antal utestående aktier är 1 320 000 st.

<b>Ekonomisk översikt (koncern)</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Nettoomsättning	15 890 417	1 716 975
Rörelsemarginal i %	50,57%	33,38%
Balansomslutning	274 928 430	196 194 345
Soliditet	44,50%	45,06%

Koncernredovisningen innefattar dotterbolaget Klockarbäcken Bildhuggaren AB from 2016-09-30.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

En extra bolagsstämma den 19 augusti beslutade om nyemission om 40 500 000 kr.

Den 30 septemeber köptes dotterbolaget Klockarbäcken Bildhuggaren AB.

### Framtida utveckling

Koncernens primära mål är att förvalta nu ägda fastigheter på bästa sätt. Avsikten är att utveckla fastigheterna tillsammans med nuvarande hyresgäster.

Den teoretiska intjäningsförmåga beräknas vara följande:

	tkr
Hysesintäkter inklusive tillägg	20 600
Fastighetskostnader	-2 900
Driftnetto	17 700
Centraladministration	-670
Resultat före finansnetto (exkl avskrivningar)	17 030

### Väsentliga risker

Klockarbäcken Property Investment AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Moderbolagets risk är förknippad med investeringar i dotterbolagen.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

#### Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen, vilket skulle leda till en finansiell förlust. Hyresgästernas betalningsförmåga bedöms dock som mycket god.

Om någon av hyresgästerna i framtiden säger upp och frånträder fastigheten är det sannolikt att lokalerna behöver renoveras och ändras för att tillgodose nya hyresgästers behov. Sådana investeringar skulle, åtminstone kortsiktigt, kunna påverka koncernens ekonomiska situation negativt.

#### Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder bolaget sig av en ränteswap. Värdet av koncernens swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid. Vid en förtida avyttring realiseraras ett eventuellt över- eller undervärde, vilket skulle få effekt på kassaflödet. Eventuella värdeförändringar på swapavtal är dock inte kassaflödespåverkande under innehavstiden och vid löptidens slut är värdet alltid noll.

#### Fastighetsvärderisk

Även om inte fastigheterna inte tas upp till verkligt värde i räkenskaperna finns det en risk om värdet på fastigheterna faller kraftigt. Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoder där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäst mm. Bolaget kommer årligen att utföra extern värdering och upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen.

#### Refinansieringsrisk

När koncernens lån förfaller till betalning kommer koncernen att vara tvungen att refinansiera dessa lån. Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Nuvarande kapitalbindning är fem år. Mot bakgrund av koncernens höga amorteringstakt och att belåningsgraden efter fem år sannolikt kommer att undersitga 50 procent bedöms refinansieringsrisken vara låg.

#### Miljörisk

Fastigheterna kan vara förorenade. Den tidigare ägarna har garanterat att de inte känner till att fastigheterna är förorenade. Om det skulle förekomma okända föroreningar på fastigheterna finns det en risk att koncernen bli skadeståndsskyldig eller tvingas betala kostnader för att sanera fastigheterna. Det primära ansvaret för sådana föroreningar ligger dock på den som orsakat föroreningarna.

Speciella omständigheter

Sverige och övriga Europa har i dagsläget historiskt sett låga marknadsräntor, vilket påverkar fastighetsbolag påtagligt. Dels är det billigt att finansiera sig med externt kapital, dels är det generellt låga avkastningskrav på fastigheter vilket ger höga fastighetsvärden. Tillgången och priset på externt kapital gör att det är lättare att få en mer gynnsam avkastning på eget kapital. De låga avkastningskraven på fastigheter gör att priserna på hus stiger och risken ökar.

