

**ÅRSREDOVISNING  
och  
KONCERNÅRSREDOVISNING**

**2018-01-01-2018-12-31**

**för**

**Klockarbäcken Property Investment AB (publ)**

**559009-9072**

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 - 2018-12-31**

<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

 SP

## 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 2018.01.01 - 2018.12.31

### Verksamhet

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

Fastigheten Bildhuggaren 1 i Vaggeryd förvärvades 30 sep 2016 genom dotterbolaget Klockarbäcken Bildhuggaren AB. Totalt omfattar fastigheten ca 14 700 kvm uthyrningsbar yta som i huvudsak utgörs av lagerlokaler. Fastigheten är uthyrd till 100 procent till Landmann Skandinavia AB.

Koncernens ekonomiska och administrativa förvaltning sköts av 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>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Nettoomsättning	18 486 159	20 612 241	15 890 417
Rörelsemarginal i %	55,67%	55,12%	50,57%
Balansomslutning	171 087 133	266 785 955	274 928 430
Soliditet	70,38%	43,13%	44,50%

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget har under året sålt dotterbolaget, Klockarbäcken Fastighets AB.

### **Framtida utveckling**

På extra bolagsstämma i mars 2019 beslutades att koncernens fastighetsinnehav skall avyttras.

**Väsentliga risker**

Klockarbäcken Property Investment AB (publ) 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 realiserar 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 genomför en extern värdering av fastighetsbeståndet och lämnar upplysning 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. Ursprunglig kapitalbindning är fem år. Mot bakgrund av koncernens höga amorteringstakt och att belåningsgraden efter fem år sannolikt kommer att vara lägre än 50 procent bedöms refinansieringsrisken vara låg.

Miljörisk

Fastigheterna kan vara förorenade. De tidigare ägarna har lämnat garantier att inga föroreningar är kända. Om det idag 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

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets res	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2018-01-01	1 320 000	128 748 600	-15 004 418	115 064 182
Vinstdisposition enligt årsstämma:			0	0
Utdelning till aktieägare			-9 240 000	-9 240 000
Årets vinst			14 590 006	14 590 006
Belopp vid årets utgång 2018-12-31	1 320 000	128 748 600	-9 654 412	120 414 188

Moderbolaget

	Aktiekapital	Fria reserver	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående kapital	1 320 000	108 567 543	739 631	109 307 174
Disposition av föregående års res		739 631	-739 631	0
Utdelning till aktieägare		-9 240 000		-9 240 000
Årets resultat			20 208 481	20 208 481
Belopp vid årets utgång	1 320 000	100 067 174	20 208 481	120 275 655

**Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

Balanserade vinstmedel	100 067 174
Årets resultat	20 208 481
Inlösen på extrastämma 13 mars 2019	-82 944 832
	<u>37 330 823</u>

Styrelsen föreslår att

I ny räkning överföres	<u>37 330 823</u>
	37 330 823



**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2018-01-01</u> <u>2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>2017-12-31</u>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	3	<u>18 486 159</u>	<u>20 612 241</u>
		18 486 159	20 612 241
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsrelaterade kostnader		-1 404 355	-1 546 520
Övriga externa kostnader		-935 575	-848 399
Personalkostnader		-255 992	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-5 598 387</u>	<u>-6 855 829</u>
		-8 194 309	-9 250 748
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 291 850</b>	<b>11 361 493</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från försäljning av fastighet		10 284 609	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-5 860 887</u>	<u>-4 758 429</u>
		4 423 768	-4 758 429
<b>Resultat före skatt</b>		<b>14 715 618</b>	<b>6 603 064</b>
Skatt på årets resultat	7	-125 612	-1 518 297
<b>Årets resultat</b>		<b><u>14 590 006</u></b>	<b><u>5 084 767</u></b>



KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2018.12.31</u>	<u>2017.12.31</u>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8,10	77 820 416	209 890 290
Byggnadsinventarier	9,10	<u>0</u>	<u>40 892 091</u>
		77 820 416	250 782 381
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		77 820 416	250 782 381
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		130 970	97 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>40 269</u>	<u>63 484</u>
		171 239	160 992
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>93 095 478</u>	<u>15 842 582</u>
		93 095 478	15 842 582
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		93 266 717	16 003 574
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>171 087 133</b>	<b>266 785 955</b>

