

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-05-01--2020-04-30

för

Västsvensk Logistik AB (publ)
559132-1145

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 2020. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den

Maarit Nordmark

VD HAR ORDET

Bolaget har fortsatt på den inslagna vägen och stärkt relationerna med hyresgästen genom att kraftigt investera i fastigheten. Bolaget har i snabb takt genomfört de stora nödvändiga underhållsåtgärder, som framkom i samband med bolagets grundande, men som tyvärr inte var fullständigt dokumenterade vid den tidpunkten. Årets största enskilda åtgärd är den efterlängtda förstärkningen av brandskyddet genom den pågående installeringen av sprinklertanken, som tas i bruk under sommaren 2020. Total kostnad är beräknad till 9 miljoner kronor varav 3,2 är nedlagda på bokslutsdagen. Därutöver har fyra ventilationsaggregat bytts ut till en kostnad om 4 miljoner kronor, varav hälften har resultatförts och resterande del aktiverats. Därmed har samtliga fem aggregat bytts ut under åren 2019 - 20. Bolaget har också reparerat lagerdelens takbrunnar. Byggnadernas drift och förvaltning sker i gott samarbete med KappAhl.

Konfektionsföretaget KappAhl Sverige AB stod under året för 97% av hyresintäkterna. Övriga hyresgäster var Jan Håkansson Byggplanering AB och Technology Solutions & Integration AB. Efter räkenskapsårets utgång har de båda mindre hyresgästerna lämnat sina lokaler och uthyrningsarbete pågår. Vakansen är 3 %. Uthyrningsarbetet påverkas negativt av coronakrisen.

Räkenskapsåret är det andra helåret i bolagets historia. Förvaltningsresultatet uppgick till 23 935 Tkr vilket motsvarar 9,77 kr/aktie.

Styrelsen föreslår ingen utdelning för räkenskapsåret. Detta förklaras med både att bolaget har genomfört stora investeringar från kassaflödet och att styrelsen och bolagsledningen inte kan prognostisera framåt vad gäller coronakrisens påverkan på konfektionsmarknaden och därigenom hyresgästen. Det är dock glädjande att inga stora kvarvarande nödvändiga investeringar står för dörren. Trots det är styrelsens och bolagsledningens gemensamma uppfattning att bolagets kassa behöver stärkas för att skapa en buffert inför framtiden. Detta ska ses både som försiktighetsåtgärd och förberedelse för att den världsomfattande pandemins verkan för bolaget förvärras ytterligare. Skulle pandemin avta, har bolaget en möjlighet att arrangera en extrastämma och genomföra en utdelning. Hittills har bolaget inte behövt lämna några hyresrabatter och har därmed ingen hyresförlust under bokslutsåret. Anstånd med att betala två halva månadshyror har trots allt givits, en för april för bokslutsåret 19/20 och en för maj månad för bokslutsåret 20/21. Per bokslutsdatum 2020-04-30 uppgår anståndet till 1,6 miljoner kronor och totalt anstånd till 3,2 miljoner kronor exklusive moms. Hyror ska vara fullbetalda till slutet av augusti 2020. KappAhl har erlagt hyran för juni månad enligt avtalet och inga ytterligare diskussioner om rabatter eller anstånd förs. Uthyrningsarbete pågår för cirka 1 000 kvadratmeter kontor. De tomställda lokalerna är i gott skick, ligger i en egen del i kontorsbyggnaden och nås med en egen ingång.

Vi ser fram emot fortsatt utveckling av fastigheten tillsammans med hyresgästerna.

Maarit Nordmark
VD

PRESENTATION AV STYRELSEN

Per-Olof Persson

Styrelseledamot sedan 2018.

Född 1951.

Utbildning: Ingenjör Väg och Vatten och ytterligare ekonomistudier från Lunds universitet.

40 års erfarenhet inom fastigheter och finans.

VD för P&E Persson AB sedan 1992.

Tidigare regionchef för NCC Real Estate.

Övriga styrelseuppdrag: P&E Persson AB, P&E Invest AB 1-30, Svea Linné Bostad AB, Nordfjord AB.

Tidigare styrelseuppdrag: Högkullen AB.

Antal aktier i bolaget: 0

Per-Åke Agnevik

Styrelseledamot sedan 2018.

Född 1940.

Utbildning: Försvarsmakten.

Nuvarande anställd som stiftelseförvaltare på Tryggers Stipendie- och underhållsstiftelse sedan 2001.

Tidigare anställning inom bl.a officerare i Försvarsmakten och regionchef region Väst på Svensk Bilprovning mellan 1984-1995 samt VD staben 1995-2004.

Nuvarande styrelseuppdrag: Svenska Bostadsfonden Institution 2 AB och Kolding Logistik AS.

Tidigare styrelseuppdrag: AB Boxholmshus, Vökby AB, Kommunalförbundet ITSAM, HB - lokalstyrelse i Vara,

Pilängen Logistik AB, Sydsvenska Hem AB, Bonäsudden Holding AB (publ) och Bråviken Logistik AB (publ).

Antal aktier i bolaget: 0

Stefan Björkqvist

Styrelseledamot sedan 2018.

Född 1973.

