

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2020-01-01--2020-12-31

för

**Kallebäck Property Invest AB (publ)**  
**556951-6783**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
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 styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 2021. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den

Maarit Nordmark

## **VD HAR ORDET**

Året 2020 går till historien som 2000-talets mest omvälvande år för Sverige. För Kallebäck Property Invests del har året både inneburit en stabil utveckling av fastigheten och ett gott samarbete mellan hyresgästen och fastighetsägaren. Saabs Pensionsstiftelse har köpt 970 000 aktier och innehar 26,6 % av aktierna och rösterna i bolaget.

Fastighetsägaren har fortsatt den tidigare påbörjade utbyggnaden, som beräknas vara klar under andra kvartalet 2021. Fastighetens uthyrningsbara area ökar med cirka 1 120 kvadratmeter. Fastighetsvärdet per 20-12-31 har fastställts till 1 050 000 Tkr, en ökning med 20 miljoner kronor. Ökningen beror delvis på gjorda investeringar.

Rörelseresultatet efter skatt uppgick till 42 181 Tkr för helårsperioden (1 januari 2020 – 31 december 2020), vilket motsvarar 11,56 kronor per aktie. Styrelsens föreslagna utdelning är 12 kronor per aktie.

Under 2021 bedömer jag att bolagets verksamhet fortsätter att utvecklas stabilt och positivt och vi ser fram emot fortsatt utveckling av fastigheten tillsammans med hyresgästen.

Coronakrisen fortsätter och vi vet inte hur världen påverkas på sikt. Vår hyresgäst SAAB har dock stabila intäkter, som sträcker sig över flera affärsområden, världsdelar och över flera år. Hittills har vi inte fått signaler om några förändringar i hyresgästens verksamheter med anledning av pandemin.

Maarit Nordmark  
VD

## **PRESENTATION AV STYRELSEN**

### **Johan Thorell**

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm

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

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.

### **Lennart Låftman**

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1945.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag i urval: Styrelseordförande i EOJ 1933 AB och Datacenter Invest Holding AB samt ledamot i styrelsen för bl.a. Intervalor AB, Delarka Holding, RFSU AB, Telge Energi AB, Byggnads AB S:t Erik. Lennart Låftman var tidigare VD för Femte AP-fonden (en del av det svenska pensionssystemet) fram till 1998.

### **Peter Ragnarsson**

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1963.

Utbildning: Civilekonom från Lunds Universitet.

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

---

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR KALLEBÄCK PROPERTY INVEST AB (publ)

---

Styrelsen och verkställande direktören för Kallebäck Property Invest AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

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

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

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

Hysesvärdet för år 2021 uppgår till 70 246 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2010.

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under räkenskapsåret har investeringar genomförts till en kostnad om 7,4 Mkr. Investeringarna omfattar installation av solcellspaneler, ångbefeuktningssystem, nya luftkompressorer, uppgradering av frikyleanläggning samt ombyggnad av hiss.
  - Tillbyggnadsprojektet av kontors- och produktionslokaler för hyresgästen har startat under räkenskapsåret. Totala investeringskostnaden beräknas uppgå till 18 Mkr och är hyresgrundande. Upparbetade kostnader på balansdagen uppgår till 15,4 Mkr. Projektet beräknas vara färdigställt under andra kvartalet 2021.
  - Under året har coronaviruset Covid-19 spridits över världen. Spridningen av coronaviruset har inte haft någon väsentlig påverkan av utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat. Företaget har inte lämnat hyresrabatter till hyresgästen och inte tagit del av det statliga stödet för hyresnedsättning som delats ut med anledning av coronapandemin.
  - Fastighetens marknadsvärde per 2020-12-31 uppgår till 1 050 000 Tkr enligt den årliga externa värderingen. Detta har resulterat i en orealiserad värdeförändring om 3 088 Tkr.
  - Värdeförändringar på finansiellt instrument uppgick till -3 181 Tkr.
-

**Kallebäck Property Invest AB (publ)**

556951-6783

**Utveckling av verksamhet, ställning och resultat**

Nyckeltal över företagets senaste fem verksamhetsår presenteras nedan.

