

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

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

för

Kallebäck Property Invest AB (publ)
556951-6783

Årsredovisningen omfattar:

Sida

VD har ordet	2
Styrelsen	3
Förvaltningsberättelse	4
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Koncernens rapport över finansiell ställning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens rapport över kassaflöden	13
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	14
Moderföretagets balansräkning	15
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	17
Moderföretagets rapport över kassaflöden	18
Noter	19

VD HAR ORDET

Vi kan lägga ett intensivt år bakom oss. Den goda dialog som vi har med Saab har gett resultat och i maj kunde vi presentera ett nytt hyresavtal där vi förlängde existerande avtal med ytterligare 10 år. I samband med förlängning så kom vi överens med Saab om att investera upp till 50 miljoner i fastigheten.

Den nya värderingen som gjordes efter förlängningen av hyresavtalet visade på ett ökat fastighetsvärde om 145 000 Tkr.

Andra delen av halvåret har vi ägnat åt refinansiering då vårt kreditavtal med Swedbank löpte ut under april 2019. Intresset för bolaget var stort och resulterade i ett antal konkurrenskraftiga offerter vilket var glädjande. Ett nytt lånetavtal med en nordisk bank har tecknats efter räkenskapsårets utgång.

Större delen av fastighetens underhåll åligger Saab att bekosta och utföra men ungefär en miljon kronor satsar fastighetsägaren årligen på reparationer och underhåll. Största delen av underhållspengarna för 2018 har gått till hissar och markåtgärder.

Förvaltningsresultatet uppgick till 44 396 Tkr för helårsperioden (1 januari 2018 - 31 december 2018) vilket motsvarar 12.16 kr per aktie.

Under 2019 bedömer jag att bolaget kommer fortsatt att utvecklas positivt.

Vi ser med tillförsikt på 2019.

PRESENTATION AV STYRELSEN

Johan Thorell

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i bland annat AB Sagax, Tagehus Holding AB, Hemsö Fastighets AB, Delarka Holding AB, Oscar Properties Holding AB, Nicoccino Holding AB och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.

Lennart Låftman

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1945.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Intervalor AB, Delarka Holding samt ledamot i styrelsen för RFSU AB, Telge Energi AB, Byggnads AB S:t Erik, Nyréns Arkitektkontor och AB Gruvbron. Lennart Låftman var tidigare VD för Femte AP-fonden (en del av det svenska pensionssystemet) fram till 1998.

Peter Ragnarsson

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1963.

Utbildning: Civilekonom från Lunds Universitet.

Övriga uppdrag: Peter Ragnarsson är styrelseledamot och VD i LMK Ventures AB och har tidigare varit VD för Axis AB, Bell Group Plc och AudioDev AB. Peter Ragnarsson är styrelseordförande i LMK Venture Partners AB, Gullberg & Jansson AB, Ventilations Capital AB samt styrelseledamot i Nocroc Ventures AB, Hotel Kungsträdgården AB, LMK Hotels & Real Estate AB, Anagram Production AB, Arne Paulsson Fastighets AB, Aros Bostad IV AB, Emra Hus Real Estate AB, LMK Forward AB, LMK Industri AB samt Great Security Holding AB.

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR KALLEBÄCK PROPERTY INVEST AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Kallebäck Property Invest AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg.

Fastigheten Kallebäck 17:2 är belägen i Kallebäck i Göteborgs Stad, ca 5 km sydost om Göteborgs centrum och i nära anslutning till E6/E20 och riksväg 40 mot Landvetter. Byggnaden uppfördes 2002 och består av en byggnadskropp indelad i fem olika sektioner om totalt ca 36 600 kvm. Byggnaden inrymmer huvudsakligen kontor men även lokaler för lab och testverksamhet.

Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB och kontraktet löper till 2031-12-31 med ömsesidig 24 månaders uppsägningstid. Verksamheten bedrivs av divisionen EDS, Electronic Defence Systems. EDS utvecklar flygburna, landbaserade och marina system inom radar, signalspaning och självskydd samt levererar även flygelektronik till både civila och militära kunder.