**Förändring eget kapital**Koncernen

	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående kapital	920 000	89 028 600	-1 551 414	87 477 186
Disposition av föregående års res		-1 551 414	1 551 414	0
Nyemission	400 000	40 500 000		40 500 000
Kapitalanskaffningskostnader (netto)		-780 000		-780 000
Utdelning till aktieägare		-8 280 000		-8 280 000
Årets vinst			2 102 229	2 102 229
Belopp vid årets utgång	1 320 000	118 917 186	2 102 229	121 019 415

Moderbolaget

	Aktiekapital	Fria reserver	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående kapital	920 000	89 028 600	-71 932	88 956 668
Disposition av föregående års res		-71 932	71 932	0
Nyemission	400 000	40 500 000		40 500 000
Kapitalanskaffningskostnader (netto)		-780 000		-780 000
Utdelning till aktieägare		-8 280 000		-8 280 000
Årets resultat			530 874	530 874
Belopp vid årets utgång	1 320 000	120 396 668	530 874	120 927 542

**Resultatdisposition**

## Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årstämmans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	120 396 668
Disponerat på extra stämma 12 jan 2017	-1 800 000
Årets resultat	530 874
	<u>119 127 542</u>

## Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	10 560 000
I ny räkning överföres	108 567 542
	<u>119 127 542</u>

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2016-01-01 2016-12-31</u>	<u>2015-04-08- 2015-12-31</u>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	3	<u>15 890 417</u>	<u>1 716 975</u>
		15 890 417	1 716 975
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsrelaterade kostnader		-939 891	-182 470
Övriga externa kostnader		-716 728	-335 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-6 198 182</u>	<u>-625 902</u>
		-7 854 801	-1 143 829
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 035 616</b>	<b>573 146</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-5 141 285</u>	<u>-2 558 710</u>
		-5 141 265	-2 558 710
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 894 351</b>	<b>-1 985 564</b>
Skatt på årets resultat	7	-792 122	434 150
<b>Årets resultat</b>		<b>2 102 229</b>	<b>-1 551 414</b>

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2016.12.31</u>	<u>2015.12.31</u>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8,10	213 899 551	135 111 438
Byggnadsinventarier	9,10	43 738 659	46 163 455
		<u>257 638 210</u>	<u>181 274 893</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		257 638 210	181 274 893
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	726 520
Övriga fordringar		99 092	290 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 198	72 479
		<u>148 290</u>	<u>1 089 546</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		17 141 930	13 829 906
		<u>17 141 930</u>	<u>13 829 906</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		17 290 220	14 919 452
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>274 928 430</b>	<b>196 194 345</b>



**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2016.12.31</u>	<u>2015.12.31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital (1 320 000 aktier)		1 320 000	920 000
Fria reserver		118 917 186	89 028 600
Årets resultat		2 102 229	-1 551 414
<b>Summa eget kapital</b>		<u>122 339 415</u>	<u>88 397 186</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	2 464 061	232 679
<b>Summa avsättningar</b>		<u>2 464 061</u>	<u>232 679</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	136 980 000	96 040 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>136 980 000</u>	<u>96 040 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 840 000	1 960 000
Leverantörsskulder		1 485 118	134 773
Skatteskuld		568 996	59 412
Övriga skulder		6 239 633	1 561 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 011 207	7 809 234
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>13 144 954</u>	<u>11 524 480</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>274 928 430</b>	<b>196 194 345</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS KONCERN</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>	<b>2015-04-08- 2015-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	8 035 616	573 146
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	6 198 182	625 902
Erhållen ränta	20	0
Erlagd Ränta	-5 068 819	-2 557 910
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>9 164 999</b>	<b>-1 358 862</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	941 256	-1 088 448
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-4 872 951	1 073 109
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 233 304</b>	<b>-1 374 201</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag	-24 642 738	-28 636 658
Förvärv av byggnader och mark samt byggnadsinv	-954 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25 596 738</b>	<b>-28 636 658</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Årets nyemission	40 900 000	92 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	-1 000 000	-2 630 000
Utbetald utdelning	-4 140 000	0
Upptagande av lån/amortering	-12 084 542	-45 529 235
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>23 675 458</b>	<b>43 840 765</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 312 024</b>	<b>13 829 906</b>
Likvida medel vid årets början	13 829 906	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17 141 930</b>	<b>13 829 906</b>