<b>(Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hysesintäkter	71 436	70 327	68 596	67 621	66 844
Driftsöverskott	66 417	64 847	64 611	64 184	62 793
Rörelseresultat	67 188	106 236	207 781	62 561	66 129
Resultat efter finansiella poster	53 393	95 276	200 113	54 203	49 375
Årets resultat	42 181	75 483	159 680	42 280	38 528
Balansomslutning	1 089 756	1 105 731	1 038 108	908 314	908 410
Soliditet <sup>(1)</sup>	46,3%	45,8%	45,7%	38,7%	39,0%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	8,4%	14,9%	33,6%	12,0%	10,9%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	6,2%	9,6%	20,0%	6,9%	7,3%

<sup>(1)</sup> Eget kapital / Balansomslutning.

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

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

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödeanalys, rapport över förändring i eget kapital och tillhörande tilläggsupplysningar.

**Moderföretaget**

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

Nyckeltal över företagets fem senaste verksamhetsår presenteras nedan.

<b>(Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400
Rörelseresultat	-249	-484	301	393	530
Resultat efter finansiella poster	43 589	43 377	36 889	46 047	37 080
Årets resultat	43 629	43 467	36 803	45 956	36 964
Balansomslutning	366 559	366 629	363 555	363 592	353 802
Soliditet <sup>(1)</sup>	94,0%	94,0%	94,9%	94,8%	97,3%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	12,7%	12,6%	10,7%	13,3%	10,7%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	11,9%	11,8%	10,1%	12,7%	10,5%

<sup>(1)</sup> Eget kapital / Balansomslutning.

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

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

## Kallebäck Property Invest AB (publ)

556951-6783

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### Aktien och ägarna

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

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december 2020 uppgick till 170 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 620 500 Tkr. Årets högsta noterade betalkurs uppgick till 196 kr och lägsta betalkurs 134,50 kr.

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Innehav</b>
Saab Pensionsstiftelse	970 000	26,6%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	352 807	9,7%
Artipelaginvest AB	246 333	6,7%
Östersjöstiftelsen	175 000	4,8%
Investerare representerade av Lennart Låftman	129 778	3,6%
Penser Yield	123 959	3,4%
Mattias Ståhlgren	108 614	3,0%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	74 250	2,0%
Credit Suisse (Switzerland) Ltd.	71 850	2,0%
LMK Stiftelsen	60 000	1,6%
Summa 10 största aktieägare	<b>2 312 591</b>	63,4%
Övriga ägare	1 337 409	36,6%
<i>Summa aktieägare totalt</i>	<i>3 650 000</i>	<i>100,0%</i>

De tio största aktieägarna innehar tillsammans ca 63 % av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 400 kvalificerade aktieägare, dvs aktieägare med ett innehav mer än 500 aktier. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

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

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

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

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

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

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

## Kallebäck Property Invest AB (publ)

556951-6783

### Finansiella instrument

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

### Övriga upplysningar

#### Anställda och personalkostnader

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

### Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	340 350 000
Balanserat resultat	-42 812 900
Årets resultat	43 629 000
	<u><b>341 166 100</b></u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 12,00 kr per aktie  
i ny räkning balanseras

43 800 000
<u>297 366 100</u>
<u><b>341 166 100</b></u>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

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



## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Hysesintäkter	5	71 436	70 327
Fastighetskostnader	6	- 5 019	- 5 480
Driftsöverskott		66 417	64 847
Administrationskostnader	7	- 2 316	- 2 651
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	3 088	44 041
<b>Rörelseresultat</b>		<b>67 188</b>	<b>106 236</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	43	67
Finansiella kostnader	10	- 10 657	- 12 462
Orealiserade värdeförändringar derivat	11	- 3 181	1 435
		- 13 795	- 10 960
<b>Resultat före skatt</b>		<b>53 393</b>	<b>95 276</b>
Inkomstskatt	12	- 11 212	- 19 794
<b>Årets resultat</b>		<b>42 181</b>	<b>75 483</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		42 181	75 483
<b>Resultat per aktie, kronor</b>	13		
Före utspädning		11,56	20,68
Efter utspädning		11,56	20,68

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>42 181</b>	<b>75 483</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>42 181</b>	<b>75 483</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		42 181	75 483