Hyresvärdet för år 2018 uppgår till 68 596 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2010.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Kallebäck Property Invest AB (publ) har via dotterbolaget Näringsfastigheter Kallebäck AB tecknat avtal med Saab AB om att förlänga det befintliga hyresavtalet för de lokaler som Saab hyr i fastigheten Kallebäck 17:2 med ytterligare tio (10) år, till och med den 31 december 2031. I samband med förlängningen har Kallebäck Property Invest AB (publ) förbundit sig att investera upp till 50 miljoner kr i fastigheten.
 - Fastighetens marknadsvärde per 2018-12-31 uppgår till 980 000 Tkr enligt den årliga externa värderingen. Detta har resulterat i en orealiserad värdeförändring om 145 000 Tkr.
 - Värdeförändringar på finansiellt instrument uppgick till 10 717 Tkr.
-

Kallebäck Property Invest AB (publ)

556951-6783

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal över företagets fem verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014⁽⁴⁾ (5)
Hysesintäkter	68 596	67 621	66 844	66 791	55 622
Driftsöverskott	64 611	64 184	62 793	63 192	53 157
Rörelseresultat	207 781	62 561	66 129	46 160	49 151
Resultat efter finansiella poster	200 113	54 203	49 375	27 438	4 070
Årets resultat	159 680	42 280	38 528	21 403	775
Balansomslutning	1 038 108	908 314	908 410	917 395	927 441
Soliditet ⁽¹⁾	45,7%	38,7%	39,0%	38,4%	39,7%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	33,6%	12,0%	10,9%	6,1%	0,2%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	20,0%	6,9%	7,3%	5,0%	5,3%

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning⁽⁴⁾ Räkenskapsår 3 december 2013 - 31 december 2014⁽⁵⁾ Verksamheten har bedrivits under 10 månader under jämförelseåret.

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

Moderföretaget

Kallebäck Property Invest AB är moderföretag i koncernen. Verksamheten omfattar att äga, förvalta och utveckla fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 genom dotterbolaget Näringsfastigheter Kallebäck AB. Kallebäck Property Invest AB har inte några anställda.

Nyckeltal över företagets fem verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014⁽⁴⁾ (5)
Nettoomsättning	2 400	2 400	2 400	2 400	1 800
Rörelseresultat	301	393	530	539	-426
Resultat efter finansiella poster	36 889	46 047	37 080	537	-678
Årets resultat	36 803	45 956	36 964	419	-529
Balansomslutning	363 555	363 592	353 802	353 244	344 380
Soliditet ⁽¹⁾	94,9%	94,8%	97,3%	97,4%	99,7%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	10,7%	13,3%	10,7%	0,1%	-0,2%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	10,1%	12,7%	10,5%	0,2%	-0,1%

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning⁽⁴⁾ Räkenskapsår 3 december 2013 - 31 december 2014⁽⁵⁾ Verksamheten har bedrivits under 10 månader under jämförelseåret.

Kallebäck Property Invest AB (publ)

556951-6783

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kallebäck Property Invest AB (publ) har den 10 april 2019 via sitt dotterbolag refinansierat sitt lån om 481 000 Tkr med en nordisk bank. Utöver detta har dotterbolaget ingått avtal med banken om ett kreditlöfte om 25 000 Tkr för att finansiera framtida investeringar.

Det nya lånet har en löptid till 2024-04-10 och nuvarande genomsnittsränta uppgår till 2,03 procent. Årlig amortering uppgår till 1 %.

Som räntesäkring har en ränteswap om 400 000 Tkr tecknats. Ränteswapen har samma löptid som det nya lånet.

De finansiella kostnaderna beräknas på helårsbasis att minska med cirka 8 000 Tkr före skatt.

Aktien och ägarna

Kallebäck Property Invest AB noterades på Nasdaq First North den 28 mars 2014 med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december 2018 uppgick till 154 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 562 100 Tkr. Högsta noterade betalkurs uppgick till 166 kr och lägsta betalkurs 131,50 kr.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav
Noonday/Farallon Capital Management	912 000	25,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	312 516	8,6%
SLB FOR SEF 2-PENSER YIELD	364 092	10,0%
Artipelag Holding AB	184 777	5,1%
Östersjöstiftelsen	175 000	4,8%
Investerare representerade av Lennart Låftman	139 778	3,8%
Skandinaviska enskilda banken S.A., W8IMY	101 182	2,8%
Mattias Ståhlgren	70 000	1,9%
LMK Stiftelsen	60 000	1,6%
Credit Suisse (Switzerland) Ltd.	54 100	1,5%
Summa 10 största aktieägare	2 373 445	65,0%
Övriga ägare	1 276 555	35,0%
<i>Summa aktieägare totalt</i>	<i>3 650 000</i>	<i>100,0%</i>