Utbildning: Ingenjör, med fokus på fastighetsunderhåll.

20 års erfarenhet inom fastigheter.

Grundare av Hestia Fastighetsförvaltning AB.

Nuvarande styrelseuppdrag: Borglanda Fastighets AB, Investmentaktiebolaget Lodun och Investmentaktiebolaget Polyfemos.

Tidigare biträdande direktör på Landic Facility Management och verkställande direktör på Synerco Property Management, Saltängen Property Invest AB (publ) och Kallebäck Property Invest AB (publ).

Tidigare styrelseuppdrag: Investmentaktiebolaget Cyclops och Brf Signalen 7, Hestia Fastighetsförvaltning AB, Hestia Projektledning AB, Hestia Danmark Aps, Hestia Sambygg AB, Hestia Sambygg AS, Hestia Isannointi Oy, Investmentaktiebolaget Kybele och Skara 200 Ekonomiska förening.

Antal aktier i bolaget: delägare i Cyclops som innehar 30 000 aktier.

Peter Bredelius

Styrelseledamot sedan 2018.

Född 1959.

Bakgrund i Försvarsmakten. Jur kand och tidigare advokat.

25 års erfarenhet av fastighetstransaktioner, fastighetsrätt och bolagsrätt såsom delägare på Advokatfirman Lindahl, en av de ledande advokatbyråerna i Sverige.

För närvarande aktiv med att hjälpa mindre klienter med bolagsrätt och compliance såväl som diverse styrelseuppdrag i bolag, främst med inriktning på fastighetsinnehav i Sverige och Storbritannien.

Nuvarande styrelseuppdrag: Plåtpartnergruppen Sverige AB, Indecap Fonder AB, Forsby Properties Aktiebolag, Dalmagarry Properties Ltd, One Publicus Fastighets AB, Mälardalens Omsorgsfastigheter Holding AB (publ) och Rättaren Invest AB.

Tidigare styrelseuppdrag: NA Fastigheter AB, Coronatus AB och Esswege Fastigheter AB.

Antal aktier i bolaget: 0

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR VÄSTSVENSK LOGISTIK AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Västsvensk Logistik AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-05-01 -- 2020-04-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Västsvensk Logistik AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Hästägaren 3 i Mölndal.

Fastigheten Hästägaren 3 innehas med äganderätt och utgörs av en logistikbyggnad och kontorsbyggnad belägna i Mölndal, ca 12 km från centrala Göteborg. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 48 064 kvm, varav 39 042 kvm utgörs av logistikytor och 9 022 kvm av kontorsytor. Byggnaderna uppfördes 1981 och byggdes ut 2002. Den totala tomtytan uppgår till 53 192 kvm.

Fastigheten har under året varit uthyrd till tre hyresgäster, där KappAhl Sverige AB representerar 97% av hyresintäkterna och två mindre kontorshyresgäster de resterande 3%. KappAhl använder fastigheten som distributionscenter och tillgodoser 360 butiker med varor i fyra länder samt e-handel genom fastigheten.

KappAhls hyreskontrakt löper t o m oktober 2027 med ömsesidig uppsägningstid om 12 månader. De två mindre kontorshyreskontrakten löper ut i april respektive juni 2020.

Hyresvärdet 2020 uppgår till 39 292 (39 756) Tkr exklusive fastighetsskatt. KappAhls bashyra justeras med 90% av förändringen av KPI med basår 2012. Enligt hyresavtalet ansvarar KappAhl för större delen av underhållskostnaderna.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- De två mindre hyresgästerna i den separata delen av kontorsbyggnaden har sagt upp sina kontrakt och lokalerna har satts ut för uthyrning. Uthyrningsarbetet beräknas inte medföra några stora anpassningskostnader.
- Under räkenskapsåret har fyra ventilationsaggregat bytts ut till en total kostnad om 4,1 Mkr varav 50% av kostnaden för utbytet har resultatförts under året och 50% aktiverats. Därmed har samtliga fem aggregat bytts ut under åren 2019-2020.
- Arbetet med att installera en ny sprinklertank till en total kostnad om 9 Mkr beräknas vara slutfört under sommaren. Utgifterna för sprinklertanken kommer aktiveras i sin helhet vid färdigställandet. Upparbetade kostnader per balansdagen uppgår till 3,2 Mkr.
- Covid-19 kommer att ha en viss påverkan på både bolagets omvärld och verksamhet under 2020. Vi följer händelserna noga och anpassar verksamheten allt eftersom situationen både i omvärlden och för vår hyresgäst tydliggörs. Den extra bolagsstämman 2020-04-28 beslutade att senarelägga den kvarstående utbetalningen av den tidigare beslutade utdelningen om totalt 4 287 500 kr med avstämningsdag den 15 maj 2020. Stämman beslutade vidare att bemyndiga styrelsen att fastställa avstämningsdagen för denna utdelning, dock att avstämningsdagen inte får infalla senare än +B150n dagen för nästkommande årsstämma i bolaget. Fastighetens marknadsvärde per 2020-04-30 uppgår till 623 000 Tkr enligt den årliga externa värderingen. Detta är en minskning från föregående år med 23 Mkr vilket framförallt förklaras av marknadens högre avkastningskrav. Detta tillsammans med aktiverade kostnader för sprinklertank och ventilationsaggregat har resulterat i en realiserad värdeförändring om -28 215 Tkr. I dagsläget kan ingen tala om vare sig när krisen är över eller på vilket sätt världen påverkas på längre sikt.