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2016-01-01 2016-12-31</u>	<u>2015-04-08- 2015-12-31</u>
<b>Rörelsens intäkter m.m</b>			
Nettoomsättning	2	<u>499 993</u> 499 993	<u>50 000</u> 50 000
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	<u>-819 345</u> -819 345	<u>-255 206</u> -255 206
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-319 352</b>	<b>-205 206</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 001 801	113 944
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 845</u>	<u>0</u>
		999 956	113 944
<b>Resultat före skatt</b>		<b>680 604</b>	<b>-91 262</b>
Skatt på årets resultat	7	-149 730	19 330
<b>Årets resultat</b>		<b><u>530 874</u></b>	<b><u>-71 932</u></b>

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	55 159 151	28 636 658
Fordringar hos koncernföretag		59 241 275	47 136 331
Uppskjuten skattefordran	12	668 200	597 930
		<u>115 068 626</u>	<u>76 370 919</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 068 626</b>	<b>76 370 919</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		34 878	290 547
Skattefordran		16	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 115 729	163 944
		<u>1 150 623</u>	<u>454 491</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>12 215 457</u>	<u>13 164 217</u>
		<b>12 215 457</b>	<b>13 164 217</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 366 080</b>	<b>13 618 708</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>128 434 706</b>	<b>89 989 627</b>

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b><u>Eget kapital och skulder</u></b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (1 320 000 aktier)		1 320 000	920 000
		<u>1 320 000</u>	<u>920 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		120 396 668	89 028 600
Årets resultat		530 874	-71 932
		<u>120 927 542</u>	<u>88 956 668</u>
<b>Summa eget kapital</b>		122 247 542	89 876 668
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		49 628	46 344
Övriga skulder		5 955 536	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	182 000	66 615
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>6 187 164</u>	<u>112 959</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 434 706</b>	<b>89 989 627</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>	<b>2015-04-08- 2015-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-319 352	-205 206
Erhållen ränta	1 001 801	113 944
Erlagd ränta	-1 845	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>680 604</b>	<b>-91 262</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-696 132	-454 491
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	1 934 205	112 959
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 918 677</b>	<b>-432 794</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i dotterföretag	-26 522 493	-28 636 658
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	-12 104 944	-47 136 331
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-38 627 437</b>	<b>-75 772 989</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Årets nyemission	40 900 000	92 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	-1 000 000	-2 630 000
Utbetald utdelning	-4 140 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>35 760 000</b>	<b>89 370 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-948 760</b>	<b>13 164 217</b>
Likvida medel vid årets början	13 164 217	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 215 457</b>	<b>13 164 217</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciperna gäller koncern och i tillämpliga delar även moderbolaget.

#### *Intäktsredovisning*

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

#### *Operationell leasing*

Koncernen har endast operationella leasingavtal som leasegivare. Leasingintäkterna intäktsförs linjärt över leasingperioden.

#### *Finansiella poster*

Som finansiella kostnader redovisas, utöver löpande räntekostnader och kostnader för förtidsinlösen av krediten, även kostnader för att få finansieringen på plats. Dessa kostnader redovisas i samband med att lånet tas upp.

#### *Säkringsredovisning*

Koncernen har säkrat 106 500 000 kr av koncernens totala skuld till kreditinstitut i syfte att låsa en i förhand bestämd ränta. Effekten av detta redovisas löpande, vilket innebär att skillnaden mellan rörlig ränta och den låsta räntan redovisas kvartalsvis över resultaträkningen under säkringsperioden. Värdet på räntesäkringen uppgick till - 1 531 484 kr per 2016-12-31.

#### *Inkomstskatt*

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är justering av avsatt skatt i samband med förvärvet. Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader. Uppskjuten skattefodran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång och skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Uppskjuten skattefodran avseende underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas då värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Förvärvet är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga tillgångar är byggnader och mark samt köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 40-150 år och den genomsnittliga avskrivningsprocenten för dessa komponenter är ca 2% . Byggnadsinventarierna skrivs av på 20 år.

*Avsättningar*

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser som krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna omprövas varje balansdag. Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningarna som krävs för att reglera förpliktelsen.