*h*  
SD

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2018.12.31</u>	<u>2017.12.31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 320 000	1 320 000
Övrigt tillskjutet kapital		128 748 600	128 748 600
Annat eget kapital		-24 244 418	-20 089 185
Årets resultat		14 590 006	5 084 767
<b>Summa eget kapital</b>		<u>120 414 188</u>	<u>115 064 182</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	1 466 702	4 272 184
<b>Summa avsättningar</b>		<u>1 466 702</u>	<u>4 272 184</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	41 140 000	134 140 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>41 140 000</u>	<u>134 140 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		880 000	2 840 000
Leverantörsskulder		281 106	128 589
Skatteskuld		20 039	0
Övriga skulder		5 002 874	6 508 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 882 224	3 832 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>8 066 243</u>	<u>13 309 589</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>171 087 133</b>	<b>266 785 955</b>


  
SD

<b>KASSAFLÖDESANALYS KONCERN</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	10 291 850	11 361 493
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	5 598 387	6 855 829
Erhållen ränta	46	0
Erlagd ränta	-5 571 104	-4 468 602
Betald skatt	<u>-60 455</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	10 258 724	13 748 720
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	-10 246	-12 701
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	<u>-2 897 194</u>	<u>-975 367</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	7 351 284	12 760 652
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av byggnader och mark samt byggnadsinv	<u>174 761 612</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	174 761 612	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-9 900 000	-11 220 000
Upptagande av lån/amortering	<u>-94 960 000</u>	<u>-2 840 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-104 860 000	-14 060 000
<b>Årets kassaflöde</b>	77 252 896	-1 299 348
Likvida medel vid årets början	15 842 582	17 141 930
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	93 095 478	15 842 582

  
 SD



**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2018-01-01 2018-12-31</u>	<u>2017-01-01 2017-12-31</u>
<b>Rörelsens intäkter m.m</b>			
Nettoomsättning	2	<u>651 638</u>	<u>809 423</u>
		651 638	809 423
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 173 246	-1 022 394
Personal kostnader	3	<u>-255 992</u>	<u>0</u>
		-1 429 238	-1 022 394
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-777 600</b>	<b>-212 971</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		18 580 008	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	915 872	1 161 914
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-233</u>	<u>-699</u>
		19 495 647	1 161 215
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Mottagna koncernbidrag		1 950 000	1 810 000
Lämnade koncernbidrag		0	-1 810 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>20 668 047</b>	<b>948 244</b>
Skatt på årets resultat	7	-459 566	-208 613
<b>Årets resultat</b>		<b><u>20 208 481</u></b>	<b><u>739 631</u></b>

*Handwritten signature*  
SD

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	26 522 493	55 159 151
Fordringar hos koncernföretag		14 472 040	57 841 275
Uppskjuten skattefordran	12	21	459 587
		<u>40 994 554</u>	<u>113 460 013</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		40 994 554	113 460 013
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		120 698	10 078
Skattefordran		10 074	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>523 218</u>	<u>2 277 643</u>
		653 990	2 287 737
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>85 042 178</u>	<u>292 344</u>
		85 042 178	292 344
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		85 696 168	2 580 082
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 690 723</b>	<b>116 040 095</b>

  
JD

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b><u>Eget kapital och skulder</u></b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		<u>1 320 000</u>	<u>1 320 000</u>
		1 320 000	1 320 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		100 067 174	108 567 543
Årets resultat		<u>20 208 481</u>	<u>739 631</u>
		120 275 655	109 307 174
<b>Summa eget kapital</b>		121 595 655	110 627 174
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		281 106	10 341
Övriga skulder		4 630 000	5 280 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>183 962</u>	<u>122 580</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		5 095 068	5 412 921
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 690 723</b>	<b>116 040 095</b>



SD

<b>KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-777 600	-212 971
Erhållen ränta	915 872	1 161 914
Erlagd ränta	-233	-699
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>138 039</u>	<u>948 244</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	3 583 747	-1 137 114
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	342 146	-1 914 243
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>4 063 932</u>	<u>-2 103 113</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av dotterföretag	47 216 667	0
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	43 369 235	1 400 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>90 585 902</u>	<u>1 400 000</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-9 900 000	-11 220 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-9 900 000</u>	<u>-11 220 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>84 749 834</b>	<b>-11 923 113</b>
Likvida medel vid årets början	292 344	12 215 457
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>85 042 178</b>	<b>292 344</b>


  
 SP

## 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*

Hyresintäkter 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 33 000 000 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 -119 374 kr per 2018-12-31.

#### *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 skattefordran 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 skattefordran 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 affärssuppgörelsen 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 företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

Dotterföretagets resultat ingår i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten fram till och med då det avyttras.

*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.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen</b>		
<i><u>Moderbolaget</u></i>		
Försäljning som avser koncernföretag	651 638	809 423
Inköp som avser koncernföretag	<u>0</u>	<u>0</u>
	651 638	809 423

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Not 3 Ledande befattningshavares ersättningar</b>		
<u>Koncernen och moderbolaget</u>		
Johan Eriksson, VD	220 000	0
	<u>220 000</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Koncernen</u>		
Avskrivningar byggnad	-3 452 969	-4 009 261
Avskrivningar byggnadsinventarier	-2 145 418	-2 846 568
	<u>-5 598 387</u>	<u>-6 855 829</u>
<b>Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
<u>Moderbolaget</u>		
Ränteintäkter koncernföretag	915 872	1 161 914
	<u>915 872</u>	<u>1 161 914</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
<u>Koncernen</u>		
Räntekostnader kreditinstitut	-3 768 456	-4 468 602
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	-289 783	-289 827
Kostnader i samband med lösen av lån	-1 802 648	0
	<u>-5 860 887</u>	<u>-4 758 429</u>
<b>Not 7 Skatt på årets resultat</b>		
<u>Koncernen</u>		
Aktuell skatt	-89 445	0
Uppskjuten skatt	-36 167	-1 518 297
	<u>-125 612</u>	<u>-1 518 297</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	14 715 618	6 603 064
Skattekostnad 22,00%	-3 237 436	-1 452 674
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-63 788	-65 623
Ej skattepliktiga intäkter	2 626 724	0
Omvärdering uppskjuten skatt till ny skattesats	548 888	0
Redovisad effektiv skatt	<u>-125 612</u>	<u>-1 518 297</u>
<u>Moderbolaget</u>		
Uppskjuten skatt	-459 566	-208 613
	<u>-459 566</u>	<u>-208 613</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	20 668 047	948 244
Skattekostnad 22,00%	-4 546 970	-208 613
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-197	0
Ej skattepliktiga intäkter	4 087 602	0
Redovisad effektiv skatt	<u>-459 566</u>	<u>-208 613</u>


 SD

<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	240 586 529	240 586 529
Försäljning	-153 799 754	0
Årets anskaffning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 786 775	240 586 529
Ingående avskrivningar	-30 696 239	-26 686 978
Återförda avskrivningar sålda fastigheter	25 182 849	0
Årets avskrivningar	<u>-3 452 969</u>	<u>-4 009 261</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 966 359	-30 696 239
Utgående redovisat värde	77 820 416	209 890 290
Redovisat värde byggnader	67 156 318	180 718 664
Redovisat värde mark	<u>10 664 098</u>	<u>29 171 626</u>
	77 820 416	209 890 290
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	26 451 000	101 369 000
Varav byggnader:	22 919 000	78 637 000

<b>Not 9 Byggnadsinventarier</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	56 931 358	56 931 358
Försäljning	-56 931 358	0
Utrangeringar/försäljningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	56 931 358
Ingående avskrivningar	-16 039 267	-13 192 699
Försäljningar/utrangeringar	18 184 685	0
Återförda avskrivningar sålda fastigheter	0	0
Årets avskrivningar	<u>-2 145 418</u>	<u>-2 846 568</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-16 039 267
Utgående redovisat värde	0	40 892 091

**Not 10 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, markanläggningar)**  
Skattemässigt restvärde

Verkligt värde förvaltningsfastighet 94 000 000

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.