---

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2020-12-31 2019-12-31

(Tkr)

---

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	1 050 000	1 030 000
		<u>1 050 000</u>	<u>1 030 000</u>

#### Summa anläggningstillgångar

		<u>1 050 000</u>	<u>1 030 000</u>
--	--	------------------	------------------

##### Omsättningstillgångar

Hysesfordringar		154	-
Övriga kortfristiga fordringar	16	3 448	931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 893	4 986
Likvida medel	18	33 261	69 813
		<u>39 756</u>	<u>75 731</u>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>1 089 756</u>	<u>1 105 731</u>
--	--	------------------	------------------

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
(Tkr)			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
	19		
Aktiekapital (3 650 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		3 650	3 650
Övrigt tillskjutet kapital		363 363	363 363
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		137 605	139 224
		<b>504 618</b>	<b>506 237</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>504 618</b>	<b>506 237</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	467 568	473 785
Uppskjutna skatteskulder	21	76 220	69 052
Derivatinstrument	22	6 896	3 715
		<b>550 684</b>	<b>546 552</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	20	4 810	4 810
Leverantörsskulder		462	724
Aktuella skatteskulder		4 045	138
Övriga kortfristiga skulder	23	22 380	22 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2 757	24 697
		<b>34 454</b>	<b>52 942</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>585 138</b>	<b>599 494</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 089 756</b>	<b>1 105 731</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
<b>Ingående balans per 1 januari 2019</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>107 541</b>	<b>474 554</b>
<b>Totalresultat</b>				-
Årets resultat			75 483	75 483
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75 483</b>	<b>75 483</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>139 224</b>	<b>506 237</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>139 224</b>	<b>506 237</b>
<b>Totalresultat</b>				-
Årets resultat			42 181	42 181
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42 181</b>	<b>42 181</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Utdelning			- 43 800	- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>3 650</b>	<b>363 363</b>	<b>137 605</b>	<b>504 618</b>

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

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

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		67 188	106 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	3 088	44 041
Avskrivning på uppläggningsavgift		433	-
Erhållen ränta		43	67
Erlagd ränta	-	10 657	12 462
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>53 920</b>	<b>49 800</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar	-	154	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-	424	2 268
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-	262	489
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	24 110	17 123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>28 970</b>	<b>65 143</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-	16 912	5 959
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	<b>16 912</b>	<b>5 959</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	481 000
Amortering av lån	-	4 810	484 680
Utdelning	-	43 800	40 150
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	<b>48 610</b>	<b>43 830</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	-	<b>36 552</b>	<b>15 354</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>69 813</b>	<b>54 459</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18	<b>33 261</b>	<b>69 813</b>
<b>Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>			
<b>Räntebärande skulder till kreditinstitut inkl kortfristig del</b>			
UB 2019-12-31		476 755	480 110
Upptagna lån, kassaflödespåverkande		-	481 000
Amortering av lån, kassaflödespåverkande	-	4 810	484 680
Avskrivning av uppläggningsavgift, ej kassaflödespåverkande		433	325
UB 2020-12-31		472 378	476 755
<b>Övriga långfristiga skulder</b>			
UB 2019-12-31		3 715	5 150
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande		3 181	1 435
UB 2020-12-31		6 896	3 715
<b>Summa kassaflödespåverkande</b>	-	<b>4 810</b>	<b>3 680</b>
<b>Summa ej kassaflödespåverkande</b>		<b>3 614</b>	<b>1 110</b>

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	14	2 400	2 400
		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	7	- 2 649	- 2 884
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 249</b>	<b>- 484</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		43 800	43 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	43	67
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 5	- 6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 589</b>	<b>43 377</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>43 589</b>	<b>43 377</b>
Skatt på årets resultat	12	40	91
<b>Årets resultat</b>		<b>43 629</b>	<b>43 467</b>