*Koncernredovisning*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som redovisningsenhet. Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

I samband med förlängning av hyreskontraktet i dotterbolaget har det lämnats hyresrabatter för år 2015 och 2016. Dessa har beaktats vid bestämmande av köpeskillingen för aktierna i dotterbolaget och koncernmässigt redovisas ej dessa hyresrabatterna för år 2015 och 2016 som en kostnad.

*Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar*

Nedan redogörs för de viktigaste antaganden 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 framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömninga av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

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

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-04-08- 2015-12-31
<b>Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen</b>		
<i>Moderbolaget</i>		
Försäljning som avser koncernföretag	499 993	50 000
Inköp som avser koncernföretag	<u>0</u>	<u>0</u>
	499 993	50 000

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-04-08- 2015-12-31
<b>Not 3 Leasingavtal - Operationell leasing</b>		
<u>Koncernen</u>		
I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	1 176 757	374 590
 Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara hyresavtal, där koncernenes dotterbolag är leasegivare, förfaller till betalning enligt följande		
Inom 1 år	19 218 650	6 849 992
Mellan 2- 5 år	76 874 600	56 000 000
Senare än 5 år	<u>77 702 575</u>	<u>63 000 000</u>
	173 795 825	125 849 992
 Beloppen ovan är angivna i bashyran (exkl variabla avgifter) enligt hyresavtalen. Beloppen anges i nomniella belopp.		
 <b>Not 4 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Koncernen</u>		
Avskrivningar byggnad	-2 819 386	-283 651
Avskrivningar byggnadsinventarier	-2 835 343	-342 251
Tillkommande avskrivning utrangering	<u>-543 453</u>	<u>0</u>
	-6 198 182	-625 902
 <b>Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
<u>Moderbolaget</u>		
Ränteintäkter koncernföretag	1 001 785	113 944
Övriga ränteintäkter	<u>16</u>	<u>0</u>
	1 001 801	113 944
 <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
<u>Koncernen</u>		
Räntekostnader kreditinstitut	-3 418 819	-339 660
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	-72 466	-800
Finansieringskostnader	<u>-1 650 000</u>	<u>-2 218 250</u>
	-5 141 285	-2 558 710

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-04-08- 2015-12-31
<b>Not 7 Skatt på årets resultat</b>		
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-792 122	434 150
	<u>-792 122</u>	<u>434 150</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	2 894 351	-1 985 564
Skattekostnad 22,00%	-636 757	436 824
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-16 137	-957
Ej skattepliktiga intäkter	4	0
Korrigerings uppskjuten skatt avseende förvärv dotterbolag	-139 232	0
Temporära skillnader	0	-1 717
Redovisad effektiv skatt	<u>-792 122</u>	<u>434 150</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Uppskjuten skatt	-149 730	19 330
	<u>-149 730</u>	<u>19 330</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	680 604	-91 262
Skattekostnad 22,00%	-149 733	20 078
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	0	-748
Ej skattepliktiga intäkter	3	0
Redovisad effektiv skatt	<u>-149 730</u>	<u>19 330</u>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2016.12.31</b>	<b>2015.12.31</b>
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	156 859 359	0
Årets anskaffning	83 727 170	156 859 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>240 586 529</u>	<u>156 859 359</u>
Ingående avskrivningar	-21 747 921	0
Övertagna avskrivningar vid förvärv	-2 119 671	-21 464 270
Årets avskrivningar	-2 819 386	-283 651
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-26 686 978</u>	<u>-21 747 921</u>
Utgående redovisat värde	213 899 551	135 111 438
Redovisat värde byggnader	184 727 925	116 603 910
Redovisat värde mark	29 171 626	18 507 528
	<u>213 899 551</u>	<u>135 111 438</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	101 369 000	74 918 000
Varav byggnader:	78 637 000	55 718 000