De tio största aktieägarna innehar tillsammans ca 65% av aktierna och rösterna. Bolaget har totalt ca 360 aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Kallebäck Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder Bolaget sig av en ränteswap. Värdet av Bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet vilket skulle leda till en finansiell förlust. Kallebäck Property Invest AB (publ) följer SAAB AB's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning. Hyresnivåriskn hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

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

Kallebäck redovisar fastigheten till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastighetens koncernmässiga bokförda värde motsvarar dess bedömda marknadsvärde. Den externa värderingen är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Den 14 juli 2018 tog riksdagen beslut om att begränsa ränteavdragen i bolagssektorn. Begränsningen ska ske enligt den så kallade EBITDA-regeln som innebär att avdragen baseras på ett företags rörelseresultat före räntor, skatter, nedskrivningar och avskrivningar. Utrymmet för att göra avdrag uppgår till 30 procent. Dessutom får företag dra av negativa räntenetton på upp till fem miljoner kronor. Det blir också avdragsförbud för ränteutgifter i vissa situationer. Förändringarna bygger på tvingande EU-regler och syftar till att minska skatteflykten.

Förändringarna i ränteavdragen kombineras men en sänkning av bolagsskatten och expansionsfondsskatten från 22 procent till 20,6 procent. Av offentligfinansiella skäl kommer bolagsskattesatsen under de första två åren dock att vara 21,4 procent. Förslaget om räntebegränsningsreglerna skulle innebära liten påverkan på resultat i nuvarande ränteläge.

För utförligare beskrivning om risker och osäkerhetsfaktorer, se not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar och not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Kallebäck Property Invest AB (publ)

556951-6783

Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Noten innehåller även upplysningar och beskrivning av prisrisker, kreditrisker, likviditetsrisker och kassaflödesrisker.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

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

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	340 350 000
Balanserat resultat	-35 815 000
Årets resultat	36 803 000
	<u>341 338 000</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 12,00 kr per aktie	43 800 000
i ny räkning balanseras	297 538 000
	<u>341 338 000</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande koncernen och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	5	68 596	67 621
Fastighetskostnader	6	- 3 985	- 3 437
Driftsöverskott		64 611	64 184
Administrationskostnader	7	- 1 830	- 1 623
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	145 000	-
Rörelseresultat		207 781	62 561
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	91	37
Finansiella kostnader	10	- 18 477	- 18 836
Orealiserade värdeförändringar derivat	11	10 717	10 441
		- 7 669	- 8 358
Resultat före skatt		200 113	54 203
Skatt på årets resultat	12	- 40 433	- 11 922
Årets resultat		159 680	42 280
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		159 680	42 280
Resultat per aktie, kronor	13		
Före utspädning		43,75	11,58
Efter utspädning		43,75	11,58

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årets resultat		159 680	42 280
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		159 680	42 280
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		159 680	42 280

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2018-12-31 2017-12-31

(Tkr)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	980 000	835 000
		980 000	835 000

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjutna skattefordringar	21	-	-
-----------------------------	----	---	---

Summa anläggningstillgångar		980 000	835 000
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar	16	163	289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 486	378
Likvida medel	18	54 459	72 647
		58 108	73 314

SUMMA TILLGÅNGAR		1 038 108	908 314
-------------------------	--	------------------	----------------

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
(Tkr)			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	19		
Aktiekapital (3 650 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		3 650	3 650
Övrigt tillskjutet kapital		363 363	363 363
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		107 541	- 15 639
		474 554	351 374
Summa eget kapital		474 554	351 374
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	-	482 275
Uppskjutna skatteskulder	21	49 258	8 910
Derivatinstrument	22	5 150	15 867
		54 408	507 052
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		482 275	5 050
Leverantörsskulder		235	273
Aktuella skatteskulder		177	176
Övriga kortfristiga skulder		22 120	18 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	4 339	26 139
		509 146	49 888
Summa skulder		563 554	556 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 038 108	908 314

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare				Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2017*	3 650	363 363	-	12 294	354 719
Totalresultat					-
Bolagsbildning					
Årets resultat				42 280	42 280
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-		42 280	42 280
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning			-	45 625	- 45 625
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	45 625	- 45 625
Utgående balans per 31 december 2017	3 650	363 363	-	15 639	351 374
Ingående balans per 1 januari 2018	3 650	363 363	-	15 639	351 374
Totalresultat					-
Årets resultat				159 680	159 680
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-		159 680	159 680
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning			-	36 500	- 36 500
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	36 500	- 36 500
Utgående balans per 31 december 2018	3 650	363 363		107 541	474 554

* IB fel har korrigerats avseende allokeringssfel inom det fria kapitalet mellan övrigt tillskjutet kapital och balanserade vinstmedel.