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

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Andelar i dotterföretag	25	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	21	131	91
		<b>334 579</b>	<b>334 539</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>334 579</b>	<b>334 539</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		13 725	13 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 801	3 058
		<b>16 525</b>	<b>16 783</b>
<b>Kassa och bank</b>		15 455	15 307
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>31 980</b>	<b>32 090</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>366 559</b>	<b>366 629</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
	19		
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		3 650	3 650
		<b>3 650</b>	<b>3 650</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		340 350	340 350
Balanserad vinst eller förlust	-	43 146	- 42 813
Årets resultat		43 629	43 467
		<b>340 833</b>	<b>341 004</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>344 483</b>	<b>344 654</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7	8
Övriga kortfristiga skulder	23	21 900	21 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	170	160
		<b>22 076</b>	<b>21 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>366 559</b>	<b>366 629</b>

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Budget eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>				Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Årets resultat		
<b>Ingående balans per 1 januari 2019</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	-	<b>35 815</b>	<b>36 803</b>	<b>344 988</b>
Disponering av föregående års resultat				36 803	- 36 803	- 0
Årets resultat					43 467	43 467
<b>Summa totalresultat</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>		<b>987</b>	<b>43 467</b>	<b>388 454</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelningar			-	43 800		- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43 800</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>42 813</b>	<b>43 467</b>	<b>344 654</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>42 813</b>	<b>43 467</b>	<b>344 654</b>
Disponering av föregående års resultat				43 467	- 43 467	-
Årets resultat					43 629	43 629
<b>Summa totalresultat</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>		<b>654</b>	<b>43 629</b>	<b>388 283</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelningar			-	43 800		- 43 800
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43 800</b>	<b>-</b>	<b>- 43 800</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>3 650</b>	<b>340 350</b>	<b>-</b>	<b>43 146</b>	<b>43 629</b>	<b>344 483</b>



## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-	249	- 484
Erhållen ränta		43	67
Erlagd ränta	-	5	6
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	-	211	- 423
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		258	- 13 486
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	2	49
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		103	3 455
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>148</b>	<b>- 10 503</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utdelning från dotterföretag		43 800	40 150
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>43 800</b>	<b>40 150</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning	-	43 800	- 40 150
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	<b>43 800</b>	<b>- 40 150</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		148	- 10 503
<b>Likvida medel vid årets början</b>		15 307	25 810
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18	<b>15 455</b>	<b>15 307</b>

## NOTER

### Not 1 Allmän information

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

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC), som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2020 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 2020 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2020

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
IFRS 3	1 januari 2020 eller senare
IAS 1 och IAS 8	1 januari 2020 eller senare
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7	1 januari 2020 eller senare
IFRS 16	1 juni 2020 eller senare

#### IFRS 3, Rörelseförvärv

Ändring av definitionen av ett rörelseförvärv.

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

#### IAS 1 och IAS 8

Ny definition av begreppet väsentlighet. Ändringen förtydligar att om information är väsentlig beror på arten eller omfattningen av informationen eller båda tillsammans.

Företagsledningens bedömning är att ändringen inte innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### 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. Ändringarna i IFRS9, IAS 39 och IFRS 7 inför undantag från vissa krav för hur säkringsrelationen ska utvärderas med avseende på IBOR-referensränta när säkringsredovisning tillämpas. Ändringen inför även nya upplysningskrav.

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

#### Leasingavtal, IFRS 16

Ändringarna i IFRS 16 innebär följande:

- Leasetagaren behöver inte utvärdera om covid-19-relaterade eftergifter (exempelvis en hyresrabatt för en kortare period 2020) av leasingavgifter är en ändring av leasingavtalet.
- Leasetagare kan redovisa covid-19-relaterade eftergifter eller hyresrabatter "som om" det inte är en ändring (eng. "modification") av leasingavtalet, det vill säga i normalfallet redovisa rabatten enligt reglerna om variabla leasingbetalningar ej kopplade till ett index eller ett pris. Det innebär att den redovisningsmässiga hanteringen kommer att hanteras som en variabel leasingavgift och således redovisas i resultaträkningen i den period då den uppkommer.
- Endast en förändring eller förskjutning i leasingbetalningarna, det vill säga en minskning av hyran i en period i utbyte mot en motsvarande höjning i en efterkommande period ska inte påverka den redovisade leasingkulden. Leasetagaren redovisar även fortsättningsvis en räntekostnad och leasingkulder reduceras i takt med leasingavgifterna betalas.
- Leasetagare som tillämpar undantagsreglerna ska lämna upplysningar om undantaget har tillämpats på samtliga avtal, eller om undantaget endast har tillämpats på vissa typer av avtal och i sådana fall vilka.
- Leasetagaren tillämpar undantaget retroaktivt och redovisar den kumulativa effekten som en justering av ingående balanserat resultat vid början av det räkenskapsår som undantagsreglerna först tillämpas.
- Inga förändringar införs för leasegivare.

