

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING**

2019-01-01-2019-12-31

för

Klockarbäcken Property Investment AB (publ)

559009-9072

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31**

| Innehåll | Sida |
|---------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Koncernens resultaträkning | 5 |
| Koncernens balansräkning | 6 |
| Koncernens kassaflödesanalys | 8 |
| Moderbolagets resultaträkning | 9 |
| Moderbolagets balansräkning | 10 |
| Moderbolagets kassaflödesanalys | 12 |
| Tilläggsupplysningar | 13 |
| Underskrifter | 19 |

12-50

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Klockarbäcken Property Investment AB (publ) får härmed avgiva årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.01.01 - 2019.12.31

Verksamhet

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

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

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

Bolaget säte är Umeå.

Aktien och ägarna

Bolaget har ett aktieslag och antal utestående aktier är 439 980 st.

| Ekonomisk översikt (koncern) | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | 6 328 881 | 18 486 159 | 20 612 241 |
| Rörelsemarginal i % | 46,61% | 55,67% | 55,12% |
| Balansomslutning | 84 123 298 | 171 087 133 | 266 785 955 |
| Soliditet | 45,80% | 70,38% | 43,13% |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Framtida utveckling

Vid en extra bolagsstämma den 13 mars 2019 beslutades om en avveckling av aktiebolaget Klockarbäcken Property Investment AB (publ) genom ett likvidationsförfarande efter att bolagets kvarvarande fastighet Vaggeryd Bildhuggaren 1 avyttrats.

Baserat på bolagsstämmans beslut har fastigheten därefter saluförts i en strukturerad och bred försäljningsprocess i syfte att uppnå bästa möjliga försäljningspris för en fastighet av detta slag och i detta läge.

På grund av tillkommande komplikationer har försäljningsprocessen fördröjts. Styrelsen arbetar med den uppkomna situationen med syfte att så snart som möjligt genomföra en försäljning på en acceptabel prisnivå.

Väsentliga risker

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

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastighetens hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet, vilket skulle leda till en finansiell förlust.

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

Ränterisk

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

Fastighetsvärderisk

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

Refinansieringsrisk

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

Miljörisk

Fastigheterna kan vara förorenade. De tidigare ägarna har lämnat garantier att inga föroreningar är kända. Om det idag skulle förekomma okända föroreningar på fastigheterna finns det en risk att koncernen bli skadeståndsskyldig eller tvingas betala kostnader för att sanera fastigheterna. Det primära ansvaret för sådana föroreningar ligger dock på den som orsakat föroreningarna.

Speciella omständigheter

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

Handwritten signature and initials in blue ink, appearing to be 'JD' and '97'.

Förändring eget kapitalKoncernen

| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl årets res | Summa eget kapital |
|------------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång 2019-01-01 | 1 320 000 | 128 748 600 | -9 654 412 | 120 414 188 |
| Inlösen av aktier * | -2 646 074 | -81 835 846 | 1 540 035 | -82 941 885 |
| Fondemission | 2 649 021 | -2 649 021 | | 0 |
| Årets vinst | | | 1 055 690 | 1 055 690 |
| Belopp vid årets utgång 2019-12-31 | 1 322 947 | 44 263 733 | -7 058 687 | 38 527 993 |

Moderbolaget

| | Aktiekapital | Fria reserver | Årets resultat | Summa fritt eget kapital |
|-----------------------------------|--------------|------------------|----------------|-----------------------------|
| Ingående kapital | 1 320 000 | 100 067 174 | 20 208 481 | 120 275 655 |
| Disposition av föregående års res | | 20 208 481 | -20 208 481 | |
| Inlösen av aktier | -2 646 074 | -80 295 811 | | -80 295 811 |
| Fondemission | 2 649 021 | -2 649 021 | | -2 649 021 |
| Årets resultat | | | -2 358 | -2 358 |
| Belopp vid årets utgång | 1 322 947 | 37 330 823 | -2 358 | 37 328 465 |

* Beloppet 1 540 035 avser sista utdelningen per 1,75 kr/aktie beslutad på årsstämma under 2019 för de 880 020 aktier som löstes in och som således aldrig hann betalas ut, Dessa inkluderas i fria reserver för moderbolaget.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

| | |
|------------------------|-------------------|
| Balanserade vinstmedel | 37 330 823 |
| Årets resultat | -2 358 |
| | <u>37 328 465</u> |