I övrigt tillskjutet kapital ingår uppskjuten skatt hänförlig till förvärvat underskott 23 013 Tkr samt emissionskostnader på -21 000 Tkr

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

Not 2018-01-01
2018-12-31 2017-01-01
2017-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat		207 781		62 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	145 000		-
Erhållen ränta		91		37
Erlagd ränta	-	18 477	-	18 836

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet

44 396 43 762

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-	2 982		443
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-	38		142
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	18 014		471

Kassaflöde från den löpande verksamheten

23 362 44 818

Investeringsverksamheten

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-		-
---	--	---	--	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

- -

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-	5 050	-	5 050
Utdelning	-	36 500	-	36 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

- 41 550 - 41 550

Årets kassaflöde

- 18 188 3 268

Likvida medel vid årets början

72 647 69 379

Likvida medel vid årets slut

26 54 459 72 647

Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Räntebärande skulder till kreditinstitut inkl kortfristig del

UB 2017-12-31		487 078		492 375
Amortering av lån, kassaflödepåverkande	-	5 050	-	5 050
Avskrivning av uppläggningsavgift, ej kassaflödepåverkande	-	247	-	247
UB 2018-12-31		481 781		487 078

Övriga långfristiga skulder

UB 2017-12-31		15 867		26 308
Värdeförändring derivat, ej kassaflödepåverkande	-	10 717	-	10 441
UB 2018-12-31		5 150		15 867

Eget kapital

Utdelning, kassaflödepåverkande	-	36 500	-	36 500
UB 2018-12-31	-	36 500	-	36 500

Summa kassaflödepåverkande

- 41 550 - 41 550

Summa ej kassaflödepåverkande

- 10 964 - 10 688

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	15	<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	7	<u>- 2 099</u>	<u>- 2 007</u>
Rörelseresultat		301	393
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		36 500	45 625
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	91	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>- 3</u>	<u>- 3</u>
Resultat efter finansiella poster		36 889	46 047
Resultat före skatt		36 889	46 047
Skatt på årets resultat	12	- 86	- 91
Årets resultat		36 803	45 956

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

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Andelar i dotterföretag	24	334 448	334 448
		334 448	334 448
Summa anläggningstillgångar		334 448	334 448
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 297	8
		3 297	8
Kassa och bank		25 810	29 136
Summa omsättningstillgångar		29 107	29 144
SUMMA TILLGÅNGAR		363 555	363 592
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		3 650	3 650
		3 650	3 650
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		340 350	340 350
Balanserad vinst eller förlust	-	35 815	- 45 271
Årets resultat		36 803	45 956
		341 338	341 035
Summa eget kapital		344 988	344 685
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		57	49
Aktuella skatteskulder		119	176
Övriga kortfristiga skulder		18 251	18 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	140	393
		18 567	18 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		363 555	363 592

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2017*	3 650	340 350	- 36 610	36 964	344 354
Disponering av föregående års resultat			36 964	- 36 964	-
Årets resultat				45 956	45 956
Summa övrigt totalresultat efter skatt					
Summa övrigt totalresultat	3 650	340 350	354	45 956	390 310
Transaktioner med aktieägare					
Utdelningar			- 45 625		- 45 625
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 45 625	-	- 45 625
Utgående balans per 31 december 2017	3 650	340 350	- 45 271	45 956	344 685
Ingående balans per 1 januari 2018	3 650	340 350	- 45 271	45 956	344 685
Disponering av föregående års resultat			45 956	- 45 956	-
Årets resultat				36 803	36 803
Summa övrigt totalresultat efter skatt					
Summa övrigt totalresultat	3 650	340 350	685	36 803	381 488
Transaktioner med aktieägare					
Utdelningar			- 36 500		- 36 500
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 36 500	-	- 36 500
Utgående balans per 31 december 2018	3 650	340 350	- 35 815	36 803	344 988

* IB fel har korrigerats avseende allokeringar inom det fria kapitalet mellan övrigt tillskjutet kapital och balanserade vinstmedel.