Se även beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer i avsnittet nedan "Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer".

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal över företagets första tre verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2020	2019	2018 ^{(4) (5)}
Hysesintäkter	40 947	40 006	13 271
Driftsöverskott	37 133	37 162	12 722
Rörelseresultat	6 544	35 519	37 592
Resultat efter finansiella poster	-4 280	24 596	34 016
Årets resultat	-4 655	20 295	26 783
Balansomslutning	643 866	670 930	672 904
Soliditet ⁽¹⁾	36,7%	38,5%	38,1%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	-2,0%	7,8%	10,4%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	1,0%	5,3%	5,6%

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

⁽⁴⁾ Räkenskapsår 2 november 2017 - 30 april 2018

⁽⁵⁾ Verksamheten har bedrivits under 4 månader under året

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

Moderföretaget

Västsvensk Logistik AB är moderföretag i koncernen och äger dotterbolaget Västsvensk Logistik Propco AB. Verksamheten omfattar att äga, förvalta och utveckla fastigheten Hästägaren 3 som ägs av Västsvensk Logistik Propco AB. Koncernen har inte några anställda.

Nyckeltal över företagets första tre verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2020	2019	2018 ^{(4) (5)}
Nettoomsättning	1 200	1 200	450
Rörelseresultat	-1 242	-1 367	-1 298
Resultat efter finansiella poster	16 394	18 218	-1 302
Årets resultat	16 628	18 506	-1 016
Balansomslutning	233 215	234 349	231 095
Soliditet ⁽¹⁾	97,7%	97,7%	99,7%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	7,3%	8,1%	-0,4%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	7,0%	7,8%	-0,6%

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

⁽⁴⁾ Räkenskapsår 2 november 2017 - 30 april 2018

⁽⁵⁾ Verksamheten har bedrivits under 4 månader under året

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Covid-19 kommer att ha en viss påverkan på både bolagets omvärld och verksamhet under 2020. Vi följer händelserna noga och anpassar verksamheten allt eftersom situationen både i omvärlden och för vår hyresgäst tydliggörs. I dagsläget kan ingen tala om vare sig när krisen är över eller på vilket sätt världen påverkas på längre sikt. För ytterligare beskrivning hänvisas till "Förväntat framtida utveckling samt beskrivning av väsentliga osäkerhetsfaktorer nedan.
- Västsvensk Logistik AB och KappAhl Sverige AB har tillsammans kommit fram till en för båda parter konstruktiv lösning om att bevilja anstånd med att betala 50% av hyran för april och maj 2020. Hyran för juni månad är erlagd i sin helhet, utan anstånd. Anståndet för april och maj gäller till den 31 augusti 2020.
- Hyreskontraktet med Technology Solution AB löper ut per 2020-06-30 varefter den totala vakansen motsvarar tre procent av årets intäkter. Uthyrningsmöjligheterna påverkas av coronakrisen, trots den goda belägenheten av fastigheten. Uthyrningsarbete pågår och lokalerna är i bra skick.

Aktien och ägarna

Västsvensk Logistik AB noterades på Spotlight Stockmarket den 29 januari 2018.

Antal utestående aktier uppgår till 2 450 000. Kursen den 30 april 2020 uppgick under räkenskapsåret till 70 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 171 500 Tkr. Högsta noterade betalkurs under räkenskapsåret uppgick till 107 kr och lägsta betalkurs 58 kr.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav
Aspelin-Ramm Fastigheter AB	250 700	10,2%
Carl Tryggers Stipendiestiftelse	133 000	5,4%
Balanserade Modellportföljen	120 000	4,9%
One S	100 000	4,1%
Lin, Fen	93 949	3,8%
Nordnet pensionsföräkring AB	77 171	3,1%
Invima AB	75 000	3,1%
Diskretionär Fond 2	70 000	2,9%
Lin, Micka	65 029	2,7%
Försäkringsbolaget, Avanza Pension	62 736	2,6%
Summa 10 största aktieägare	1 047 585	42,8%
Övriga ägare	1 402 415	57,2%
Summa aktieägare totalt	2 450 000	100,0%

De tio största aktieägarna innehar tillsammans ca 43% av aktierna och rösterna. Bolaget har totalt ca 177 aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Västsvensk Logistik AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrotten kan komma att påverka bolagets framtida utveckling eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen.

Motpartsrisk

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet vilket skulle leda till en finansiell förlust. Hyresnivårisker har hanterats genom att koppla hyreskontrakt till KPI. Risken att bolagets hyresgäster inte väljer att förlänga sina hyresavtal utgör också en motpartsrisk för bolaget. Se även avsnitt nedan gällande "Utbrott av coronavirus".

Likviditets- och refinansieringsrisk

Med likviditets- och refinansieringsrisk menas risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas, samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Bolaget har ett fastighetslån som som förfaller sista kvartalet 2023. Enligt kreditavtalet får belåningsgraden ej överstiga 70% och räntetäckningsgraden ej understiga 2,25 %. Dessa har varit uppfyllda med god marginal under året. Se även avsnitt nedan gällande "Utbrott av coronavirus".