<b>Not 9 Byggnadsinventarier</b>	<b>2015.12.31</b>	
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	56 706 838	0
Årets anskaffning	0	56 706 838
Inköp	954 000	0
Utrangeringar/försäljningar	-729 480	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>56 931 358</u>	<u>56 706 838</u>
Ingående avskrivningar	-10 543 383	0
Försäljningar/utrangeringar	186 027	0
Övertagna avskrivningar vid förvärv	0	-10 201 132
Årets avskrivningar	-2 835 343	-342 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-13 192 699</u>	<u>-10 543 383</u>
Utgående redovisat värde	43 738 659	46 163 455

<b>Not 10 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, markanläggningar)</b>	
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	178 697 050
Verkligt värde förvaltningsfastighet	274 000 000

Det verkliga värdet baseras på värdering gjord av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. I det aktuella värdet ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier.

I det skattemässiga restvärdet ingår alla tillgångar under not 8 och 9.

<b>Not 11 Andelar i koncernföretag</b>		<b>2016.12.31</b>	<b>2015.12.31</b>
<u>Moderbolaget</u>			
<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap. andel %</b>	<b>Redovisat värde</b>	<b>Redovisat värde</b>
<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>		
Klockarbäcken Fastighets AB	1 000	28 636 658	28 636 658
556708-3422	Stockholm	100,00%	
Klockarbäcken Bildhuggaren AB	500		
556870-6070	Stockholm	100,00%	26 522 493
<b>Uppgifter om eget kapital och resultat</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>	
Klockarbäcken Fastighets AB	16 954 532	-2 501 204	
Klockarbäcken Bildhuggaren AB	1 655 708	-611 170	
	<b>2016.12.31</b>	<b>2015.12.31</b>	
Ingående anskaffningsvärde	28 636 658	0	
Årets investering	26 522 493	28 636 658	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>55 159 151</u>	<u>28 636 658</u>	
Utgående redovisat värde	55 159 151	28 636 658	

<b>Not 12 Uppskjuten skatt</b>		<b>2016.12.31</b>
<u>Koncernen</u>	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	4 192 703	0
Temporära skillnader byggnader och mark		6 656 764
Delsumma	4 192 703	6 656 764
Kvittning	-4 192 703	-4 192 703
	0	2 464 061
		<b>2015.12.31</b>
<u>Koncernen</u>	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	2 635 812	0
Temporära skillnader byggnader och mark	0	2 868 491
Delsumma	2 635 812	2 868 491
Kvittning	-2 635 812	-2 635 812
	0	232 679
		<b>2016.12.31</b>
<u>Moderbolaget</u>	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	668 200	0
	668 200	0
		<b>2015.12.31</b>
<u>Moderbolaget</u>	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	597 930	0
	597 930	0
<b>Not 13 Långfristiga skulder</b>	<b>2016.12.31</b>	<b>2015.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		
Amortering inom 2 till 5 år	136 980 000	96 040 000
	136 980 000	96 040 000
<b>Not 14 Upplupna kostnader</b>	<b>2016.12.31</b>	<b>2015.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		
Upplupna hyresintäkter	1 212 670	0
Upplupna räntekostnader	501 537	339 514
Upplupna hyresrabatter	0	7 150 000
Övriga upplupna kostnader	297 000	319 720
	2 011 207	7 809 234
<u>Moderbolaget</u>		
Övriga upplupna kostnader	182 000	66 615
	182 000	66 615

*Handwritten signature and date: 50 JMS*

## ÖVRIGA NOTER

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2016.12.31	2015.12.31
<u>Koncernen</u>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	149 989 000	101 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>149 989 000</b>	<b>101 400 000</b>
<u>Moderbolaget</u>		
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgensätganade dotterbolag	43 780 000	0

Göteborg 2017- 04-26



Pontus Kågerman



John Olov Benmarker



Stefan Davidsson



Mattias Wilson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5- 2017

Acrevi Revision KB



David Johansson  
Auktoriserad Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Klockarbäcken Property Investment AB (publ)

Org.nr. 559009-9072

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Klockarbäcken Property Investment AB (publ) för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Klockarbäcken Property Investment AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka

tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 8 maj 2017

Acrevi Revision KB

David Johansson

Auktoriserad revisor