---

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

I årsredovisningen och koncernårsredovisningen för 2020 ska företag även upplysa om effekter av standarder eller tolkningar som beslutats men ännu inte trätt ikraft.

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
IFRS-standarder	
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7	1 januari 2021 eller senare

#### Ändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7: Referensräntereformen fas 2

Ändringen är en effekt av reformer av referensräntor som inkluderar kommande utbyte av vanligt använda referensräntor (exempelvis STIBOR, EURIBOR, LIBOR) mot alternativa, riskfria referensräntor. Ändringarn atydliggör hur övergången till ny referensränta flr finansiella tillgångar och skulder samt säkringsförhållanden ska redovisas. Utöver dessa tydliggöranden tillkommer nya upplysningskrav.

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

#### Koncernredovisning

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

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

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

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

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

#### Segmentrapportering

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

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

### **Intäkter**

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

#### *Hysesintäkter*

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

#### *Fastighetsförsäljning*

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

#### *Utdelning och ränteintäkter*

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden 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. Hysesintäkterna består av bashyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt, varav indextillägg och tillägg för fastighetsskatt klassificeras som variabla leasingintäkter.

#### *Koncernen som leasetagare*

Koncernen saknar leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

### **Utländsk valuta**

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

### **Låneutgifter**

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

## Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### *Aktuell skatt*

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

### *Uppskjuten skatt*

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

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs 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 i enlighet med IAS 40. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den realiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

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

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

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, finansiella placeringar, lånefordringar, derivatinstrument samt på balansräkningens skuldsida låneskulder, derivatinstrument, leverantörsskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas inledningsvis till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader. Undantaget den kategori som av finansiella instrument vilken redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

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.

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

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

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

### **Nedskrivning**

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

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

### **Finansiella skulder**

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning senare än ett år från balansdagen. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år. Skulder till kreditinstitut redovisas till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas skulderna till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

### **Kvittning**

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.

### **Redovisningsprinciper för moderföretaget**

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

#### *Klassificering och uppställningsformer*

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

#### *Dotterföretag*

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

#### *Koncernbidrag*

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

#### *Finansiella instrument*

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

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

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

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

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

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

#### **Effekter av nya eller ändrade IFRS standarder på moderbolagets redovisningsprinciper**

##### **Beslutade ändringar i RFR 2**

Rådet för finansiell rapportering har beslutat att följande ändringar ska tillämpas i juridisk person;

- \* Ändringar i IFRS3 Rörelseförvärv - Definition av verksamhet/rörelse
- \* Ändringar av IAS 1 och IAS 8 - Definitionen väsentlig
- \* Referensrättereformen (IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7)

Ändringarna har inte inneburit någon förändring för företaget och har inte haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna

##### **Övriga ändringar i RFR 2**

Rådet för finansiell rapportering har beslutat om en temporär ändring motsvarande de av IASB beslutade lättnaderna i IFRS 16 för företag som valt att tillämpa undantaget i RFR2 och inte redovisa enligt IFRS 16 i juridisk person.

Ändringen 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. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

#### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

##### **Marknadsrisker**

###### *Valutarisker*

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

###### *Ränterisker*

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

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

Under 2019 refinansierade bolaget sin kredit om 481 000 Tkr och tecknade ett nytt fem-årigt kreditavtal med en nordisk bank. I samband med refinansieringen ingick bolaget avtal om ett kreditlöfte om 25 000 Tkr för att finansiera framtida investeringar. Lånet löper till 2024-04-10 och nuvarande genomsnittsränta efter beaktande av swapavtal uppgår till 2,14%. Som räntesäkring har en ränteswap om 400 000 Tkr tecknats med samma löptid som det nya lånet.