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		301	393
Erhållen ränta		91	32
Erlagd ränta	-	3	3
Betald inkomstskatt	-	86	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		303	422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-	3 290	-
Ökning/minskning leverantörsskulder		8	49
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	347	194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	3 326	665
Investeringsverksamheten			
Utdelning från dotterföretag		36 500	45 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		36 500	45 625
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-	36 500	- 36 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	36 500	- 36 500
Årets kassaflöde	-	3 326	9 790
Likvida medel vid årets början		29 136	19 346
Likvida medel vid årets slut	28	25 810	29 136
 Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten			
Eget kapital			
Utdelning, kassaflödepåverkande	-	36 500	- 36 500
UB 2018-12-31	-	36 500	- 36 500
Summa kassaflödepåverkande	-	36 500	- 36 500
Summa ej kassaflödepåverkande		-	-

NOTER

Not 1 Allmän information

Kallebäck Property Invest AB (publ) ("Kallebäck") med organisationsnummer 556951-6783 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret Box 3394, 103 68 Stockholm. Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC), som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats. De nya ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2018 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2018

Finansiella instrument, IFRS 9

Den 1 januari 2018 införde koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning samt säkringsredovisning. De största förändringarna jämfört med IAS 39 avser klassificering och värdering, nedskrivningar och säkringsredovisning. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data, och aktuellt status samt framåtblickande faktorer samt redovisas vid avisering/ fakturering.

Kallebäck's kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. För vidare beskrivning av hur IFRS 9 påverkat på bolaget, se avsnitt "Finansiella instrument" längre ner i denna not.

Intäkter från kunder, IFRS 15

Den 1 januari 2018 införde Kallebäck Property Invest AB (publ) IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. Standarden ersätter IAS 18 som omfattade intäkter vid försäljning av varor och tjänster och IAS 11 som omfattade entreprenadavtal. IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokera transaktionspriset till vart och ett a de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna vartefter varje prestationsåtagande fullgörs

Då koncernens intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal får IFRS 15 inte någon materiell påverkan på totala intäkter och redovisat resultat.

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

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2018 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas och bedömningen är fortsatt att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då Bolaget endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp, de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen, hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser, och hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på koncernens resultat och ställning men kan innebära utökade dokumentationskrav.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Kallebäck Property Invest AB (publ) och dotterföretag som moderföretaget eller dess dotterföretag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderföretaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Moderföretaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

Konsolidering av ett dotterföretag sker från och med den dag moderföretaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterföretaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderföretaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderföretaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterföretagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan företag inom koncernen elimineras i sin helhet.

Segmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer med den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att koncernledningen utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

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

Intäkter

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

Hysesintäkter

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

Fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senaste kvartalsbokslut.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen har endast operationella leasingavtal. Koncernen saknar leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Företaget saknar transaktioner i utländsk valuta.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Detta innebär att för fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats som tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Således redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförlig till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastighet

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehåller syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den realiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre som tillgång i rapporten över finansiell ställning när den avyttras eller när den slutgiltigt tas ur bruk och några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppkomma vid en avyttring.

Förvärv respektive avyttring av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen. Beräkning av realiserad värdeförändring framgår av redovisningsprinciper för intäkter från fastighetsförsäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Finansiella instrument - IFRS 9

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehåser inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

Om den finansiella tillgången innehåser i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 15.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Nedskrivning

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägda belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar finns förenkligheter som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

Finansiella instrument - IAS 39

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrade finansiella ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande:

Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder med standardvillkor som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.

Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller som baseras på information hämtad från observerbara aktuella marknadstransaktioner.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. Kassamedel och banktillgodohavanden kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Övriga finansiella skulder

Räntebärande skulder och andra skulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för lånekostnader (se ovan).