Styrelsen föreslår att

| | |
|------------------------|-------------------|
| I ny räkning överföres | <u>37 328 465</u> |
| | 37 328 465 |

W
58 024

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| | <u>Not</u> | <u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>2018-12-31</u> |
|---|------------|--|--|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 3 | <u>6 328 881</u> | <u>18 486 159</u> |
| | | 6 328 881 | 18 486 159 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetsrelaterade kostnader | | -566 210 | -1 404 355 |
| Övriga externa kostnader | | -881 807 | -935 575 |
| Personalkostnader | | -271 884 | -255 992 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4 | <u>-1 658 986</u> | <u>-5 598 387</u> |
| | | -3 378 887 | -8 194 309 |
| Rörelseresultat | | 2 949 994 | 10 291 850 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från försäljning av fastighet | | 0 | 10 284 609 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 46 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | <u>-1 529 756</u> | <u>-5 860 887</u> |
| | | -1 529 756 | 4 423 768 |
| Resultat före skatt | | 1 420 238 | 14 715 618 |
| Skatt på årets resultat | 7 | -364 548 | -125 612 |
| Årets resultat | | <u>1 055 690</u> | <u>14 590 006</u> |



| KONCERNENS BALANSRÄKNING | <u>Not</u> | <u>2019.12.31</u> | <u>2018.12.31</u> |
|--|------------|-------------------|--------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8,10 | 76 161 430 | 77 820 416 |
| Byggnadsinventarier | 9,10 | 0 | 0 |
| | | <u>76 161 430</u> | <u>77 820 416</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 76 161 430 | 77 820 416 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Skattefordran | | 12 042 | 0 |
| Ovriga fordringar | | 21 970 | 130 970 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>39 648</u> | <u>40 269</u> |
| | | 73 660 | 171 239 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>7 888 208</u> | <u>93 095 478</u> |
| | | 7 888 208 | 93 095 478 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 961 868 | 93 266 717 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 84 123 298 | 171 087 133 |

Handwritten signature and initials:
SD 21

| KONCERNENS BALANSRÄKNING | <u>Not</u> | <u>2019.12.31</u> | <u>2018.12.31</u> |
|--|------------|-------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 1 322 947 | 1 320 000 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 44 263 733 | 128 748 600 |
| Annat eget kapital | | -8 114 377 | -24 244 418 |
| Årets resultat | | 1 055 690 | 14 590 006 |
| Summa eget kapital | | 38 527 993 | 120 414 188 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 12 | 1 637 282 | 1 466 702 |
| Summa avsättningar | | 1 637 282 | 1 466 702 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 40 260 000 | 41 140 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 40 260 000 | 41 140 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 880 000 | 880 000 |
| Leverantörsskulder | | 29 825 | 281 106 |
| Skatteskuld | | 429 677 | 20 039 |
| Övriga skulder | | 390 712 | 5 002 874 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 1 967 809 | 1 882 224 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 698 023 | 8 066 243 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 84 123 298 | 171 087 133 |

W
SD
RW

| KASSAFLÖDESANALYS KONCERN | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 2 949 994 | 10 291 850 |
| Avskrivningar materiella anläggningstillgångar | 1 658 986 | 5 598 387 |
| Erhållen ränta | 0 | 46 |
| Erlagd ränta | -1 240 025 | -5 571 104 |
| Betald skatt | -54 790 | -60 455 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 3 314 165 | 10 258 724 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar | 97 579 | -10 246 |
| Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder | -4 797 129 | -2 897 194 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 385 385 | 7 351 284 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Försäljning av byggnader och mark samt byggnadsinv | 0 | 174 761 612 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 174 761 612 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inlösen aktier | -82 944 832 | 0 |
| Ökning aktiekapital | 2 947 | 0 |
| Utbetald utdelning | 0 | -9 900 000 |
| Upptagande av lån/amortering | -880 000 | -94 960 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -83 821 885 | -104 860 000 |
| Årets kassaflöde | -85 207 270 | 77 252 896 |
| Likvida medel vid årets början | 93 095 478 | 15 842 582 |
| Likvida medel vid årets slut | 7 888 208 | 93 095 478 |



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| | <u>Not</u> | <u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u> <u>2018-12-31</u> |
|---|------------|--|--|
| Rörelsens intäkter m.m | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 341 986 | 651 638 |
| | | <u>341 986</u> | <u>651 638</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | -1 171 242 | -1 173 246 |
| Personalkostnader | 3 | -271 884 | -255 992 |
| | | <u>-1 443 126</u> | <u>-1 429 238</u> |
| Rörelseresultat | | -1 101 139 | -777 600 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 0 | 18 580 008 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 182 939 | 915 872 |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | | 0 | -233 |
| | | <u>182 939</u> | <u>19 495 647</u> |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Mottagna koncernbidrag | | 915 000 | 1 950 000 |
| Lämnade koncernbidrag | | 0 | 0 |
| Resultat före skatt | | -3 200 | 20 668 047 |
| Skatt på årets resultat | 7 | 842 | -459 566 |
| Årets resultat | | <u>-2 358</u> | <u>20 208 481</u> |

| MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|--------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 11 | 26 522 493 | 26 522 493 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 7 587 040 | 14 472 040 |
| Uppskjuten skattefordran | 12 | 863 | 21 |
| | | <u>34 110 396</u> | <u>40 994 554</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 34 110 396 | 40 994 554 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 21 772 | 120 698 |
| Skattefordran | | 12 042 | 10 074 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>704 745</u> | <u>523 218</u> |
| | | 738 559 | 653 990 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>4 112 103</u> | <u>85 042 178</u> |
| | | 4 112 103 | 85 042 178 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 850 662 | 85 696 168 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 38 961 058 | 126 690 723 |



| MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING | <u>Not</u> | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|------------|-------------------|--------------------|
| <u>Eget kapital och skulder</u> | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 1 322 947 | 1 320 000 |
| | | <u>1 322 947</u> | <u>1 320 000</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 37 330 823 | 100 067 174 |
| Årets resultat | | -2 358 | 20 208 481 |
| | | <u>37 328 465</u> | <u>120 275 655</u> |
| Summa eget kapital | | 38 651 411 | 121 595 655 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 29 825 | 281 106 |
| Övriga skulder | | 12 042 | 4 630 000 |
| Uppskjuten skatteskuld | | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 267 780 | 183 962 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>309 647</u> | <u>5 095 068</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 38 961 058 | 126 690 723 |

| KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -1 101 139 | -777 600 |
| Erhållen ränta | 182 939 | 915 872 |
| Erlagd ränta | 0 | -233 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | <u>-918 200</u> | <u>138 039</u> |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar | 830 431 | 3 583 747 |
| Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder | -4 785 421 | 342 146 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | <u>-4 873 190</u> | <u>4 063 932</u> |
| Investeringsverksamheten | | |
| Försäljning av dotterföretag | 0 | 47 216 667 |
| Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar | 6 885 000 | 43 369 235 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | <u>6 885 000</u> | <u>90 585 902</u> |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inlösning | -82 944 832 | 0 |
| Ökning av aktiekapital | 2 947 | 0 |
| Utbetald utdelning | 0 | -9 900 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <u>-82 941 885</u> | <u>-9 900 000</u> |
| Årets kassaflöde | -80 930 075 | 84 749 834 |
| Likvida medel vid årets början | 85 042 178 | 292 344 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 112 103 | 85 042 178 |

Handwritten signature and initials:

 JD 01

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisning

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

Operationell leasing

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

Finansiella poster

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

Säkringsredovisning

Koncernen har säkrat 33 000 000 kr av koncernens totala skuld till kreditinstitut i syfte att låsa en i förhand bestämd ränta. Effekten av detta redovisas löpande, vilket innebär att skillnaden mellan rörlig ränta och den låsta räntan redovisas kvartalsvis över resultaträkningen under säkringsperioden. Värdet på räntesäkringen uppgick till 80 975 kr per 2019-12-31.