##### *Känslighetsanalys för ränterisk*

Koncernen	2020-12-31		2019-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	746	746	786	786
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	-746	-746	-786	-786
Omvärderingseffekt +1%	-3 173	-3 173	-3 345	-3 345
Omvärderingseffekt -1%	3 173	3 173	3 345	3 345

##### **Likviditets- och finansieringsrisk**

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

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

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

För att minimera likviditetsrisken upprättas löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden.



<b>Koncernen 2020-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder	3 048	9 144	469 675		481 867
Leverantörsskulder	462	-	-	-	462
Derivatinstrument	583	1 571	5 249		7 404
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 093</b>	<b>10 715</b>	<b>474 924</b>	<b>-</b>	<b>489 732</b>

<b>Moderföretaget 2020-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Leverantörsskulder	7				7
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7</b>

<b>Koncernen 2019-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder	3 038	9 114	471 476		483 628
Leverantörsskulder	724				724
Derivatinstrument	529	1 587	7 361		9 516
Övriga kortfristiga skulder	22 573				22 573
<b>Summa</b>	<b>26 864</b>	<b>10 701</b>	<b>478 837</b>	<b>-</b>	<b>516 441</b>

<b>Moderföretaget 2019-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Leverantörsskulder	8				8
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8</b>

#### **Kredit- och motpartsrisk**

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

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

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

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Övriga kortfristiga fordringar	6 341	5 917	16 525	16 783
Likvida medel	33 261	69 813	15 455	15 307
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>39 602</b>	<b>75 731</b>	<b>31 980</b>	<b>32 090</b>

Koncernen har inga historiska kreditförluster och har per balansdagen inte någon reserv för förväntade kreditförluster.

**Kategorisering av finansiella instrument**

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

2020-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Redovisat värde
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Kundfordringar				0
Övriga fordringar	6 341			6 341
Likvida medel	33 261			33 261
	39 602	-	-	75 731
<u>Finansiella skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut långfristiga		467 568		467 568
Skulder till kreditinstitut kortfristiga		4 810		4 810
Derivatinstrument			6 896	6 896
Leverantörsskulder		462		462
Övriga kortfristiga skulder		29 182		29 182
	-	34 454	6 896	530 442

2019-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to Collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Redovisat värde
<u>Finansiella tillgångar</u>				
Kundfordringar				
Övriga fordringar	5 917			5 917
Likvida medel	69 813			69 813
	75 731	-	-	75 731
<u>Finansiella skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut långfristiga		473 785		473 785
Skulder till kreditinstitut kortfristiga		4 810		4 810
Derivatinstrument			3 715	3 715
Leverantörsskulder		724		724
Övriga kortfristiga skulder		25 084		25 084
	-	504 403	3 715	508 118

#### **Värdering av finansiella instrument till verkligt värde**

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen utgörs enbart av derivatinstrument. Det redovisade värdet för räntebärande skulder uppgår till 473 785 Tkr. Det verkliga värdet uppgår till 480 681 Tkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

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

#### *Ränteswappar*

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

#### *Räntebärande skulder*

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

#### *Nivåer vid värdering*

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

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

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

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

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

---

<b>Koncernen</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Nivå 2</b>	<b>Nivå 2</b>
<u>Finansiella tillgångar</u>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar		
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<u>Finansiella skulder</u>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar	6 896	3 715
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>6 896</b>	<b>3 715</b>

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

#### **Moderföretaget**

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

#### **Hantering av kapital**

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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden och räntetäckningsgraden. Enligt kreditavtalet skall belåningsgraden inte överstiga 65% och att förhållandet EBITDA genom finansiella kostnader inte understiga 2,50:1,00. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal för perioden.