Derivatinstrument

Koncernen ingår derivattransaktioner med syfte att hantera ränterisker. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning och samtliga derivatinstrument kategoriseras därför som "Verkligt värde via resultaträkningen" i underkategorin "Innehav för handel". Derivatinstrument med positivt verkligt värde redovisas som "Derivatinstrument" under finansiella anläggningstillgångar. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som "Derivatinstrument" under långfristiga eller kortfristiga skulder beroende på löptid. Värdeförändringar från derivatinstrument redovisas i finansiella poster.

Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 27. Derivatinstrument värderas enligt nivå 2, IFRS 13.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar årsredovisningslagen och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för årsredovisningslagen och tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

Koncernbidrag

Moderföretaget redovisar koncernbidrag, såväl erhållna som mottagna, som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 avseende IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, väntas inte få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall. Beskrivning av värderingsantaganden se not 16. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen.

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

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsrisken består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen löpande.

Marknadsrisker

Valutarisker

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Koncernen bedriver verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är koncernen ej exponerad för valutarisk.

Ränterisker

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor.

Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånet löper med rörlig ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. Koncernen påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av de derivatinstrument som innehas för att säkra ränteexponeringen. Derivatinstrumentens verkliga värde påverkas omedelbart vid förändrade marknadsräntor vilket i sin tur påverkar koncernens resultaträkning. Koncernen påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av banktillgodohavanden som löper med ränta.

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

Bolaget har per 2019-04-10 refinansierat sin kredit om 481 000 Tkr och i samband med det ingått avtal med banken om ett kreditlöfte om 25 000 Tkr för att finansiera framtida investeringar. Det nya lånet löper till 2024-04-10 och nuvarande genomsnittsränta uppgår till 2,03%. Som räntesäkring har en ränteswap om 400 000 Tkr tecknats med samma löptid som det nya lånet.

Känslighetsanalys för ränterisk

Koncernen	2018-12-31		2017-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	2 312	2 312	2 391	2 391
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	-4 823	-4 823	-4 873	-4 873
Omvärderingseffekt +1%	-1 326	-1 326	14 035	14 035
Omvärderingseffekt -1%	1 326	1 326	-14 035	-14 035

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

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

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	3 195	482 945			486 139
Leverantörsskulder	235				235
Derivatinstrument	2 811	5 150			7 961
Övriga kortfristiga skulder	22 297				22 297
Summa	28 538	488 095	-	-	516 632
Moderföretaget 2018-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	57				57
Summa	57	-	-	-	57

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten har för närvarande endast en hyresgäst och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga då bolagets intäkter endast kommer från denna hyresgäst. Hyresgästens finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Kreditrisk uppkommer också för koncernens tillgodohavanden på bank samt när koncernens derivatinstrument har ett för koncernen positivt verkligt värde.

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	3 649	667	3 297	8
Likvida medel	54 459	72 647	25 810	29 136
Maximal exponering för kreditrisk	58 108	73 314	29 107	29 144

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 för räkenskapsåret 2018 samt jämförelsesiffror i enlighet med IAS 39 framgår av tabellerna nedan.

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to Collect)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övrigt*	Redovisat värde
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Kundfordringar						-
Övriga fordringar	3 649					3 649
Likvida medel	54 459					54 459
	58 108	-	-	-	-	58 108
<i>Finansiella skulder</i>						
Skulder till kreditinstitut långfristiga			482 275			482 275
Skulder till kreditinstitut kortfristiga			-			-
Derivatinstrument				5 150		5 150
Leverantörsskulder			235			235
Förutbetalda hyror			-			-
Övriga kortfristiga skulder			26 636			26 636
	-	-	509 146	5 150	-	514 296

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Verkligt värde via resultaträkningen		
<i>Innehav för handel</i>		
Lånefordringar och kundfordringar	54 622	72 936
Investeringar som hålles till förfall		
Finansiella tillgångar som kan säljas		
Summa finansiella tillgångar	54 622	72 936
<i>Finansiella skulder</i>		
Verkligt värde via resultaträkningen		
<i>Innehav för handel</i>		
Derivatinstrument	5 150	15 867
Övriga finansiella skulder	505 099	531 986
Summa finansiella skulder	510 249	547 853

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

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen utgörs enbart av derivatinstrument. Det redovisade värdet för räntebärande skulder uppgår till 482 275 Tkr. Det verkliga värdet uppgår till 487 425 Tkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderföretagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde. Under perioderna har det inte skett några överföringar mellan nivåerna.

Ränteswappar

Ränteswappar värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13. Diskontering sker av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13. Diskontering sker av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar.

