

Kallebäck Property Invest AB (publ)

Bokslutskommuniké januari – december 2018

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JULI - 31 DECEMBER

- Hyresintäkter 34 223 (33 811) Tkr.
- Förvaltningsresultat 21 477 (21 774) Tkr.
- Resultat per aktie 5,79 (5,75) kr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER

- Hyresintäkter 68 596 (67 621 föregående år) Tkr.
- Förvaltningsresultat 44 396 (43 762) Tkr.
- Förvaltningsresultat per aktie 12,16 (11,99) kr.
- Resultat efter skatt 159 680 (42 280) Tkr.
- Resultat per aktie 43,75 (11,58) kr.
- I resultatet efter skatt ingår realiserade värdeförändringar uppgående till 155 717 (0) Tkr varav 145 000 (0) Tkr avser värdeförändring förvaltningsfastighet och 10 717 (10 441) Tkr avser värdeförändring finansiellt instrument.
- Kallebäck Property Invest AB (publ) har via dotterbolaget Näringsfastigheter Kallebäck AB tecknat avtal med Saab AB om att förlänga det befintliga hyresavtalet med ytterligare 10 år, till och med den 31 december 2031. I samband med förlängningen har Kallebäck förbundit sig att investera upp till 50 miljoner i fastigheten.
- Datum för årsstämma har ändrats till den 20 maj kl 15.00.
- Styrelsens förslag till utdelning kommer att meddelas i kallelse till årsstämma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

KALLEBÄCK I KORTHET

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg. Fastigheten är belägen i stadsdelen Kallebäck i Göteborgs Stad, ca 5 km sydost om Göteborgs centrum och i nära anslutning till E6/E20 och riksväg 40 mot Landvetter. Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB. Hyreskontraktet löper till 2031-12-31. Kallebäck Property Invests aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL – KONCERNEN

Tkr där ej annat anges

	2018	2017	2018	2017
Finansiell översikt och nyckeltal	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Totala intäkter	34 223	33 811	68 596	67 621
Driftnetto	31 843	31 913	64 611	64 184
Förvaltningsresultat	21 477	21 774	44 396	43 762
Resultat efter skatt	21 138	20 976	159 680	42 280
Räntetäckningsgrad, ggr	3,48	3,31	3,41	3,33

	2018	2017	2018	2017
Kassaflöde	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Löpande verksamheten (netto)	1 688	22 981	23 362	44 818
Investeringsverksamheten (netto)	0	0	0	0
Finansieringsverksamheten (netto)	-20 775	-20 775	-41 550	-41 550
Likvida medel vid periodens slut	54 459	72 647	54 459	72 647

	2018	2017	2018	2017
Finansiell ställning	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsfastighet	980 000	835 000	980 000	835 000
Eget kapital	474 554	351 374	453 417	330 398
Fastighetslån	482 275	487 325	484 800	489 850
Belåningsgrad, %	49,2	58,4	49,5	58,7

	2018	2017	2018	2017
Nyckeltal per aktie	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	12,16	11,99	6,28	6,02
Resultat per aktie före utspädning, kr	43,75	11,58	37,96	5,84
Resultat per aktie efter utspädning, kr	43,75	11,58	37,96	5,84
Eget kapital per aktie, kr	130,01	96,27	124,22	90,52
Börskurs per aktie, kr	154,00	136,00	148,50	134,50
Börskurs/Eget kapital, %	118	141	120	149

Antal utestående aktier	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000
-------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

FASTIGHETEN



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.

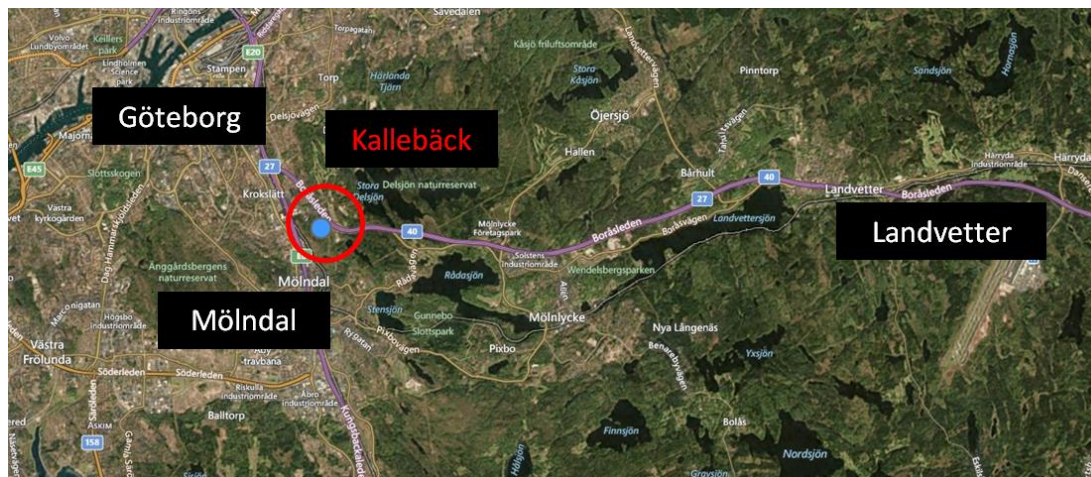
Den nuvarande detaljplanen för Kallebäck 17:2 möjliggör fortsatt utveckling och fastigheten har ca 30 000 kvm outnyttjade byggrätter. Den outnyttjade byggrätten skall i första hand ses som en möjlighet att på sikt säkerställa hyresgästens, SAAB ABs möjligheter att expandera sin verksamhet inom fastigheten. Detta stärker sannolikheten för att SAAB, även efter utgången av gällande hyresavtal, kommer att kvarstanna med sin verksamhet inom fastigheten.

HYRESAVTAL

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

Hyresvärdet för år 2019 uppgår till 68 943 (67 671) Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av konsumentprisindex, KPI.

MARKNADSOMRÅDE



Fastigheten är belägen i stadsdelen Kallebäck i nära anslutning till väg 40 mot Landvetter och Borås, ca 5 km från centrala Göteborg. I närområdet finns ytterligare en större kontorsbyggnad. I övrigt är fastigheten omgiven av skog och strövområden.

Området nås från väg 40 genom en biltunnel. Med bil nås centrala Göteborg på mindre än 10 minuter. Kollektiva kommunikationer finns i form av bussar i direkt anslutning till fastigheten.

Sveriges näst största internationella flygplats, GöteborgLandvetter Airport ligger endast 15 minuters bilresa bort. Det attraktiva affärsområdet Mölndal ligger 2 km sydväst om fastigheten.

Området väster om fastigheten längs E6/E20 är markerat som ett utvecklingsområde i kommunens allmänna detaljplan.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN – KONCERNEN

Generellt

Verksamheten inleddes den 28 februari 2014 då fastigheten Kallebäck 17:2 tillträdde.

Verksamheten har en stor andel fasta intäkter och kostnader och utvecklingen under året var därför i linje med föregående år.

Kommentarerna gällande bolagets finansiella utveckling för helåret gäller även andra halvåret.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden 1 januari 2018 – 31 december 2018 till 68 596 (67 621) Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 1 075 (1 075) Tkr.

Koncernens hyresintäkter för andra halvåret 2018 uppgick till 34 223 (33 811) Tkr inkl. utdebiterad fastighetsskatt om 538 (538) Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnader inklusive kostnader för underhåll uppgick för perioden till 3 985 (3 437) Tkr, vilket motsvarar 109 (94) kr per kvm. Underhållskostnaderna uppgick till 1 217 (697) Tkr. Fastighetskostnaderna för andra halvåret 2018 uppgick till 2 379 (1 585) Tkr, vilket motsvarar 65 (43) kr per kvm.

Hyresgästen har egna abonnemang för el, varmvatten, värme, kyla och ventilation.

De centrala administrationskostnaderna för år 2018 uppgick till 1 830 (1 623) Tkr. För andra halvåret uppgick de centrala administrationskostnaderna till 1 005 (653) Tkr.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för helåret 2018 uppgick till 18 386 (18 799) Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 18 225 (18 586) Tkr. Finansiella kostnader netto för andra halvåret uppgick till 9 360 (9 524) Tkr.

Värdeförändringar

Fastighetens orealiserade värdeförändring under perioden uppgår till 145 000 Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 0 Tkr. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till 10 717 (10 441) Tkr hänförlig till instrumentets kortare löptid. Information om fastighetens marknadsvärde återfinns på sidan 7.

Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattekostnad om 40 348 Tkr. Av denna kostnad är 5 685 Tkr hänförlig till förändring i underskott, 32 274 Tkr avser förändring temporära skillnader samt 2 389 Tkr hänförlig till orealiserad värdeförändring på derivat.

Koncernens aktuella skattekostnad uppgår till 86 Tkr.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden 1 januari 2018 – 31 december 2018 till 44 396 (43 762) Tkr. Detta motsvarar 12,16 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 159 680 (42 280) Tkr, motsvarande 43,75 kr/aktie.

Förvaltningsresultatet för andra halvåret 2018 uppgick till 21 477 Tkr, vilket motsvarar 5,88 kr per aktie och periodens resultat andra halvåret uppgick till 21 138 Tkr, motsvarande 5,79 kr per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 23 362 (44 818) Tkr.
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 (0) Tkr.
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -41 550 (-41 550) Tkr.
Periodens kassaflöde uppgick netto till -18 188 (3 268) Tkr.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 474 554 (351 374) Tkr. Utdelning har under perioden utbetalats med 36 500 Tkr, motsvarande 10,00 kr per aktie. Ytterligare utdelning om 2,50 kr per aktie har utbetalats i januari 2019.

Räntebärande skulder

I samband med förvärvet av fastigheten tecknade bolaget ett femårigt kreditavtal med Swedbank om 505 000 Tkr vilket är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1 % av lånebeloppet (5 050 Tkr) med kvartalsvis betalning. Kreditavtalet förfaller 2019-04-10 och redovisas som kortfristig skuld. Bolaget har under andra halvåret 2018 inlett arbete med refinansiering av denna kredit och har erhållit flera konkurrenskraftiga förslag. Bolaget befinner sig i slutfasen av detta refinansieringsarbete som fortlöper enligt plan. Vid utgången av perioden uppgick låneskulden till 482 275 Tkr.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad, räntetäckningsgrad och likviditet. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal under perioden.

I syfte att erhålla en förutbestämd räntekostnad under kreditavtalets löptid har bolaget ingått ett swapavtal med Swedbank. Swapavtalet har samma löptid som kreditavtalet och omfattar hela kreditbeloppet, 482 275 Tkr.

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

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 december 2018 uppgick till 54 459 Tkr varav tillgänglig likviditet uppgick till 50 459 Tkr. Tillgänglig likviditet inkluderar inte förskottshyra från Saab AB då hyresinbetalning skett i januari månad.

Bolaget har en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 4 116 Tkr. Utdelning om 9 125 Tkr har utbetalats i januari 2018.

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Kallebäck har valt att redovisa fastigheten till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden.

Newsec Advice AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värdetidpunkt 2018-12-31. Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödekalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Kassaflödekalkylen ger ett marknadsvärde för fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 vid värdetidpunkten den 31 december 2018 om 980 (835) Mkr motsvarande 26 777 (22 814) kr/kvm.

Outnyttjade byggrätter om 30 000 kvm BTA har ej åsatts något marknadsvärde.

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 0 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 980 000 Tkr vid periodens utgång vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 145 000 Tkr.

MARKNADSVÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

Kallebäck-koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall derivat marknadsvärderas.

Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid. Sjunkande marknadsräntor har inneburit att värdet på swapavtalet har blivit negativt då bolaget betalar en högre ränta jämfört med rådande marknadsränta.

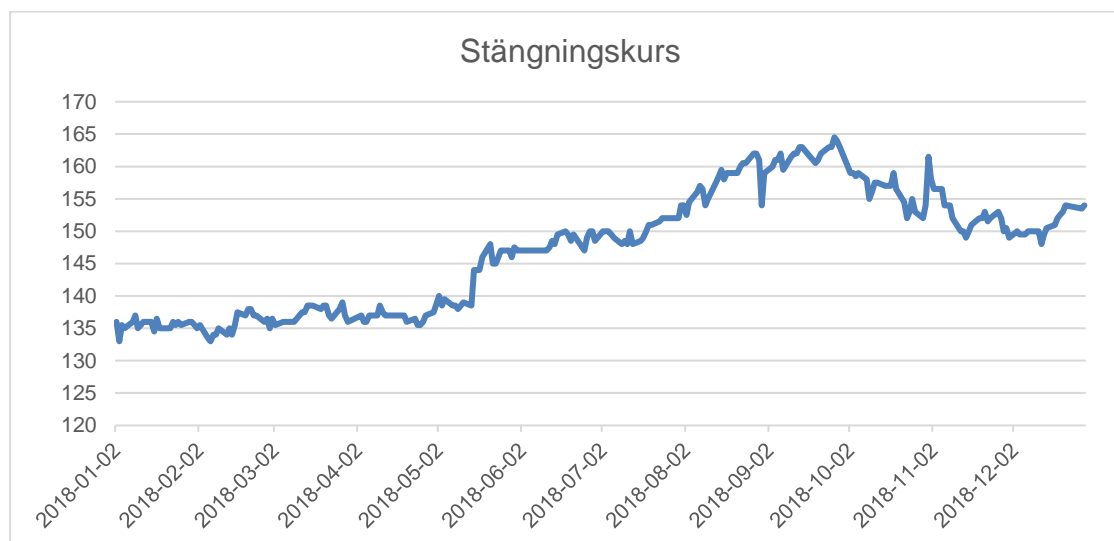
Periodens värdeförändring uppgår till 10 717 Tkr och är i sin helhet orealiserad. Reserven på 5 150 Tkr kommer successivt att upplösas och resultatföras under swapavtalets löptid under förutsättning att avtalet inte avslutas i förtid.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Kallebäck Property Invest AB noterades på Nasdaq Stockholm First North den 28 mars 2014 med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser. (Tel: + 46 8 545 271 00, mejl: info@wildeco.se)

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

Kursutveckling perioden 2018-01-01–2018-12-31:



Antalet transaktioner per handelsdag uppgick i genomsnitt till 23 och genomsnittlig handelsvolym per handelsdag uppgick till 498 Tkr.

De tio största aktieägarna innehar tillsammans 65,0 % av aktierna och rösterna. Deras innehav presenteras i tabellen nedan. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

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

Nyckeltal per aktie	2018 31 dec	2018 30 jun	2017 31 dec	2017 30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	12,16	6,28	11,99	6,02
Resultat per aktie före utspädning, kr	43,75	37,96	11,58	5,84
Resultat per aktie efter utspädning, kr	43,75	37,96	11,58	5,84
Eget kapital per aktie, kr	130,01	124,22	96,27	90,52
Börskurs per aktie, kr	154,00	148,50	136,00	134,50
Börskurs/Eget kapital, %	118	120	141	149

RISKER OCH RISKHANTERING

Kallebäck Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Inga förändringar bedöms ha skett gällande bolagets riskfaktorer vilka återfinns på sidan 28 i bolagets årsredovisning för 2017.

ORGANISATION OCH JURIDISK STRUKTUR

Fastigheten ägs av Näringsfastigheter Kallebäck AB som är ett helägt dotterföretag till Kallebäck Property Invest AB.

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.

SEGMENTRAPPORTERING

Kallebäck bedriver verksamhet inom endast ett segment, fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborgs Stad.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

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

Interna transaktioner mellan moder- och dotterföretag har eliminerats i koncernen.

REVISION

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

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl.15.00 den 20 maj 2019. Kallelse publiceras på www.kallebackpropertyinvest.se.

Årsredovisning för 2018 finns tillgänglig på bolagets hemsida senast den 29 april 2019.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-juni 2019

2019-08-23

UTBETALNINGAR AV UTDELNING

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-03-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-03-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2019-04-01
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2019-04-04

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsens förslag till utdelning meddelas i kallelse till årsstämma.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Stefan Björkqvist, vd, Kallebäck Property Invest AB (publ)
+46 70-415 84 18, Stefan.Bjorkqvist@hestia.se
Gunilla Persson, ekonomichef, Kallebäck Property Invest AB (publ),
+ 46 70-169 64 01, Gunilla.Persson@hestia.se
Besök gärna bolagets hemsida: www.kallebackpropertyinvest.se

DEFINITIONER OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder i procent av fastighetens verkliga värde.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus fastighetskostnader, exempelvis drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt.

FASTIGHETSKOSTNADER

I posten ingår fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

HYRESINTÄKTER

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för fastighetsskatt.

RÄNTERISK

Risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.

RÄNTESWAP

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto i procent av finansnetto.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kallebäck's räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC).

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningskostnader för reserande poster. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsprinciper för koncerner.

Bolaget publicerar två rapporter årligen, bokslutskommuniké och delårsrapport. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt 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 22 februari 2019

Kallebäck Property Invest AB (publ), organisationsnummer 556951-6783

Johan Thorell
Styrelseordförande

Stefan Björkqvist
VD

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson
Styrelseledamot

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger och förvaltar fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborgs Stad. Fastigheten är en äganderätt med en modern och flexibel kontorsbyggnad, byggd 2002, och en total uthyrbar area om ca 36 600 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Saab AB till 31 december 2031. Kallebäck Property Invest aktie är noterat på handelsplatsen NASDAQ OMX First North med Wildeco som Certified Adviser, (Tel: + 46 8 545 271 00, mejl: info@wildeco.se)

Denna information är sådan information som Kallebäck Property Invest AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2019 kl. 8.30.

FINANSIELLA RAPPORTER
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	1 jul 2018	1 jul 2017	1 jan 2018	1 jan 2017
	- 31 dec 2018	- 31 dec 2017	- 31 dec 2018	- 31 dec 2017
Hysesintäkter	34 223	33 811	68 596	67 621
Driftkostnader	-665	-618	-1 147	-1 068
Underhåll	-849	-387	-1 217	-697
Fastighetsskatt	-537	-537	-1 075	-1 075
Övriga fastighetskostnader	-328	-355	-545	-596
Driftnetto	31 843	31 913	64 611	64 184
Administrationskostnader	-1 005	-705	-1 830	-1 623
Finansiella intäkter	91	26	91	37
Finansiella kostnader	-9 452	-9 459	-18 477	-18 836
Förvaltningsresultat	21 477	21 774	44 396	43 762
Värdeförändringar				
Fastighet, orealiserad	0	0	145 000	0
Finansiella instrument, orealiserad	5 515	5 119	10 717	10 441
Resultat före skatt	36 993	26 892	200 113	54 202
Aktuell skatt	-18	-91	-86	-91
Uppskjuten skatt	-7 898	-5 825	-40 348	-11 831
Periodens resultat	21 138	20 976	159 680	42 280
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	21 138	20 976	159 680	42 280

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	31 dec 2018	30 jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2017
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastighet	980 000	980 000	835 000	835 000
Summa anläggningstillgångar	980 000	980 000	835 000	835 000
Hysesfordringar	0	0	0	0
Övriga fordringar	3 649	946	668	1 148
Likvida medel	54 459	73 546	72 647	70 441
Summa omsättningstillgångar	58 108	74 492	73 314	71 589
Summa tillgångar	1 038 108	1 054 492	908 314	906 589