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. Bolagets fastighetslån löper med fast ränta vilket begränsar ränterisken.

Risken i övriga antaganden och bedömningar

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

Västsvensk Logistik 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.

Under de senaste åren har byggnadernas tekniska status höjts. Fastighetens värde och framtida refinansieringsmöjligheter är i dagsläget kopplade till hyresavtalet med Kappahl och därmed till framtidsutsikterna för hyresgästen. Under osäkra tider tenderar värdena att dras ned och bankernas finansieringsvilja tenderar att sänkas. Båda faktorerna innebär en risk för Västsvensk logistikts verksamhet på några års sikt, då refinansieringen blir aktuell.

Ett möjligt framtida utbud av större logistikfastigheter på området kan innebära en risk för att hyrorna i äldre beståndet minskar och därmed finns det en risk att fastighetsvärdet enligt IAS 40 kan minska i framtiden. Närområdet har använts för bostadsutveckling under senare år, vilket är en möjlighet på lång sikt men förutsätter genomförande av detaljplanearbete. Fastighetens läge utmed E6 är bra både i stor-Göteborgsområdet och lokalt.

Utbrott av coronavirus

Bolaget har för närvarande en hyresgäst (KappAhl) som står för 97% av bolagets intäkter. Styrelse och ledning följer utvecklingen noga vad gäller coronakrisens påverkan på konfektionsmarknaden och därigenom hyresgästen. Hittills har bolaget inte behövt lämna några hyresrabatter och har därmed ingen hyresförlust under bokslutsåret. Anstånd med att betala halva månadshyror för april och maj har avtalats. Hyrorna ska vara fullbetalda till slutet av augusti 2020. Hyra för juni månad har erlagts i sin helhet. Om hyresgästen KappAhl inte kan uppfylla sina åtaganden enligt hyresavtalet finns risk att antagandet om fortsatt fortlevnad inte föreligger.

Det är ledningens och styrelsens gemensamma uppfattning att bolagets kassa behöver förstärkas och ingen utdelning föreslås för räkenskapsåret. Detta ska ses mot bakgrunden av att bolaget dels har genomfört stora investeringar under året vilka helt finansierats från kassaflödet samt den osäkerhet som råder gällande coronakrisens påverkan på marknaden och på bolagets hyresgäst. Som en försiktighetsåtgärd har extra bolagsstämman i april beslutat att senarelägga den kvarstående utbetalningen av den tidigare beslutade utdelningen om totalt 4 287 500 kr med avstämningsdag den 15 maj 2020.

Bolaget följer händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på bolagets verksamhet och företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagandet om fortsatt drift.

Finansiella instrument

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Notens innehåller även upplysningar och beskrivning av prisrisk, kreditrisk, likviditetsrisk och kassaflödesrisk.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

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

Styrelsens förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	228 873 000
Balanserat resultat	-19 995 000
Årets resultat	16 628 000
	<u>225 506 000</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	0
i ny räkning balanseras	225 506 000
	<u>225 506 000</u>

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	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Hysesintäkter	5	40 947	40 006
Fastighetskostnader	6	- 3 814	- 2 844
Driftsöverskott		37 133	37 162
Administrationskostnader	7	- 2 374	- 2 643
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	- 28 215	1 000
Rörelseresultat		6 544	35 519
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	2	-
Finansiella kostnader	10	- 10 825	- 10 922
Resultat före skatt		- 4 280	24 596
Skatt på årets resultat	12	- 376	- 4 301
Årets resultat		- 4 655	20 295
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		- 4 655	20 295
Resultat per aktie, kronor	13		
Före utspädning		- 1,90	8,28
Efter utspädning		- 1,90	8,28

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Årets resultat		- 4 655	20 295
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		- 4 655	20 295
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		- 4 655	20 295

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2020-04-30 2019-04-30

(Tkr)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	623 000	646 000
Summa anläggningstillgångar		623 000	646 000

Omsättningstillgångar

Hysesfordringar		2 016	-
Övriga kortfristiga fordringar	16	2 362	1 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	600	443
Likvida medel	18	15 888	23 112
		20 866	24 930

SUMMA TILLGÅNGAR

643 866 670 930

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2020-04-30 2019-04-30

(Tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

	19	2 450	2 450
Aktiekapital (2 450 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		228 873	228 873
Övrigt tillskjutet kapital		4 938	27 234
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		<u>236 262</u>	<u>258 557</u>

Summa eget kapital

236 262 258 557

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	20	384 714	387 856
Uppskjutna skatteskulder	21	2 417	6 195
		387 131	394 051

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder		4 000	4 000
Leverantörsskulder		4 226	396
Aktuella skatteskulder		4 660	3 213
Övriga kortfristiga skulder		4 444	5 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>3 144</u>	<u>5 069</u>
		20 473	18 322

Summa skulder

407 604 412 373

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

643 866 670 930

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinster inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående balans per 1 maj 2018	2 450	228 873	26 783	258 107
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	20 295	20 295
Summa totalresultat	-	-	20 295	20 295
Transaktioner med aktieägare:				
Utdelning	-	-	19 845	19 845
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	19 845	19 845
Utgående balans per 30 april 2019	2 450	228 873	27 234	258 557
Ingående balans per 1 maj 2019	2 450	228 873	27 234	258 557
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	4 655	4 655
Summa totalresultat	-	-	4 655	4 655
Transaktioner med aktieägare:				
Utdelning	-	-	17 640	17 640
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	17 640	17 640
Utgående balans per 30 april 2020	2 450	228 873	4 938	236 262

I övrigt tillskjutet kapital ingår emissionskostnader på 13 677 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	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		6 544	35 519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		28 215	- 1 000
Erhållen ränta		2	-
Erlagd ränta	-	9 968	- 10 045
Betald inkomstskatt		1 071	- 1 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		25 863	22 600
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-	3 160	2 375
Ökning/minskning av leverantörsskulder		3 830	- 4 824
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	6 290	- 1 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 244	18 346
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-	5 215	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	5 215	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	-	4 000	- 4 000
Utdelning	-	18 253	- 14 945
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	22 253	- 18 945
Årets kassaflöde	-	7 224	- 599
Likvida medel vid årets början		23 112	23 711
Likvida medel vid årets slut	26	15 888	23 112
Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten			
Räntebärande skulder till kreditinstitut inkl kortfristig del			
UB 2019-04-30		391 856	394 979
Fastighetslån		-	-
Amortering av lån, kassaflödespåverkande	-	4 000	- 4 000
Avskrivning av uppläggningsavgift, ej kassaflödespåverkande		877	877
UB 2020-04-30		388 733	391 856
Summa kassaflödespåverkande	-	4 000	- 4 000
Summa ej kassaflödespåverkande		877	877

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	15	<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
		1 200	1 200
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	7	<u>- 2 442</u>	<u>- 2 567</u>
		- 1 242	- 1 367
Rörelseresultat			
		- 1 242	- 1 367
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		17 640	19 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>- 4</u>	<u>15</u>
		16 394	18 218
Resultat efter finansiella poster			
		16 394	18 218
Resultat före skatt			
		16 394	18 218
Skatt på årets resultat	12	234	288
		16 628	18 506
Årets resultat			
		16 628	18 506

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

**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**
(Tkr)

Not 2020-04-30 2019-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar

Andelar i dotterföretag	24	223 819	223 819
Uppskjuten skattefordran	21	809	574
		224 628	224 393

Summa anläggningstillgångar

224 628 224 393

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		4 043	4 655
Övriga kortfristiga fordringar	16	998	779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	302	268
		5 344	5 702

Kassa och bank

3 243 4 254

Summa omsättningstillgångar

8 587 9 956

SUMMA TILLGÅNGAR

233 215 234 349

**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**
(Tkr)

	Not	2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	19		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		2 450	2 450
		<u>2 450</u>	<u>2 450</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		228 873	228 873
Balanserad vinst eller förlust		- 19 995	- 20 861
Årets resultat		16 628	18 506
		<u>225 506</u>	<u>226 518</u>
Summa eget kapital		227 956	228 968
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		421	29
Övriga kortfristiga skulder		4 288	4 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	549	452
		<u>5 258</u>	<u>5 381</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 214	234 349

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 maj 2018	2 450	228 873	-	-	1 016	230 307
Disponering av föregående års resultat	-	-	1 016	-	1 016	-
Årets resultat	-	-	-	18 506	-	18 506
Summa totalresultat			-	1 016	19 522	18 506
Transaktioner med aktieägare						
Utdelningar	-	-	-	19 845	-	-
Summa transaktioner med aktieägare				19 845		19 845
Utgående balans per 30 april 2019	2 450	228 873	-	20 861	18 506	228 968
Ingående balans per 1 maj 2019	2 450	228 873	-	20 861	18 506	228 968
Disponering av föregående års resultat	-	-	18 506	-	18 506	-
Årets resultat	-	-	-	16 628	-	16 628
Summa totalresultat			-	18 506	-	16 628
Transaktioner med aktieägare						
Utdelningar	-	-	-	17 640	-	-
Summa transaktioner med aktieägare				17 640		17 640
Utgående balans per 30 april 2020	2 450	228 873	-	19 995	16 628	227 956

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2018-05-01 2019-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-	1 242	- 1 367
Erlagd ränta	-	4	- 15
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-	1 246	- 1 382
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		358	- 1 258
Ökning/minskning leverantörsskulder		392	- 359
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	515	4 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	1 011	1 953
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterbolag			
Utdelning från dotterbolag		17 640	14 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten		17 640	14 700
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott		-	-
Lämnad utdelning	-	17 640	- 14 945
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	17 640	- 14 945
Årets kassaflöde	-	1 011	1 708
Likvida medel vid årets början		4 254	2 546
Likvida medel vid årets slut	28	3 243	4 254

Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Summa kassaflödespåverkande		-	-
Summa ej kassaflödespåverkande		-	-

NOTER

Not 1 Allmän information

Västsvensk Logistik AB (publ) ("Västsvensk") med organisationsnummer 559132-1145 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 Hästägaren 3 i Mölndal.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Västsvensk Logistik 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 2019 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 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2019

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
IFRS 16 Leasingavtal	1 januari 2019 eller senare
Ändringar i IFRS 9 Finansiella instrument: Rätt till förtida inlösen med negativ ersättning	1 januari 2019 eller senare
Förbättringar av IFRS 2015-2017	1 januari 2019 eller senare
IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter	1 januari 2019 eller senare

Leasingavtal, IFRS 16

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal inklusive IFRIC 4 samt SIC 27.

Standarden har en leasingmodell för leasetagare, vilken innebär att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och skulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader.

Koncernen har tillämpat standarden för första gången under nuvarande räkenskapsår. Standarden har inte inneburit någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då Bolaget endast agerar leasegivare och inte har några tomträter.

Övriga nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2019 har inte inneburit någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

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

I årsredovisningen och koncernårsredovisningen för 2019 ska företag även upplysa om effekter av standarder eller tolkningar som beslutats men ännu inte trätt ikraft.

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
Ändringar av referenser till föreställningsram (Conceptual Framework) i IFRS-standarder	1 januari 2020 eller senare
Ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv: Definition av en rörelse*	1 januari 2020 eller senare
Ändringar i IAS 1 och IAS 8: Definition av väsentlighet*	1 januari 2020 eller senare
Ändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7: Referensräntereformen*	1 januari 2020 eller senare
IFRS 7 Försäkringsavtal*	1 januari 2020 eller senare

* Ej godkända för tillämpning inom EU ännu.

Ändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7: Referensräntereformen

Ändringen är en effekt av reformer av referensräntor som inkluderar kommande utbyte av vanligt använda referensräntor (exempelvis STIBOR, EURIBOR, LIBOR) mot alternativa, riskfria referensräntor.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning då säkringsredovisning ej tillämpas.

Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv: Definition av en rörelse

Syftet med ändringen är förtydliga definitionen av ett rörelseförvärv med målsättning att underlätta för företag att analysera om ett förvärv utgör ett rörelseförvärv eller förvärv av tillgångar.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte kommer att innebära någon påverkan på koncernens resultat och ställning men bedömningen prövas löpande.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Västsvensk Logistik 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 Mölndals kommun, Västra Götalands län.

Intäkter

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

Hyresintäkter

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 hänförs 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 s k 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 hänförligt 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 innehas i 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 orealiserade 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 äganderätten 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 innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga 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 innehas 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 eller finansiell skuld är det belopp till vilket den finansiella tillgången eller den finansiella skulden värderas vid första redovisningstillfället minus återbetalningar, plus eller minus ackumulerade periodiseringar vid användning av effektivräntemetoden på eventuell skillnad mellan det ursprungliga beloppet och beloppet på förfallodagen och, för finansiella tillgångar, justerat med hänsyn till en eventuell förlustreserv.

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.

Kvittnings 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 sannolikhetsvägt 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 förenklingar 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.

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 förlustrereserv 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.

Effekter av nya eller ändrade IFRS standarder på moderbolagets redovisningsprinciper

De övriga ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2019 avser främst följande områden:

- Ändringar i IFRS 9 Finansiella instrument: Rätt till förtida inlösen med negativ ersättning
- Förbättringar av IFRS 2015-2017
- IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter

Moderbolaget har tillämpat ändringarna för första gången under nuvarande räkenskapsår. Ändringarna har inte inneburit någon förändring för företaget och har inte haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

Förslag till ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Rådet för finansiell rapportering har inte föreslagit några ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

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 15. 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. Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har en skattesats om 20,6% använts.

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 och riskerna för hyresgästen inom konfektionsmarknaden. 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 företagens 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 fast ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader inte påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditets- och refinansieringsrisk menas risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas, samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Bolaget har ett fastighetslån som som förfaller sista kvartalet 2023. Enligt kreditavtalet får belåningsgraden ej överstiga 70% och räntetäckningsgraden ej understiga 2,25 %. Dessa har varit uppfyllda med god marginal under året. Se även avsnitt nedan gällande "Utbrott av coronavirus".

Koncernen 2020-04-30	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	3 456	10 368	417 137		430 961
Leverantörsskulder	4 226				4 226
Övriga kortfristiga skulder	4 444				4 444
Summa	12 126	10 368	417 137	-	439 631

Moderföretaget 2020-04-30	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	421				421
Summa	421	-	-	-	421

Koncernen 2019-04-30	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	3 481	10 443	422 383		436 307
Leverantörsskulder	396				396
Övriga kortfristiga skulder	5 644				5 644
Summa	9 521	10 443	422 383	-	442 347

Moderföretaget 2019-04-30	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	29				29
Summa	29	-	-	-	29

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.

Koncernens primära motpartsrisk ligger i att fastighetens hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet. Fastigheten har för närvarande endast en hyresgäst och därmed är bolaget beroende av denna hyresgästs ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga då bolagets intäkter endast kommer från denna hyresgäst samt omförhandling och förlängning av hyresavtalet. Hyresgästens finansiella ställning följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

+C221

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Utbrott av coronavirus

Bolaget har för närvarande en hyresgäst (KappAhl) som står för 97% av bolagets intäkter. Styrelse och ledning följer utvecklingen noga vad gäller coronakrisens påverkan på konfektionsmarknaden och därigenom hyresgästen. Hittills har bolaget inte behövt lämna några hyresrabatter och har därmed ingen hyresförlust under bokslutsåret. Anstånd med att betala halva månadshyror för april och maj har avtalats. Hyrorna ska vara fullbetalda till slutet av augusti 2020. Hyra för juni månad har erlagts i sin helhet. Om hyresgästen KappAhl inte kan uppfylla sina åtaganden enligt hyresavtalet finns risk att antagandet om fortsatt fortlevnad inte föreligger.

Hyresnivårisker hanteras genom att koppla hyreskontrakten till KPI. Risken att befintliga hyresgäster inte väljer att förlänga sina hyresavtal är också en del av koncernens motpartsrisk.

Kreditrisk uppkommer också för koncernens banktillgodohavanden.

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Hyresfordringar	2 016	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	2 962	1 818	5 344	5 702
Likvida medel	15 888	23 112	3 243	4 254
Maximal exponering för kreditrisk	20 866	24 930	8 587	9 956

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellerna nedan.

2020-04-30	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Hyresfordringar	2 016		2 016
Övriga fordringar	2 962		2 962
Likvida medel	15 888		15 888
	20 866	-	20 866
<i>Finansiella skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut långfristiga		384 714	384 714
Skulder till kreditinstitut kortfristiga		4 000	4 000
Leverantörsskulder		4 226	4 226
Förutbetalda hyror		-	-
Övriga kortfristiga skulder		12 248	12 248
	-	405 187	405 187

2019-04-30	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<u>Finansiella tillgångar</u>			
Hysesfordringar	-		-
Övriga fordringar	1 818		1 818
Likvida medel	23 112		23 112
	24 930	-	24 930
<u>Finansiella skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut långfristiga		387 856	387 856
Skulder till kreditinstitut kortfristiga		4 000	4 000
Leverantörsskulder		396	396
Förutbetalda hyror		-	-
Övriga kortfristiga skulder		13 926	13 926
	-	406 178	406 178

	Koncernen	
	2020-04-30	2019-04-30
<u>Finansiella tillgångar</u>		
Verkligt värde via resultaträkningen		
<i>Innehav för handel</i>		
Lånefordringar och kundfordringar	18 250	24 487
Investeringar som hålles till förfall		
Finansiella tillgångar som kan säljas		
Summa finansiella tillgångar	18 250	24 487
<u>Finansiella skulder</u>		
Verkligt värde via resultaträkningen		
<i>Innehav för handel</i>		
Derivatinstrument		
Övriga finansiella skulder	397 384	397 896
Summa finansiella skulder	397 384	397 896

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

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Värdering till verkligt värde av finansiella tillgångar och finansiella skulder klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. 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 armlängds 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.

Verkligt värde på långfristiga skulder uppgår till 391 MSEK (395). Verkligt värde fastställs genom nivå 2. 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.

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 Deutsche Pfandbriefbank AG där belåningsgraden inte får överstiga 70% och räntetäckningsgraden inte understiga 2,25 %.

Samtliga villkor är uppfyllda för perioden.

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 1 076 (876) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Mkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2019-05-01	2018-05-01
	2020-04-30	2019-04-30
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	39 887	40 618
Inom två år	39 814	39 217
Inom tre år	39 814	39 146
Inom fyra år	39 814	39 146
Inom fem år	39 814	39 146
Över 5 år	99 534	137 012
Summa	298 677	334 285

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2019-05-01	2018-05-01
	2020-04-30	2019-04-30
Drift- och förvaltningskostnader	559	357
Fastighetsskatt	1 018	867
Reparationer och underhåll	2 237	1 620
Summa	3 814	2 844

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-05-01	2018-05-01	2019-05-01	2018-05-01
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Deloitte				
revisionsuppdrag	313	224	313	224
Summa	313	224	313	224

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 15 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Ränteintäkter	2	-	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	-
Summa finansiella intäkter	2	-	-	-

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	
	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Räntekostnader	9 937	10 021	-	10
Övriga finansiella kostnader	888	901	4	5
Summa finansiella kostnader	10 825	10 922	4	15

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 12 Skatt

Aktuell skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Aktuell skatt på årets resultat	- 4 153	- 4 185	-	-
Summa	- 4 153	- 4 185	-	-

Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader Fastighet	3 543	- 383	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	234	266	234	288
Summa	3 777	- 116	234	288
Total skatt	- 376	- 4 301	234	288

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 21,4 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Resultat före skatt	- 4 280	24 596	16 394	18 218
Skatt beräknad enligt svensk skattesats, 21,4% (22,0 %)	916	- 5 411	- 3 508	- 4 008
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	4 752	904	- 32	- 16
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	- 6	0	- 1	-
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	- 6 038	206	3 775	4 312
Summa	- 376	- 4 301	234	288
Årets redovisade skattekostnad	- 376	- 4 301	234	288

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 20,6% använts då bolaget räknar med att kunna nytta befintliga underskott kommande år. Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader har beräknats med skattesatsen 20,6% då bolaget har ett långsiktigt ägande i förvaltningsfastigheten Hästägaren 3.