Nivåer vid värdering

Nivå 1 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.

Nivå 2 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

Nivå 3 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
	Nivå 2	Nivå 2
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar		
Summa finansiella tillgångar	-	-
<i>Finansiella skulder</i>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar	5 150	15 867
Summa finansiella skulder	5 150	15 867

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas enligt nivå 1 eller nivå 3.

Moderföretaget

Moderföretaget innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

Hantering av kapital

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden och räntetäckningsgraden. Enligt kreditavtalet med Swedbank skall belåningsgraden inte överstiga 68% och att förhållandet EBITDA genom finansiella kostnader inte understiga 2,00:1,00. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal för perioden.

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder	482 275	487 325
Marknadsvärde Fastighet	980 000	835 000
Belåningsgrad	49,2%	58,4%
EBITDA	62 781	62 561
Räntekostnader	18 386	18 798
Räntetäckningsgrad, ggr	3,41	3,33

Not 5 Hyresintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 68 596 (67 621) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Mkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2018	2017
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	70 018	68 746
Senare än ett år men inom fem år	280 073	206 238
Senare än fem år	560 146	-
Summa	910 237	274 984

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	1 692	1 665
Fastighetsskatt	1 075	1 075
Reparationer och underhåll	1 217	697
Summa	3 984	3 437

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget		
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	
Deloitte					
revisionsuppdrag	140	160	-	-	60
Summa	140	160	-	-	60

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 17 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-01-01	2017-01-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter	91	37	91	32
Summa finansiella intäkter	91	37	91	32

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, samt ränteintäkter på banktillgodohavanden som klassificeras i posten likvida medel.

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-01-01	2017-01-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	18 477	18 836	1	-
Övriga finansiella kostnader	-	-	3	2
Summa finansiella kostnader	18 477	18 836	4	2

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde samt därtill hänförliga ränteswappar som värderas till verkligt värde.

Not 11 Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument

Värdeförändringar redovisas i Övriga finansiella intäkter respektive Övriga finansiella kostnader i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 24 för ytterligare information om värdering av derivatinstrument.

Not 12 Skatt

Aktuell skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	- 86	- 91	- 86	- 91
Summa	- 86	- 91	- 86	- 91

Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	- 32 274	- 4 144	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	- 5 685	- 5 390	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	- 2 389	- 2 297	-	-
Summa	- 40 347	- 11 831	-	-
Total skatt	- 40 433	- 11 922	- 86	- 91

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-01-01	2017-01-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Resultat före skatt	200 113	54 203	36 889	46 047
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22 %)	- 44 025	- 11 925	- 8 116	- 10 130
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	5 980	2 297	-	-
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	- 2 389	- 2 297	-	-
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	1	3	8 030	10 040
Övrigt	-	-	-	-
Summa	- 40 433	- 11 922	- 86	- 91
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
Årets redovisade skattekostnad	- 40 433	- 11 922	- 86	- 91

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har en skattesats om 21,4% använts då bolaget räknar med att kunna utnyttja kommande underskott kommande år. Uppskjuten skatt på temporära skillnader har beräknats med skattesatsen 20,6% då bolaget har ett långsiktigt ägande i fastigheten Kallebäck 17:2.

Not 13 Resultat per aktie

Resultat per aktie

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

	Koncernen	
	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr	159 679 980	42 280 000
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	3 650 000	3 650 000
Resultat per aktie, kr	43,75	11,58

Not 14 Nettoomsättning

Moderföretagets redovisade nettoomsättning avser företagsledningstjänster till dotterföretaget. Företagsledningstjänsterna innefattar framförallt tillgångsförvaltning, fastighetsförvaltning samt ekonomisk förvaltning men även övriga tjänster som dotterbolaget ej har förmåga att leverera och som behövs för att kunna bedriva verksamheten.

Not 15 Förvaltningsfastighet

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde vilket fastställs genom årlig extern värdering. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	835 000	835 000
Ny- till och ombyggnad	-	-
Orealiserade värdeförändringar	145 000	-
Utgående verkligt värde	980 000	835 000

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden.

