

# Klockarbäcken Property Investment AB (publ)

## Bokslutskommuniké 2017

### REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 20 612 241 kr (15 890 417)
- Driftsöverskottet uppgick till 19 065 721 kr (14 950 526)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 13 458 893 kr (9 092 533)
- Periodens resultat uppgick till 5 084 767 kr (2 102 229)
- Resultat per aktie uppgick till 3,85 kr (1,59)

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Med följande avstämningsdagar under 2017 delades följande belopp ut:  
den 16 januari (2,25 kr) , 18 april (2,25 kr) , 17 juli (2 kr) och 16 oktober (2 kr).

### Finansiell översikt/nyckeltal

	2017-12-31 Juli- dec 2017	2016-12-31 Juli- dec 2016
Avkastning på eget kapital	4,3%	2,0%
Balansomslutning, kr	266 785 955	274 928 430
Soliditet	43,1%	44,5%
Fastigheternas marknadsvärde, kr	288 000 000	274 000 000
Eget kapital per aktie, kr	87,2	92,7
Belåningsgrad	48%	51%
Antal utestående aktier	1 320 000	1 320 000

Då fastigheten i Vaggeryd förvärvades 30 sep 2016 är några ovanstående nyckeltal inte jämförbara mellan åren.

## **VERKSAMHETEN**

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

Lagret 1 i Umeå omfattar ca 25 000 kvm uthyrningsbar yta som i huvudsak utgörs av lagerlokaler. Bildhuggaren 1 i Vaggeryd omfattar ca 14 700 kvm uthyrningsbar yta som också i huvudsak utgörs av lagerlokaler.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN**

Koncernen utvecklas som beräknat. Verksamhetens karaktär gör att både intäkter och kostnader på förhand, med relativt stor precision, går att beräkna inom längden för nuvarande hyreskontraktets omfattning.

Med följande avstämningsdagar under 2017 delades följande belopp ut: den 16 januari (2,25 kr) , 18 april (2,25 kr) , 17 juli (2 kr) och 16 oktober (2 kr).

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG**

I mars 2018 tillträdde Johan Ericsson som VD för bolaget.

Med avstämningsdag 15/1 2018 delade bolaget ut 2 kr per aktie.

## **UTDELNING**

Styrelsens förslag till utdelning för räkenskapsåret 2017 är 8 kr per aktie att fördelas på fyra utbetalningar 2018/2019.

## **ORGANISATION OCH MEDARBETARE**

Koncernen hade inga anställda under perioden.

Ansvarig förvaltare, Wilfast Förvaltning AB, har avtal med bolaget på konsultbasis.

## **RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Klockarbäcken är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i årsredovisningen sidan 3.

## FINANSIELL INFORMATION

### KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Hysesintäkter	20 612 241	15 890 417
Fastighetskostnader	-1 546 520	-939 891
<b>Driftsöverskott</b>	<b>19 065 721</b>	<b>14 950 526</b>
Administrationskostnader	-848 399	-716 728
Finansiella kostnader	-4 758 429	-5 141 265
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>13 458 893</b>	<b>9 092 533</b>
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-6 855 829	-6 198 182
<b>Resultat före skatt</b>	<b>6 603 064</b>	<b>2 894 351</b>
Skatt på periodens resultat	-1 518 297	-792 122
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 084 767</b>	<b>2 102 229</b>

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

Belopp i kr

2017-12-31

2016-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	209 890 290	213 899 551
Byggnadsinventarier	40 892 091	43 738 659
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>250 782 381</b>	<b>257 638 210</b>

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar	97 508	99 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 484	49 198
	160 992	148 290

**Kassa och bank**

Kassa och bank *	15 842 582	17 141 930
	15 842 582	17 141 930

**Summa omsättningstillgångar****16 003 574**      **17 290 220****SUMMA TILLGÅNGAR****266 785 955**      **274 928 430****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Aktiekapital (1 320 000 aktier)	1 320 000	1 320 000
Övrigt tillskjutet kapital	128 748 600	128 748 600
Annat eget kapital	-20 089 185	-9 831 414
Periodens resultat	5 084 767	2 102 229
<b>Summa eget kapital</b>	<b>115 064 182</b>	<b>122 339 415</b>

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld	4 272 184	2 464 061
<b>Summa avsättningar</b>	<b>4 272 184</b>	<b>2 464 061</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	134 140 000	136 980 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>134 140 000</b>	<b>136 980 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	2 840 000	2 840 000
Leverantörsskulder	128 589	1 485 118
Skatteskuld	0	568 996
Övriga skulder	1 228 374	2 099 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 832 626	2 011 207
Skuld till aktieägare	5 280 000	4 140 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 309 589</b>	<b>13 144 954</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****266 785 955**      **274 928 430**