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	474 554	453 417	351 374	330 398
Fastighetslån, långfristig del	0	0	482 275	484 800
Finansiella instrument	5 150	10 666	15 867	20 986
Uppskjuten skatteskuld	49 258	43 421	8 911	3 086
Summa långfristiga skulder	54 408	54 086	507 053	508 872
Fastighetslån, kortfristig del	482 275	484 800	5 050	5 050
Leverantörsskulder	235	60	273	114
Förutbetalad hyresintäkt	0	21 376	21 483	21 131
Upplupen räntekostnad	4 179	3 980	4 116	4 099
Övriga kortfristiga skulder	22 457	36 773	18 965	36 925
Summa kortfristiga skulder	509 146	546 989	49 887	67 320
Summa skulder	563 554	601 075	566 940	576 191
Summa eget kapital och skulder	1 038 108	1 054 492	908 314	906 589

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	
Summa eget kapital periodens början 1 jan 2018	351 374
Utdelning	-36 500
Periodens resultat	159 680
Summa eget kapital vid periodens slut	474 554

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2017 - 31 dec 2017
Rörelseresultat	175 838	31 207	207 781	62 561
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-145 000	0	-145 000	0
Erhållen ränta	91	26	91	37
Erlagd ränta	-9 452	-9 459	-18 477	-18 836
Erlagd skatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	21 476	21 774	44 395	43 762
Kassaflöde från förändr av kfr fordringar	-2 703	480	-2 981	443
Kassaflöde från förändr av lev skulder	175	158	-38	141
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	-17 260	568	-18 014	471
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	1 688	22 981	23 362	44 818
Investeringar i ny- till och ombyggnationer	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	0
Amortering	-2 525	-2 525	-5 050	-5 050
Utdelning	-18 250	-18 250	-36 500	-36 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 775	-20 775	-41 550	-41 550
Nettoförändring av likvida medel	-19 087	2 206	-18 188	3 268
Likvida medel vid periodens början	73 546	70 441	72 647	69 379
Likvida medel vid periodens slut	54 459	72 647	54 459	72 647

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2017 - 31 dec 2017
Totala intäkter	1 200	1 200	2 400	2 400
Kostnader för förvaltning	-1 211	-1 098	-2 099	-2 007
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-11	102	301	393
Resultat från andelar i koncernföretag	0	9 125	36 500	45 625
Finansiella intäkter	91	26	91	32
Finansiella kostnader	0	-1	-3	-3
Resultat före skatt	80	9 252	36 889	46 047
Skatt	-18	-91	-86	-91
Årets resultat	62	9 161	36 803	45 956

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	31 dec 2018	30 jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2017
TILLGÅNGAR				
Aktier i dotterföretag	334 448	334 448	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	0	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	334 448	334 448	334 448	334 448
Fordringar på koncernföretag	0	250	0	0
Övriga fordringar	3 298	121	8	116
Likvida medel	25 810	46 890	29 136	37 708
Summa omsättningstillgångar	29 108	47 261	29 144	37 824
Summa tillgångar	363 555	381 709	363 592	372 272
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	344 987	344 925	344 685	335 524
Uppskjuten skatteskuld	0	0	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0	0	0
Leverantörsskulder	57	0	49	0
Övriga kortfristiga skulder	18 371	36 671	18 466	36 633
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	140	113	393	115
Summa kortfristiga skulder	18 569	36 784	18 908	36 748
Summa skulder	18 569	36 748	18 908	36 748
Summa eget kapital och skulder	363 555	381 709	363 592	372 272

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2017 - 31 dec 2017
Rörelseresultat	-11	101	301	393
Erhållen ränta	91	26	91	32
Erlagd ränta	0	-1	-3	-3
Erlagd skatt	-18	0	86	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	62	126	303	422
Kassaflöde från förändr av kfr fordr	-2 927	109	-3 290	0
Kassaflöde från förändr av lev skulder	57	49	8	49
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	-23	269	-347	194
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-2 830	553	3 326	665
Utdelning från dotterföretag	0	9 125	36 500	45 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	9 125	36 500	45 625
Utdelning	-18 250	-18 250	-36 500	-36 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 250	-18 250	-36 500	-36 500
Nettoförändring av likvida medel	-21 080	-8 572	-3 326	9 790
Likvida medel vid periodens början	46 890	37 708	29 136	37 708
Likvida medel vid periodens slut	25 810	29 136	25 810	29 136