Inkomstskatt

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

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

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

W
57
AV

Avsättningar

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

Koncernredovisning

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

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

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömninga av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

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

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen | | |
| <i>Moderbolaget</i> | | |
| Försäljning som avser koncernföretag | 341 986 | 651 638 |
| Inköp som avser koncernföretag | 0 | 0 |
| | <u>341 986</u> | <u>651 638</u> |

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Not 3 Ledande befattningshavares ersättningar | | |
| <i>Koncernen och moderbolaget</i> | | |
| Johan Eriksson, VD | 240 000 | 220 000 |
| | <u>240 000</u> | <u>220 000</u> |
| Not 4 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar | | |
| <i>Koncernen</i> | | |
| Avskrivningar byggnad | -1 658 986 | -3 452 969 |
| Avskrivningar byggnadsinventarier | | -2 145 418 |
| | <u>-1 658 986</u> | <u>-5 598 387</u> |
| Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| <i>Moderbolaget</i> | | |
| Ränteintäkter koncernföretag | 182 939 | 915 872 |
| | <u>182 939</u> | <u>915 872</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| <i>Koncernen</i> | | |
| Räntekostnader kreditinstitut | -1 240 025 | -3 768 456 |
| Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt | -289 731 | -289 783 |
| Kostnader i samband med lösen av lån | | -1 802 648 |
| | <u>-1 529 756</u> | <u>-5 860 887</u> |
| Not 7 Skatt på årets resultat | | |
| <i>Koncernen</i> | | |
| Aktuell skatt | -483 699 | -89 445 |
| Uppskjuten skatt | 119 151 | -36 167 |
| | <u>-364 548</u> | <u>-125 612</u> |
| Avstämning av effektiv skatt | | |
| Resultat före skatt | 1 420 238 | 14 715 618 |
| Skattekostnad 21,40% (22%) | -303 931 | -3 237 436 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | -62 002 | -63 788 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0 | 2 626 724 |
| Omvärdering uppskjuten skatt till ny skattesats | 1 385 | 548 888 |
| Redovisad effektiv skatt | <u>-364 548</u> | <u>-125 612</u> |
| <i>Moderbolaget</i> | | |
| Uppskjuten skatt | 842 | -459 566 |
| | <u>842</u> | <u>-459 566</u> |
| Avstämning av effektiv skatt | | |
| Resultat före skatt | -3 200 | 20 668 047 |
| Skattekostnad 21,40% (22%) | 685 | -4 546 970 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0 | -197 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 157 | 4 087 602 |
| Korr föregående år | | |

Handwritten signature or initials in blue ink.

| | | | |
|---------------|--|--------------------|-------------------|
| | Redovisad effektiv skatt | 842 | -459 565 |
| Not 8 | Byggnader och mark | 2019.12.31 | 2018.12.31 |
| | <i>Koncernen</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 86 786 775 | 240 586 529 |
| | Försäljning | | -153 799 754 |
| | Årets anskaffning | 0 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>86 786 775</u> | <u>86 786 775</u> |
| | Ingående avskrivningar | -8 966 359 | -30 696 239 |
| | Återförda avskrivningar sålda fastigheter | | 25 182 849 |
| | Årets avskrivningar | -1 658 986 | -3 452 969 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-10 625 345</u> | <u>-8 966 359</u> |
| | Utgående redovisat värde | 76 161 430 | 77 820 416 |
| | Redovisat värde byggnader | 65 497 332 | 67 156 318 |
| | Redovisat värde mark | <u>10 664 098</u> | <u>10 664 098</u> |
| | | 76 161 430 | 77 820 416 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: | 31 438 000 | 26 451 000 |
| | Varav byggnader: | 25 438 000 | 22 919 000 |
| Not 9 | Byggnadsinventarier | 2019.12.31 | 2018.12.31 |
| | <i>Koncernen</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 0 | 56 931 358 |
| | Försäljning | 0 | -56 931 358 |
| | Utrangeringar/försäljningar | 0 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | Ingående avskrivningar | 0 | -16 039 267 |
| | Försäljningar/utrangeringar | 0 | 18 184 685 |
| | Återförda avskrivningar sålda fastigheter | 0 | 0 |
| | Årets avskrivningar | 0 | -2 145 418 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | Utgående redovisat värde | 0 | 0 |
| Not 10 | Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, markanläggningar) | | |
| | Skattemässigt restvärde | 21 576 364 | |
| | Verkligt värde förvaltningsfastighet | 83 000 000 | |
| | Det verkliga värdet baseras på värdering gjord av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. I det aktuella värdet ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier. | | |
| | I det skattemässiga restvärdet ingår alla tillgångar under not 8. | | |


 57
 or

| Not 11 | | | 2019.12.31 | 2018.12.31 |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <u>Moderbolaget</u> | | | Redovisat värde | Redovisat värde |
| Företag | Säte | Antal/Kap. andel % | | |
| Organisationsnummer | | | | |
| Klockarbäcken Bildhuggaren AB | Stockholm | 500 | | |
| 556870-6070 | | 100,00% | 26 522 493 | 26 522 493 |
| Uppgifter om eget kapital och resultat | | | Eget kapital | Resultat |
| Klockarbäcken Bildhuggaren AB | | | 4 476 509 | 1 660 012 |
| | | | 2019.12.31 | 2018.12.31 |
| Ingående anskaffningsvärde | | | 26 522 493 | 55 159 151 |
| Försäljning | | | | -28 636 658 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | | 26 522 493 | 26 522 493 |
| Utgående redovisat värde | | | 26 522 493 | 26 522 493 |
| Not 12 Uppskjuten skatt | | | | 2019.12.31 |
| <u>Koncernen</u> | | | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
| Underskottsavdrag | | | | |
| Temporära skillnader byggnader och mark | | | 842 | 1 638 124 |
| Delsumma | | | 842 | 1 638 124 |
| Kvittning | | | -842 | -842 |
| | | | 0 | 1 637 282 |
| <u>Koncernen</u> | | | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
| Underskottsavdrag | | | 21 | 0 |
| Temporära skillnader byggnader och mark | | | 0 | 1 466 723 |
| Delsumma | | | 21 | 1 466 723 |
| Kvittning | | | -21 | -21 |
| | | | 0 | 1 466 702 |
| <u>Moderbolaget</u> | | | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
| Underskottsavdrag | | | 842 | 0 |
| | | | 842 | 0 |
| <u>Moderbolaget</u> | | | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
| Underskottsavdrag | | | 21 | 0 |
| | | | 21 | 0 |

Handwritten signature

| | | | |
|---------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 13 | Långfristiga skulder | 2019.12.31 | 2018.12.31 |
| | <i>Koncernen</i> | | |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 40 260 000 | 41 140 000 |
| | | <u>40 260 000</u> | <u>41 140 000</u> |
| | | | |
| Not 14 | Upplupna kostnader | 2019.12.31 | 2018.12.31 |
| | <i>Koncernen</i> | | |
| | Upplupna hyresintäkter | 1 606 799 | 1 635 987 |
| | Upplupna räntekostnader | 33 230 | 62 274 |
| | Övriga upplupna kostnader | 327 780 | 183 962 |
| | | <u>1 967 809</u> | <u>1 882 223</u> |
| | <i>Moderbolaget</i> | | |
| | Övriga upplupna kostnader | 267 780 | 183 962 |
| | | <u>267 780</u> | <u>183 962</u> |


ÖVRIGA NOTER

| | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| Not 15 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | 2019.12.31 | 2018.12.31 |
| | <i>Koncernen</i> | | |
| | Ställda säkerheter | | |
| | Fastighetsinteckningar | 48 589 000 | 48 589 000 |
| | Summa ställda säkerheter | <u>48 589 000</u> | <u>48 589 000</u> |
| | Eventalförpliktelser | | |
| | Derivatavtal (SWAP) | 80 978 | 119 374 |
| | | <u>80 978</u> | <u>119 374</u> |
| | <i>Moderbolaget</i> | | |
| | Eventalförpliktelser | | |
| | Borgensåtgånade dotterbolag | 41 140 000 | 42 020 000 |
| | Bankkonto | | |
| | | 50 000 | 50 000 |

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

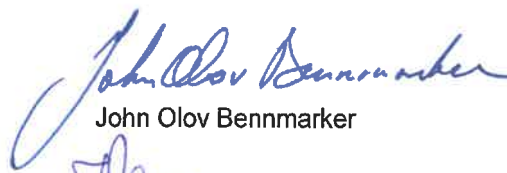
Göteborg 2020- 03 - 16



Pontus Kägerman



Stefan Davidson



John Olov Benmarker



Johan Ericsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

18/3 - 2020



David Johansson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Klockarbäcken Property Investment AB (publ) för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klockarbäcken Property Investment AB (publ):s finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Klockarbäcken Property Investment AB (publ) enligt god revisionsord i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsord i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Klockarbäcken Property Investment AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Klockarbäcken Property Investment AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta,

är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, 2020-03-18


David Johansson
Auktoriserad revisor