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Summa ingående eget kapital	122 339 415	88 397 186
Nyemission	0	40 900 000
Kostnader för kapitalanskaffning (netto)	0	-780 000
Utdelning till aktieägare	-12 360 000	-8 280 000
Periodens resultat	5 084 767	2 102 229
<b>Summa eget kapital</b>	<b>115 064 182</b>	<b>122 339 415</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDE**

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	11 361 493	8 035 616
Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar	6 855 829	6 198 185
Nyemissionskostnader		0
Erhållen ränta	0	20
Finansiella kostnader	-4 468 602	-5 068 819
Betald skatt	0	0
<b>förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>13 748 720</b>	<b>9 165 002</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-12 701	941 256
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-975 367	-4 872 951
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 760 652</b>	<b>5 233 307</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag	0	-24 642 738
Förändring materiella anläggningstillgångar	0	-954 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-25 596 738</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	0	40 900 000
Kapitalanskaffningskostnader	0	-1 000 000
Utbetald utdelning till ägare	-11 220 000	-4 140 000
Upptagande av lån/amortering	-2 840 000	-12 084 542
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-14 060 000</b>	<b>23 675 458</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 299 348</b>	<b>3 312 027</b>
Likvida medel vid periodens början	17 141 930	13 829 906
Likvida medel vid periodens slut	15 842 582	17 141 933
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-1 299 348</b>	<b>3 312 027</b>

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m</b>		
Nettoomsättning	809 423	499 993
<b>Summa intäkter</b>	<b>809 423</b>	<b>499 993</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Administrationskostnader	-1 022 394	-819 345
<b>Summa kostnader</b>	<b>-1 022 394</b>	<b>-819 345</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-212 971</b>	<b>-319 352</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 161 914	1 001 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	-699	-1 845
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>1 161 215</b>	<b>999 956</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>948 244</b>	<b>680 604</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag	1 810 000	0
Erhållna koncernbidrag	-1 810 000	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>948 244</b>	<b>680 604</b>
Skatt på periodens resultat	-208 613	-149 730
<b>Periodens resultat</b>	<b>739 631</b>	<b>530 874</b>

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i kr

2017-12-31

2016-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag	55 159 151	55 159 151
Fordringar hos koncernföretag	57 841 275	59 241 275
Uppskjuten skattefordran	459 587	688 200
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>113 460 013</b>	<b>115 088 626</b>

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Skattefordran	16	16
Övriga fordringar	10 078	34 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 277 644	1 115 729
	2 287 738	1 150 623

**Kassa och bank**

Kassa och bank	292 344	12 215 457
	292 344	12 215 457

**Summa omsättningstillgångar****2 580 082**      **13 366 080****SUMMA TILLGÅNGAR****116 040 095**      **128 454 706****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital (1 320 000 aktier)	1 320 000	1 320 000
---------------------------------	-----------	-----------

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	108 567 543	120 396 668
Periodens resultat	739 631	530 875
Överkursfond		
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>109 307 174</b>	<b>120 927 543</b>

**Summa eget kapital****110 627 174**      **122 247 543****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	10 341	49 628
Skuld aktieägare	5 280 000	5 955 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 580	182 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 412 921</b>	<b>6 187 163</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****116 040 095**      **128 434 706**

**MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE**

<i>Belopp i kr</i>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-212 971	-319 352
Erhållen ränta	1 161 914	1 001 801
Erlagd ränta	-699	-1 845
<b>förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>948 244</b>	<b>680 604</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-1 137 114	-696 132
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-1 914 243	1 934 205
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 103 113</b>	<b>1 918 677</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i dotterföretag	0	-26 522 493
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	1 400 000	-12 104 944
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 400 000</b>	<b>-38 627 437</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Årets nyemission		40 900 000
Kapitalanskaffningskostnader		-1 000 000
Utbetald utdelning till aktieägare	-11 220 000	-4 140 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-11 220 000</b>	<b>35 760 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-11 923 113</b>	<b>-948 760</b>
Likvida medel vid periodens början	12 215 457	13 164 217
Likvida medel vid periodens slut	292 344	12 215 457
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-11 923 113</b>	<b>-948 760</b>



## **REVISION**

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## **KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN**

Årsstämma 2018: 9 maj 2018

Halvårsrapport 2018: 5 september 2018

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 publiceras vecka 16 och kommer finnas tillgänglig på bolagets hemsida.

## **FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:**

Johan Ericsson, VD

Telefon: +46 70 544 00 00, e-mail: je@shhbostad.se

alternativt se bolagets hemsida: [www.klockarbackenpropertyinvestment.se](http://www.klockarbackenpropertyinvestment.se).

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande bild av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 4 april 2018

Klockarbäcken Property Investment AB (publ)

Pontus Kågerman  
Styrelseordförande

John-Olov Benmarker  
Styrelseledamot

Stefan Davidson  
Styrelseledamot

Johan Ericsson  
VD