---

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntebärande skulder	472 378	478 595
Marknadsvärde Fastighet	1 050 000	1 030 000
<b>Belåningsgrad</b>	<b>45,0%</b>	<b>46,5%</b>
EBITDA	64 101	62 195
Räntekostnader	10 614	12 395
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,04</b>	<b>5,02</b>

## 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 7 736 (6 627) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Mkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2020	2019
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	71 630	71 436
Senare än ett år men inom fem år	286 519	285 743
Senare än fem år	429 778	500 051
<b>Summa</b>	<b>787 927</b>	<b>857 230</b>

## Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	2 724	2 887
Fastighetsskatt	1 384	1 388
Reparationer och underhåll	911	1 205
<b>Summa</b>	<b>5 019</b>	<b>5 480</b>

### Administrationskostnader

	Koncernen	
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	1 407	1 845
Börskostnader	383	362
Övriga kostnader	526	444
<b>Summa</b>	<b>2 316</b>	<b>2 651</b>

## Not 7 Upplösning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-01-01	2019-01-01	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Deloitte				
revisionsuppdrag	131	205	131	205
PwC				
revisionsuppdrag	175	-	175	-
revisionsnära tjänster	25	-	25	-
<b>Summa</b>	<b>331</b>	<b>205</b>	<b>331</b>	<b>205</b>

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

**Not 8 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter**

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

**Not 9 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter	43	67	43	67
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>43</b>	<b>67</b>	<b>43</b>	<b>67</b>

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	
	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader	10 213	12 044	-	-
Övriga finansiella kostnader	443	417	5	6
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>10 657</b>	<b>12 461</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

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

**Not 11 Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-01-01	2019-01-01	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Orealiserad värdeförändring, derivat	- 3 181	1 435	-	-
<b>Summa orealiserad värdeförändring</b>	<b>- 3 181</b>	<b>1 435</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Värdeförändringar redovisas i Övriga finansiella intäkter respektive Övriga finansiella kostnader i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 22 för ytterligare information om värdering av derivatinstrument.

**Not 12 Skatt**

**Aktuell skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-01-01	2019-01-01	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	- 4 045	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>- 4 045</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Uppskjuten skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-01-01	2019-01-01	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporär skillnad förvaltningsfastighet	- 3 322	- 19 075	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	- 4 471	- 412	40	91
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	626	- 307	-	-
<b>Summa</b>	<b>- 7 167</b>	<b>- 19 794</b>	<b>40</b>	<b>91</b>
<b>Total skatt</b>	<b>- 11 212</b>	<b>- 19 794</b>	<b>40</b>	<b>91</b>

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	
	2020-01-01	2019-01-01	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Resultat före skatt	53 393	95 276	43 589	43 377
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (21,4 %)	- 11 426	- 20 389	- 9 328	- 9 283
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	- 466	902	- 5	-
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	681	- 307	- 0	-
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	-	-	9 373	9 373
Övrigt	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>- 11 212</b>	<b>- 19 794</b>	<b>40</b>	<b>91</b>
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>- 11 212</b>	<b>- 19 794</b>	<b>40</b>	<b>91</b>

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 samtliga underskott beaktats. Beräkning har skett med en skattesats om 20,6% använts då bolaget räknar med att kunna utnyttja kommande underskott kommande år. Uppskjuten skatt på temporära skillnader har beräknats med skattesatsen 20,6% då bolaget har ett långsiktigt ägande i fastigheten Kallebäck 17:2.

**Not 13 Resultat per aktie**

*Resultat per aktie*

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

	Koncernen	
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr	42 181 100	75 482 851
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	3 650 000	3 650 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>11,56</b>	<b>20,68</b>

**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	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	1 030 000	980 000
Ny- till och ombyggnad	16 912	5 959
Orealiserade värdeförändringar	3 088	44 041
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 050 000</b>	<b>1 030 000</b>

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	2020-12-31	2019-12-31
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Viktad kalkylränta, %	8,00	8,22
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	6,10	6,10

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2020-12-31	Antagande 2019-12-31
		-20 000/	-10 000/
Kalkylränta	+/-0,5%	+20 000	+20 000
		-140 000/	-51 000/
Direktavkastningskrav	+/-1,0%	+190 000	+70 000

**Not 16 Övriga kortfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran	-	931	-	-
Momsfordran	3 448	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 448</b>	<b>931</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42	31	9	10
Förutbetalt uhyrningsarvode	2 781	3 033	2 781	3 033
Förutbetald uppläggningsavgift	-	1 840	-	-
Övriga poster	70	82	11	15
<b>Summa</b>	<b>2 893</b>	<b>4 986</b>	<b>2 801</b>	<b>3 058</b>

**Not 18 Likvida medel**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	33 261	69 813	15 455	15 307
<b>Summa</b>	<b>33 261</b>	<b>69 813</b>	<b>15 455</b>	<b>15 307</b>

**Not 19 Eget kapital**

**Aktiekapital**

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

**Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen**

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

**Not 20 Räntebärande skulder**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	472 378	478 595	-	-
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>472 378</b>	<b>478 595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Lånet är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1% av ursprungligt lånebelopp (4 810 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Kreditavtalet förfaller 2024-04-10.