Värderingsantaganden	2018-12-31	2017-12-31
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Viktad kalkylränta, %	5,50	5,50
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	7,00	7,00

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2018-12-31	2017-12-31
		-38 300/	-15 900/
Kalkylränta	+/-0,5%	+40 400	+15 900
		-21 000/	-39 600/
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	+24 200	+39 600
		+17 000/	+29 700/
Marknadshyra lokaler	+/- 5,0%	-17 000	-29 700

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran	-	78	-	-
Momsfordran	-	211	-	-
Summa	-	289	-	-

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30	42	-	-
Övriga poster	3 456	336	3 298	8
Summa	3 486	378	3 298	8

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	54 459	72 647	25 810	29 136
Summa	54 459	72 647	25 810	29 136

Not 19 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 3 650 000 till ett kvotvärde av 1 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen

I övrigt tillskjutet kapital ingår uppskjuten skatt hänförlig till förvärvat underskott 23 013 Tkr samt emissionskostnader på -21 000 Tkr.

Not 20 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	482 275	-	-
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa	-	482 275	-	-

Not 21 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderföretagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Aktiverade underskottsavdrag	5 013	10 698	-	-
Derivat	1 102	3 491	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	6 115	14 189	-	-
Uppskjutna skatteskulder				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	55 373	23 099	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	55 373	23 099	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	- 49 258	- 8 910	-	-

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 23 426 Tkr (48 505 Tkr).

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 21,4 % avseende uppskjutna skattefordringar och 20,6% för uppskjutna skatteskulder.

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

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran		
Koncernen					
Förändring uppskjuten skatt	Underskotts- avdrag	Temporär skillnad	Derivat	Summa	
Per 1 januari 2018	10 698	-	23 099	3 491	- 8 910
Redovisat i resultaträkningen	-	5 685	-	2 389	- 40 348
Per 31 december 2018	5 013	-	55 373	1 102	- 49 258

Not 22 Derivatinstrument

Koncernen

Derivat värderade till verkligt värde

	2018-12-31		2017-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar	-	5 150	-	15 867
Summa	-	5 150	-	15 867

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror	-	21 483	-	-
Upplupna räntekostnader	4 179	4 116	-	-
Övriga poster	160	540	140	393
Summa	4 339	26 139	140	393

Not 24 Andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	334 448	334 448
Utgående anskaffningsvärde	334 448	334 448

Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	Redovisat värde	
			2018-12-31	2017-12-31
Direktägda	100%	1 000	334 448	334 448

Näringsfastigheter Kallebäck AB (556622-5826), Stockholm

* Kapitalandel motsvarar röstandel

	Dotterföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	208 115	209 033
Årets resultat	35 583	31 845

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	600 000	600 000		
Aktier i dotterföretag			334 448	334 448
Summa	600 000	600 000	334 448	334 448

Not 26 Likvida medel i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	54 459	72 647	25 810	29 136
Summa	54 459	72 647	25 810	29 136

Not 27 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Till Kallebäck Property Invests närstående hör VD Stefan Björkqvist som har ett direkt ägande i Investmentaktiebolaget Cyclops AB vilket är delägare i Hestia Fastighetsförvaltning AB's moderbolag.

Investmentbolaget Cyclops innehar 22 000 aktier i Kallebäck Property Invest AB samt har via Hestia Fastighetsförvaltning AB ett Asset Management avtal med Kallebäck Property Invest AB. Avtalet är på marknadsmässiga villkor både vad gäller pris och betalningsvillkor.

Försäljning av tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Summa	-	-	-	-

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Hestia Fastighetsförvaltning AB	5 709	1 365	741	663
Summa	5 709	1 365	741	663

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster

Skulder till följd av köp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Hestia Fastighetsförvaltning AB	-	-	56	-
Summa	-	-	56	-

Försäljning och inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen finns att redovisa.

Not 29 Utdelning

Styrelsen förslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2018 att utbetalas vid fyra tillfällen om 3,00 kr per aktie och tillfälle.

Not 30 Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 29 / 4 2019.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av företaget ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför. Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 26 / 4 2019

Johan Thorell
Styrelseordförande

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson
Styrelseledamot

Stefan Björkqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 29 / 4 2019

Deloitte AB

Malin Lüning
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kallebäck Property Invest AB
organisationsnummer 556951-6783

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. 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. 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, 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 för 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 eventuella 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 Kallebäck Property Invest AB för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionssed 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 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

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 överträdelser 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 april 2019

Deloitte AB

Malin Lüning
Auktoriserad revisor