Not 13 Resultat per aktie

Resultat per aktie

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

	Koncernen	
	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr	- 4 655 116	20 295 100
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	2 450 000	2 450 000
Resultat per aktie, kr	- 1,90	8,28

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	
	2020-04-30	2019-04-30
Ingående balans	646 000	645 000
Ny- till och ombyggnad	5 215	-
Orealiserade värdeförändringar	- 28 215	1 000
Utgående verkligt värde	623 000	646 000

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	2020-04-30	2019-04-30
Årlig inflation, 2%	2,0	2,0
Kalkylränta, %	7,8	7,6
Direktavkastningskrav restvärde, %	5,8	5,5

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2020-04-30	2019-04-30
Kostnader	+/-0,5%	+/- 1 690	+/- 168
		-47 100/	-52 500/
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	56 000	63 000
Marknadshyra lokaler	+/- 10%	+/- 42 600	+/- 43 800

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Momsfordran	-	-	90	81
Övriga kortfristiga fordringar	2 362	1 375	908	698
Summa	2 362	1 375	998	779

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Förutbetalda försäkringspremier	166	107	37	51
Förutbetalda förvaltningskostnader	267	-	265	-
Upplupna intäkter	157	-	-	-
Övriga poster	10	336	-	217
Summa	600	443	302	268

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Kassa och bank	15 888	23 112	3 243	4 254
Övriga likvida medel	-	-	-	-
Summa	15 888	23 112	3 243	4 254

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 2 450 000 (2 450 000) till ett kvotvärde av 1 (1) kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen

I övrigt tillskjutet kapital ingår emissionskostnader på -13 677 Tkr.

Not 20 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	387 000	391 000	-	-
Förutbetald uppläggningsavgift	- 2 286	- 3 144		
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Summa	384 714	387 856	-	-

Posten innehåller omklassificering av förutbetald uppläggningsavgift i förhållande till förra årets årsredovisning.

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	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Uppskjutna skattefordringar				
Aktiverande underskottsavdrag	809	574	809	574
Summa uppskjutna skattefordringar	809	574	809	574
Uppskjutna skatteskulder				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	- 3 226	- 6 769		
Summa uppskjutna skatteskulder	- 3 226	- 6 769	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	- 2 417	- 6 195	809	574

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 3 926 tkr.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6%.

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Förskottsbetalda hyror	2 169	4 186	-	-
Upplupna räntekostnader	426	430	-	-
Övriga poster	549	452	549	452
Summa	3 144	5 069	549	452

Not 24 Andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2020-04-30	2019-04-30
Ingående anskaffningsvärde	223 819	223 819
Utgående anskaffningsvärde	223 819	223 819

Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	Redovisat värde
			2020-04-30
<i>Direktägda</i>	100%	1 000	223 819

Västsvensk Logistik Propco AB (556905-3977), Stockholm

* Kapitalandel motsvarar röstandel

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Fastighetsinteckningar	400 000	400 000		
Aktier i dotterföretag			223 819	223 819
Summa	400 000	400 000	223 819	223 819

Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Inga				
Summa	-	-	-	-

Not 26 Likvida medel i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	15 888	23 112	3 243	4 254
Kortfristiga, likvida placeringar	-	-	-	-
Summa	15 888	23 112	3 243	4 524

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.

Försäljning av tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Summa	-	-	-	-

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Hestia Fastighetsförvaltning AB	1 814	1 629	1 509	1 500
Summa	1 814	1 629	1 509	1 500

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	
	2020-04-30	2019-04-30	2020-04-30	2019-04-30
Hestia Fastighetsförvaltning AB	408	11	375	0
Summa	408	11	375	-

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

Not 28 Händelser efter balansdagen

Covid-19 kommer att ha en viss påverkan på både bolagets omvärld och verksamhet under 2020. Vi följer händelserna noga och anpassar verksamheten allt eftersom situationen både i omvärlden och för vår hyresgäst tydliggörs. I dagsläget kan ingen tala om vare sig när krisen är över eller på vilket sätt världen påverkas på längre sikt.

Västsvensk Logistik AB och KappAhl Sverige AB har tillsammans kommit fram till en för båda parter konstruktiv lösning om att bevilja anstånd med att betala 50% av hyran för april och maj 2020. Hyran för juni månad är erlagd i sin helhet, utan anstånd. Anståndet för april och maj gäller till den 31 augusti 2020.

Hyreskontraktet med Technology Solution AB löper ut per 2020-06-30 varefter den totala vakansen motsvarar tre procent av årets intäkter. Uthyrningsmöjligheterna påverkas av coronakrisen, trots den goda belägenheten av fastigheten. Uthyrningsarbete pågår och lokalerna är i bra skick.

Not 29 Utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 0 kr per aktie för räkenskapsåret 2019-05-01--2020-04-30.

Not 30 Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 29 juni 2020.

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 29 juni 2020

Per-Olof Persson
Styrelseordförande

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Peter Bredelius
Styrelseledamot

Stefan Björkqvist
Styrelseledamot

Maarit Nordmark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits juni 2020

Deloitte AB

Christoffer Helgesen
Auktoriserad revisor