  
SD



## Not 11

			2018.12.31	2017.12.31
<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 556708-3422	Stockholm	1 000 100,00%	0	28 636 658
Klockarbäcken Bildhuggaren AB 556870-6070	Stockholm	500 100,00%	26 522 493	26 522 493
<b>Uppgifter om eget kapital och resultat</b>		<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>	
Klockarbäcken Bildhuggaren AB		2 816 497	792 398	
			<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
Ingående anskaffningsvärde			55 159 151	55 159 151
Försäljning			-28 636 658	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			26 522 493	55 159 151
Utgående redovisat värde			26 522 493	55 159 151

## Not 12 Uppskjuten skatt

Koncernen

	Uppskjuten skattefordran	2018.12.31 Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	21	0
Temporära skillnader byggnader och mark		1 466 681
Delsumma	21	1 466 681
Kvittning	-21	21
	0	1 466 702

Koncernen

	Uppskjuten skattefordran	2017.12.31 Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	3 092 391	0
Temporära skillnader byggnader och mark	0	7 364 575
Delsumma	3 092 391	7 364 575
Kvittning	-3 092 391	-3 092 391
	0	4 272 184

Moderbolaget

	Uppskjuten skattefordran	2018.12.31 Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	21	0
	21	0

Moderbolaget

	Uppskjuten skattefordran	2017.12.31 Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	459 587	0
	459 587	0

<b>Not 13 Långfristiga skulder</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		
Amortering inom 2 till 5 år	41 140 000	134 140 000
	<u>41 140 000</u>	<u>134 140 000</u>
<b>Not 14 Upplupna kostnader</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		
Upplupna hyresintäkter	1 635 987	3 080 733
Upplupna räntekostnader	62 274	524 313
Övriga upplupna kostnader	183 962	227 580
	<u>1 882 223</u>	<u>3 832 626</u>
<u>Moderbolag</u>		
Övriga upplupna kostnader	183 962	122 580
	<u>183 962</u>	<u>122 580</u>

## ÖVRIGA NOTER

<b>Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	48 589 000	149 989 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>48 589 000</u>	<u>149 989 000</u>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Derivatavtal (SWAP)	119 374	1 000 783
	<u>119 374</u>	<u>1 000 783</u>

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Vid en extra bolagsstämma den 13 mars 2019 i Klockarbäcken Property Investment AB (Klockarbäcken) fattades beslut om att Klockarbäcken skall avvecklas och att bolagets egna kapital skall återbetalas till bolagets aktieägare.

Stämman beslutade att detta skall ske genom;

\* Återbetalning till Klockarbäckens aktieägare av bolagets likvida medel genom nedsättning av bolagets aktiekapital genom inlösen av 2/3 av bolagets aktier innebärande att 880 000 aktier inlöses till ett inlösenbelopp per aktie om 96 kronor. Avstämningsdag fastställdes till den 20 mars 2019.

\* att fastigheten Vaggeryd Bildhuggaren 1 avyttras,

\* att Klockarbäcken likvideras efter försäljningen av fastigheten Bildhuggaren innebärande att de likvida medel som frigörs genom försäljningen återbetalas till aktieägarna. Detta bedöms kunna ske kring årsskiftet 2019/2020.

Moderbolaget

<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensåtgånade dotterbolag	42 020 000	42 900 000



Göteborg 2019-05-15



Pontus Kägerman



Stefan Davidson




John Olov Benmarker



Johan Ericsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den



David Johansson  
Auktoriserad Revisor

28/5 - 2019

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Klockarbäcken Property Investment AB (publ)  
Org. nr 559009-9072

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Klockarbäcken Property Investment AB (publ) för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Klockarbäcken Property Investment AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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:

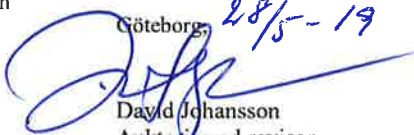
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, 28/5-19  
  
David Johansson  
Auktoriserad revisor