**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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Aktiverade underskottsavdrag	131	4 602	131	91
Derivat	1 420	795		
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>1 551</b>	<b>5 397</b>	<b>131</b>	<b>91</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	77 771	74 449		
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>77 771</b>	<b>74 449</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>- 76 220</b>	<b>- 69 052</b>	<b>131</b>	<b>91</b>

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 634 Tkr ( 21 503 Tkr).

Vid beräkning av uppskjuten skattefordran har en skattesats om 20,6% använts då bolaget räknar med att kunna utnyttja kommande underskott kommande år. Uppskjuten skatt på temporära skillnader har beräknats med skattesatsen 20,6% då bolaget har ett långsiktigt ägande i fastigheten Kallebäck 17:2.

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

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	
<b>Koncernen</b>				
<b>Förändring uppskjuten skatt</b>	<b>Underskotts- avdrag</b>	<b>Temporär skillnad</b>	<b>Derivat</b>	<b>Summa</b>
Per 1 januari 2020	4 601	- 74 449	795	- 69 053
Redovisat i resultaträkningen	- 4 470	- 3 322	625	- 7 167
Per 31 december 2020	<b>131</b>	<b>- 77 771</b>	<b>1 420</b>	<b>- 76 220</b>

## Not 22 Derivatinstrument

### Koncernen

Derivat värderade till verkligt värde

	2020-12-31		2019-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar	-	6 896	-	3 715
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>6 896</b>	<b>-</b>	<b>3 715</b>

## Not 23 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skuldförd utdelning	21 900	21 900	21 900	21 900
Övriga kortfristiga skulder	480	673	-	94
<b>Summa</b>	<b>22 380</b>	<b>22 573</b>	<b>21 900</b>	<b>21 806</b>

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	-	22 324	-	-
Upplupna räntekostnader	2 162	2 198	-	-
Upplupna fastighetskostnader	410	-	-	-
Övriga poster	185	175	170	160
<b>Summa</b>	<b>2 757</b>	<b>24 697</b>	<b>170</b>	<b>160</b>

**Not 25 Andelar i dotterföretag**

		Moderföretaget			
		2020-12-31	2019-12-31		
Ingående anskaffningsvärde		334 448	334 448		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>334 448</b>	<b>334 448</b>		
				Redovisat värde	
Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	2020-12-31	2019-12-31	
<b>Direktägda</b>	100%	1 000	334 448	334 448	
<i>Näringsfastigheter Kallebäck AB (556622-5826), Stockholm</i>					
* Kapitalandel motsvarar röstandel					
				Dotterföretaget	
				2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital				166 424	171 245
Årets resultat				38 980	6 929

**Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

		Koncernen		Moderföretaget	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		473 785	500 000		
Aktier i dotterföretag				334 448	334 448
<b>Summa</b>		<b>473 785</b>	<b>600 000</b>	<b>334 448</b>	<b>334 448</b>

**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.

Kallebäck Property Invest AB och dess dotterbolag Näringsfastigheter Kallebäck AB har ett avtal gällande företagsledningstjänster, med ett årligt arvode om 2 400 tkr, vilket i konsolideringen eliminerats.

**Kallebäck Property Invest AB (publ)**

556951-6783

**Not 28 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 29 Utdelning**

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2020 att utbetalas vid fyra tillfällen om 3,00 kr per aktie och tillfälle.

**Not 30 Godkännande av finansiella rapporter**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den dag som framgår av vår underskrift.

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 företagets 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 dag som framgår av vår underskrift

Johan Thorell  
Styrelseordförande

Lennart Låftman  
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson  
Styrelseledamot

Maarit Nordmark  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits i Stockholm den dag som framgår av vår underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor