

TRE KRONOR PROPERTY INVESTMENT AB (publ)

Årsredovisning 2018



OM TRE KRONOR.....	3
ÅRET I KORTHET.....	4
KOMMENTARER FRÅN VD.....	5
FASTIGHETSBESTÅND.....	6
HÅLLBARHET	10
RISK OCH RISKHANTERING.....	10
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	12
FINANSIELLA RAPPORTER	16
NOTFÖRTECKNING	24
INTYGANDEN OCH UNDERSKRIFTER	40
REVISIONSBERÄTTELSE	41
STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR	43
DEFINITIONER.....	44
FINANSIELL KALENDER	45

OM TRE KRONOR

AFFÄRSIDE

Bolagets affärsidé är att äga, förvalta och utveckla välbelägna kommersiella fastigheter med hög andel livsmedel och samhällsservice i Norden. Bolaget ska vara en aktiv fastighetsägare som därmed utgör ett stöd till hyresgästernas verksamhet och skapar värde för både hyresgäster och aktieägare.

VISION

Nordens ledande fastighetsbolag med fokus på defensiv handel.

MÅL OCH STRATEGIER

Verksamhetsmål

- Hög andel hyresgäster inom segmenten dagligvaruhandel och samhällsservice.
- Livsmedelsbutiker med stark lokal marknadsposition.
- Fastigheter på orter med stabil demografisk utveckling.

Finansiella och riskbegränsande mål

- Avkastning på inbetalt eget kapital överstigande 10% per år.
- Minst 8 kr utdelning per aktie motsvarande minst 2 kronor per aktie per kvartal.

VERKSAMHETSSTRATEGI

Förvärv

Befintligt fastighetsbestånd renodlas för att möta bolagets verksamhetsmål och utökas successivt genom transaktioner i Norden vilka uppfyller kriterier om bland annat förvärvsobjektets storlek, hyresgästmix, ortsstorlek och hyresgästernas ställning på den lokala marknaden. Samtliga transaktioner ska vara värdeskapande för bolaget och bidra till bolagets mål.

Förvaltning

Tre Kronor tar hand om fastigheterna och hyresgästerna på ett framåtriktat sätt där förädling och utveckling ska bidra till optimering av värdet och kundnöjdheten. Tre Kronor har en tät dialog med hyresgäster för att sätta sig in i deras utvecklingsplaner. Potentialen framåt ligger i att som en synlig och aktiv fastighetsägare, vara ett stöd till hyresgästernas verksamhet, vilket bygger värde både för dem och för Tre Kronors aktieägare. Bolaget bedömer att det finns ytterligare förvaltningspotential och möjlighet till värdetillväxt genom förlängning av hyresavtal och ökande hyresintäkter.

Investeringar åt hyresgäster

Genom den täta dialogen med hyresgästerna är Tre Kronor väl insatt i hyresgästernas utvecklingsplaner. När hyresgästen vill ta nästa steg i sin utveckling innebär det i de allra flesta fall att Tre Kronor som fastighetsägare är och vill vara inblandad. Tre Kronor är alltid redo att mot en tilläggshyra vara med och investera i fastigheten för att hyresgästen ska stärka sin roll på marknadsplatsen.

Förvaltningsorganisation

Tre Kronor har tecknat avtal med Catella Property Asset Management AB om bolagsförvaltning, kommersiell och teknisk förvaltning och med Newsec AM AB om ekonomisk förvaltning. För fastigheterna i Norge har avtal tecknats med NCM Development om kommersiell förvaltning och med Newsec Basale om teknisk och ekonomisk förvaltning.

Fastigheterna

Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 181 983 kvadratmeter. Cirka 82% av hyresintäkterna kommer från handel. Av dessa 82% svarar dagligvaruhandel för 69% och Systembolag/Vinmonopol för 23%. ICA, Coop och Systembolaget står för ca 50% av de totala hyresintäkterna.

ÅRET I KORTHET

Bolagets andra verksamhetsår har präglats av fortsatta förvärv av fastigheter. Under året har 60 stycken fastigheter till ett värde om 1.206 mkr förvärvats. Bolaget har genom förvärv av 13 stycken fastigheter etablerat sig i Norge. Övriga förvärv är fastigheter i Sverige som mycket väl kompletterar det ursprungliga förvärvet i geografisk placering och hyresgästmix.

Marknadsvärdet på fastighetsportföljen uppgår per 31 december till 2.282 mkr jämfört med 905 mkr föregående år.

Förvärven är finansierade med ny bankfinansiering och genom nyemitterade aktier. Totalt har antalet aktier under året ökat från 3.555.000 aktier till 8.454.679 st.

Bolaget har för verksamhetsåret betalat ut 8 kronor i aktieutdelning fördelat på fyra utbetalningstillfällen.

	2018	2017
	jan-dec	mars-dec*
Driftsöverskott, mkr	74	11
Överskottsgrad, %	73,3%	71,4%
Periodens resultat, mkr	149	50
Avkastning på eget kapital, %	21,4%	12,7%
Balansomslutning, mkr	2 478	966
Soliditet, %	40,2%	41,1%
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 282	905
Resultat per aktie, kronor	31	59
Eget kapital per aktie, kronor	118	112
Belåningsgrad, %	55,6%	54,6%
Antal utestående aktier	8 454 679	3 555 000

* Bolaget bildades i mars 2017 med ett första fastighetsförvärv med tillträde oktober 2017.

KOMMENTARER FRÅN VD

Tre Kronor har nu sitt första hela verksamhetsår bakom sig. Ett år som i linje med strategin innebar en stor tillväxt av fastighetsvärdet genom fortsatta fastighetsförvärv och ett intåg i andra nordiska länder än Sverige. Merparten av förvärven har gjorts i Sverige, men vi har under sommaren också etablerat oss i Norge. Under inledningen av 2019 har ytterligare tre fastigheter förvärvats, vilket visar på Tre Kronors ambition att växa dels genom portföljförvärv, dels genom förvärv av enskilda fastigheter. Genom förvärven stärker vi Tre Kronors position som fastighetsägare inom dagligvarusegmentet.

Tre Kronor har under året, till aktieägarna, delat ut i enlighet med utdelningspolicyn och vi kan med ett års drift i ryggen se att denna utdelningsnivå är hållbar.

Vi ser att det omfattande och systematiska operativa arbetet med bolaget och fastigheterna under året har burit frukt. Att på den svenska marknaden, med det stora ansvar som traditionellt ligger på en fastighetsägare, redan under det första verksamhetsåret presentera en av hyresgästerna uppskattad och effektiv förvaltning är en stor framgång för Tre Kronor. Tre Kronors förvaltning har också byggts upp för att fler fastigheter på ett smidigt sätt ska kunna adderas. Att på ett enkelt sätt i befintlig förvaltning kunna ta in ett flertal förvärvade fastigheter på en gång, är för Tre Kronor en stor konkurrensfördel.

Tre Kronor har skapat en stabil plattform att stå på och vi är nu redo för nästa steg i bolagets utveckling. Här finns många områden att fokusera på. Vi kommer att intensifiera arbetet med att hyra ut vakanser, och genom en aktiv kommersiell förvaltning hjälpa våra hyresgäster att bedriva sina verksamheter. Det gynnar både våra hyresgäster och Tre Kronor som fastighetsägare. Att utveckla marknadsplatsen för att stödja den fysiska handeln, men även för att stödja den e-handel som våra hyresgästers verksamheter är en viktig del av, är en av våra största uppgifter. Vi måste alla komma ihåg att det är för oss som fastighetsägare av största vikt att våra hyresgästers kunder kommer till våra marknadsplatser.

I Tre Kronors utveckling framåt ligger att etablera ett strukturerat hållbarhetsarbete, vilket för ett bolag som Tre Kronor är en självklarhet. Vi talar bland annat om insatser för att reducera vårt koldioxidavtryck, att våra samarbetspartners aktivt jobbar med hållbarhet inom sina respektive områden och att Tre Kronor ska ha ett aktivt socialt hållbarhetsarbete. Här finns det för oss alla mycket kvar att göra.

Vi på Tre Kronor förstår vad som är viktigt i samband med ägande och förvaltning av dagligvarufastigheter. Det gör oss till ett tryggt val för hyresgäster och aktieägare.



Michael Johansson
Vd, Tre Kronor Property Investment AB (publ)

FASTIGHETSBESTÅND

Tre Kronors fastighetsbestånd består av 132 fastigheter varav 119 st i Sverige och 13 st i Norge. Fastighetsbeståndet har ett totalt marknadsvärde om 2.282 mkr (905) per 31 december 2018. Fastighetsbeståndet omfattade vid samma tidpunkt en uthyrbar yta om 181.093 kvadratmeter (79.071).

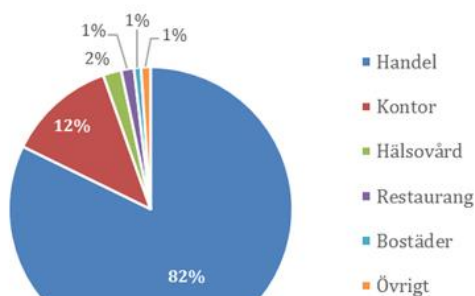
Per sista december 2018 uppgår hyresvärdet till 192 mkr (85) och den ekonomiska uthyrningsgraden till ca 96% (92).

Förvärven som skett under 2018 har inneburit att en bättre mix har uppstått bland de 10 största hyresgästerna. Största hyresgäst i andel av hyra är per 31 december 2018 Systembolaget med 17,4%. Föregående år svarade Systembolaget, såsom största hyresgäst, för 39,3% av hyresintäkterna. De enskilt största hyresgästerna i fastigheterna är Systembolaget, Ica och Coop. De största hyresgästskategorierna är dagligvaror samt statlig och kommunal verksamhet. De 10 största hyresgästerna svarar för 75,7% av totala hyresintäkterna. Föregående år var denna andel 74,9%.

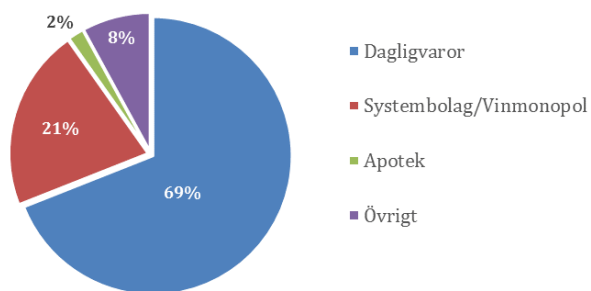
HYRESGÄST	ANDEL AV HYRA %	ANTAL KONTRAKT	ÅTERSTÅENDE LÖPTID (ÅR)
Systembolaget AB	17,4%	57	2,7
ICA Sverige AB	12,4%	18	2,7
ICA Fastigheter AB	10,6%	10	3,0
Coop Sverige Fastigheter AB	9,1%	11	5,2
Dagab Inköp & Logistik AB	7,6%	6	2,9
Norsk Butikkdrift AS	7,2%	12	10,0
Coop Mitt AB	6,9%	13	3,7
Tinn Kommune	1,6%	1	8,0
Arbetsförmedlingen	1,5%	1	3,5
NR1 Fitness AS	1,4%	4	8,0
SUMMA TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA	75,7%	133	3,9

⁽¹⁾ Hyresintäkten är ett framräknat årsvärde för varje gällande hyresavtal per den 31 december 2018.

Hyresintäkten inkluderar tillägg såsom fastighetsskatt, värme och elkostnader.



Andel hyresintäkter per kategori



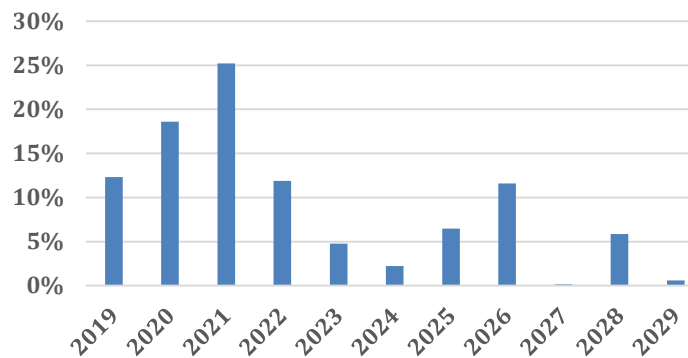
Fördelning av hyresintäkter handel per kategori

KONTRAKTSLÄNGD PER 31 DECEMBER 2018

(exkl. bostäder och p-platser)

Handel	3,4
Kontor	2,5
Restaurang	2,4
Övrigt	3,6
TOTALT	3,2

FÖRFALLOÅR, ANDEL AV HYRESINTÄKT



Kontraktssstrukturen per den 31 december 2018 bestod av 296 kontrakt med en genomsnittlig löptid på 3,2 år, exkluderat för bostadslägenheter, garage och parkeringsplatser. Totalt uppgår antal kontrakt per den 31 december 2018 till 424 stycken.

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Det samlade värdet av Tre Kronors fastighetsportfölj uppgick den 31 december 2018 till 2.282 mkr. Samtliga fastigheter är under året externvärderade.

Fastigheterna värderas med kassaflödesanalys som huvudmetod. Kassaflödesanalys innebär att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingar är 10 år. Genomsnittligt avkastningskrav uppgick till 5,92% per 31 december 2018.



Den fastighetsportfölj som Tre Kronor förvärvade i november, GSS-portföljen, har åsatts det överenskomna fastighetsvärdet som marknadsvärde 31 december 2018. Värdetillväxten på den portfölj som ägts hela året uppgår till 4% per 31 december 2018 vilket motsvarar en orealiserad värdeförändring om 37 mkr.

Under perioden har Tre Kronor investerat 8 mkr i projekt avseende ombyggnationer för hyresgäster samt förbättringar i fastigheternas driftmiljö.

EXEMPEL PÅ FASTIGHETSINNEHAV

Stenskvättan 2-6, Trollhättan



3.576 kvm

Kålfjärilen 2, Norrköping



5.234 kvm

Viktor 26, Ronneby



4.212 kvm

Havnegatan, Båtsfjord



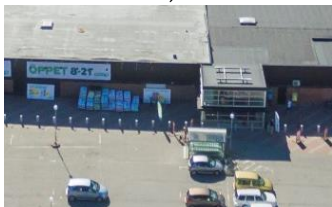
1.351 kvm

Borren 16, Ystad



2.662 kvm

Abrahamslund 1, Ystad



2.339 kvm

Löparen 8, Sala



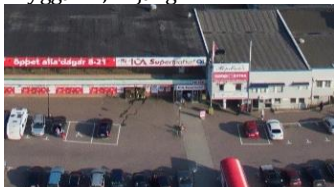
2.925 kvm

Lövåsvejen, Fyllingsdalen



2.756 kvm

Myggen 2, Årjäng



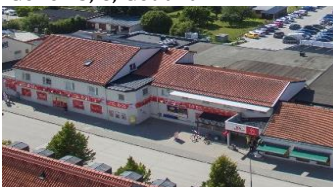
3.364 kvm

Posten 13, Smedjebacken



1.792 kvm

Göken 5, 8, Gotland



2.359 kvm

Elisonsgate, Drammen



1.733 kvm

Mejeriet 1, Hallsberg



2.000 kvm

Östra Torp 1:247, Karlstad



1.784 kvm

Tranemo 2:225, Tranemo



2.110 kvm

Östhammar 25:1, Östhammar



1.082 kvm

Hermosdal 9, Malmö



1.712 kvm

Rabatten 4, Laholm



1.090 kvm

Lärkan 5, Forshaga



1.358 kvm

Vikavejen, Sörrejsa



1.455 kvm

Linjalen 13, Katrineholm



1.582 kvm

Tapprännan 3, Vänersborg



1.240 kvm

Silverkronan 7, Gullspång



1.215 kvm

Sänningsmannen 4, Hagfors



1.803 kvm

Buntmakaren 10, Motala



5.119 kvm

Tärnan 25, Gotland



1.819 kvm

Tynnared 27:2, Göteborg



1.383 kvm

Bagaren 6, Norrtälje



1.592 kvm

FASTIGHETSFÖRTECKNING

[illegible]

HÅLLBARHET

Hållbarhetsarbetet är viktigt för oss i Tre Kronor. Ledning och styrelse har med utgångspunkt från den stora och växande roll Tre Kronor har, som en aktiv fastighetsägare av dagligvarufastigheter, under 2018 startat upp ett strukturerat hållbarhetsarbete. Det initiala arbetet kommer att genomföras under våren 2019 och kommer hela tiden att utvecklas.

RISK OCH RISKHANTERING

Likviditet och finansiering

Tre Kronors verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Det finns risk att bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering eller att befintlig finansiering inte förnyas vid utgången av dess löptid eller att sådan endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Tre Kronor oförmånliga villkor. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För att säkerställa Tre Kronors behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Tre Kronor är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt. Bolagets kreditavtal exponerar även Tre Kronor för motpartsrisiker. En nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan därutöver leda till att Tre Kronors tillgång till finansiering begränsas. Om Tre Kronor i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Tre Kronor inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvärvsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Tre Kronor oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Tre Kronors verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Finansieringsavtalen är till rörlig ränta och är direkt utsatta för ränterisk. Intäkter och kostnader kan påverkas av ränteförändringar vilket påverkar kassaflödet via räntenettot negativt. Om oförutsedda ränteförändringar påverkar Tre Kronors kassaflöde negativt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

I tabellen nedan visas bolagets aktuella finansiering per 31 december 2018. Här framgår också de räntesäkringsavtal som tecknats för att reducera ränterisken.

Belopp i tkr	Belopp	Löptid	Uppl.avg.%	Periodiserad kostnad räntetak	Marginal	Stibor/ Nibor
Lån 1 ⁽¹⁾	444 250	2022-10-13	0,50%	0,30%	2,25%	0,00%
Lån 2	17 600	2022-10-13	0,50%	0,30%	2,25%	0,00%
Lån 3	15 750	2019-03-31	0,50%	0	2,25%	0,00%
Lån 4	80 000	2023-01-13	0,50%	0	6,50%	0,00%
Lån 5 ⁽²⁾	87 080	2021-08-30	0,24%	0,73%	2,25%	1,00%
Lån 6 ⁽³⁾	81 958	2021-08-30	0,24%	0	2,25%	1,00%
Lån 7	90 000	2023-12-07	0,50%	0	6,00%	0,00%
Lån 8 ⁽⁴⁾	451 500	2023-11-07	0,50%	0,36%	2,25%	0,00%
Summa räntebärande krediter	1 268 138					
Capex facilitet ⁽⁵⁾	41 750	2022-10-13	0,50%	0	0,79%	0,00%
Capex facilitet ⁽⁵⁾	40 000	2023-12-31	0,50%	0	1,00%	0,00%
Summa ej utnyttjade krediter	81 750					

1) Bolaget har ingått räntetakavtal med lösenpris om 1,0000% för SEK 450 miljoner som löper från 2018-01-01 till och med 2022-09-30.

2) Bolaget har ingått räntetakavtal med lösenpris om 2,0000% för NOK 85 miljoner som löper från 2018-08-31 till och med 2021-08-30

3) Bolaget har ingått fastränteavtal om 1,66% för NOK 80 miljoner som löper från 2018-08-31 till och med 2021-08-31

4) Bolaget har ingått räntetakavtal med lösenpris om 1,0000% för SEK 500 miljoner som löper från 2018-11-07 till och med 2023-10-31

5) Marginal avser ränta på ej utnyttjad facilitet. När krediten lyfts uppgår marginalen till 2,25%

I juni beslutade regeringen att godkänna förslaget till förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30% av skattemässigt EBITDA. Vidare sänks skattesatsen i två steg från dagens 22 procent till 21,4 procent från 2019 och till 20,6 procent från 2021. Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot förlustavdrag beaktas. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. Tre Kronors bedömning är att det nya regelverket inte kommer att få någon väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning under förutsättning att en effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).

Fastigheter som förvaltnings- eller handelsobjekt

Tre Kronors verksamhet bedrivs genom ett antal dotterbolag med skatterättslig hemvist i Sverige och i Norge. Verksamheten innefattar förvaltning, utveckling samt förvärv och avyttringar av fastigheter. Då transaktioner av fastigheter är en del av verksamheten finns risk att särskilda skatteregler gäller i de fall fastigheterna i vissa bolag utgör lagertillgångar istället för kapitaltillgångar. Den skattemässiga klassificeringen av andelar i dotterbolag som antingen kapital- respektive lagertillgångar har betydelse bland annat vad gäller eventuell beskattning av mottagna utdelningar och vinst vid försäljning av andelar, samt påverkar förutsättningarna för att utväxla koncernbidrag. Gränsdragningen mellan fastighetsförvaltning och handel med fastigheter kommer inte till uttryck i lagar och regler utan får istället bedömas med ledning av den domstolspraxis som finns på området. Det viktigaste kriteriet för om handel med fastigheter föreligger synes utifrån praxis vara antalet fastighetsförsäljningar och om tiden för innehavet av fastigheterna och avsikten med förvärv och försäljningar har haft betydelse. Av förarbetena till lagstiftningen framgår att antalet fastighetstransaktioner måste ses i relation till företagets storlek, vilket innebär att utrymmet för att förvärva och avyttra fastigheter, utan att det anses vara fråga om handel med fastigheter, är större hos exempelvis börsnoterade fastighetsförvaltande bolag.

Om bolagets tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämpning av desamma är felaktig; om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en enhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller statliga tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om någon myndighet med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta. Som en konsekvens kan även Koncernens skattemässiga underskott komma att reduceras.

Om Tre Kronor misslyckas att korrekt tolka och uppfylla de skatteregler som gäller för bolaget och dess verksamhet kan det få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Klassificering

Tre Kronor genomför löpande investeringar i sina fastigheter genom ny-, till- och ombyggnationer. Dessa fastighetsinvesteringar klassificeras skattemässigt utifrån ett direktavdrag- och avskrivningsperspektiv. Då dessa klassificeringar baseras på tolkning av gällande skattelagstiftning och praxis kan de komma att ifrågasättas. Skattelagstiftningen kan även vara föremål för förändringar. Skulle Skatteverket med framgång hävda att Tre Kronor gjort fel i sin klassificering eller om skattelagstiftningen förändras kan det leda till en ökad skattebelastning inklusive skattetillägg och ränta och kostnad för Bolaget. Dessutom kan de skattemässiga underskotten komma att minska. Om dessa risker förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastigheternas värdeförändring

Marknadsvärdet på Tre Kronors fastighetsbestånd är beroende av ett antal olika faktorer. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i Koncernens kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas löpande över resultaträkningen. Om någon av ovan nämnda risker skulle förverkligas kan det få en omedelbar och väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetsförvaltningen

Avtal förhandlas inte sällan med professionella aktörer som förväntar sig ett professionellt bemötande från Bolagets sida. Om Bolaget inte iakttar ett professionellt bemötande kan det påverka bolagets möjlighet att långsiktigt bedriva en lönsam förvaltningsenhet och därmed påverka både Tre Kronors resultat och anseende. En del av fastighetsförvaltningen består i att vara lyhörd för hyresgästernas behov och i dialog försöka utveckla relationen och erbjuda hyresgästerna vad de efterfrågar. Det finns risk att bolaget inte kan erbjuda de lösningar hyresgästen efterfrågar och i konkurrens inte ha tillräckliga resurser att behålla eller attrahera hyresgäster, vilket kan få väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Tre Kronor Property Investment AB (publ), ("Tre Kronor"), med organisationsnummer 559106-4760, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31. De finansiella rapporterna presenteras i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges.

Allmänt om verksamheten

Tre Kronor Property Investment AB (publ) är ett svenskt kassaflödesdrivet fastighetsbolag med fokus på att äga, förvalta och utveckla välbelägna fastigheter med hög andel dagligvaror och samhällsservice.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 95 % och den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktspportföljen är drygt 3 år exklusive kontrakt för bostadslägenheter, garage och parkeringsplatser. Fastigheterna förvaltas av Catella Property Asset Management AB.

Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 181 983 kvadratmeter. Cirka 82 % av hyresintäkterna kommer från handel, Av dessa 82% svarar dagligvaruhandel för 69% och Systembolag/Vinmonopol för 23%. ICA, Coop och Systembolaget står för ca 50% av de totala hyresintäkterna.

Tre Kronor Property Investments aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med FNCA Sweden AB, +46(0)8-528 00 39, info@fnca.se, som Certified Adviser

Organisation och medarbetare

Tre Kronor bygger sin organisation på motiverade, ansvarstagande och proaktiva medarbetare. I syfte att begränsa administrationskostnaderna och skapa en förutsägbarhet i kostnaden för densamma är majoriteten av Tre Kronors medarbetare arbetande på konsultbasis. Per den 31 december 2018 arbetar 6 personer på Tre Kronor, varav en person är anställd. Antalet kvinnor uppgår till en medarbetare. Medelåldern är 48 år. Merparten av medarbetarna arbetar med den löpande förvaltningen, transaktioner och fastighetsutveckling.

Tre Kronor har tecknat avtal med Catella Property Asset Management AB om bolagsförvaltning, kommersiell och teknisk förvaltning och med Newsec AM AB om ekonomisk förvaltning. För fastigheterna i Norge har avtal tecknats med NCM Development om kommersiell förvaltning och med Newsec Basale om teknisk och ekonomisk förvaltning.

Styrelse

Bolaget styrelse består av fyra ordinarie ledamöter utan suppleanter. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av årsstämman 2019.

Revisorer

Vid ordinarie bolagsstämma 2018 valdes David Johansson, Mazars SET Revisionsbyrå AB, till revisor för bolaget. Revisor väljs enligt bolagsordningen varje år. I uppdraget ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget.

Revisorn ska även, om inte annat särskilt beslutas, översiktligt granska ersättningar till ledande befattningshavare samt bolagets delårsrapporter. Granskningarna utförs i enlighet med god redovisningssed i Sverige och sammanställs i revisionsberättelser och i rapporter som årligen behandlas av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tre Kronor tecknade under sommaren 2018, via dotterbolag, avtal om förvärv av tretton fastigheter i Norge och fyra fastigheter i Sverige för ett bedömt underliggande fastighetsvärde om cirka 495 mkr. Bolaget genomförde i samband med förvärven en riktad nyemission som, före emissionskostnader, tillförde bolaget 185,5 mkr. Förvärven innebär att Tre Kronor utökar sin närvaro i Sverige och samtidigt etablerar sin närvaro i Norge. Samtliga förvärv, förutom två fastigheter i Sverige, sker i bolagsform.

Fastigheternas befintliga lån refinansierades med nya lån motsvarande cirka 33 mkr och 165 mnok från en ny senior bank finansiering samt 30 mkr i junior-finansiering. I samband med transaktionerna refinansierades och utökades också befintlig junior skuld.

Det totala fastighetsvärdet som förvärvades uppgick till 83 mkr i Sverige och 345 mnok i Norge. Ekonomiskt tillträde skedde den 31 augusti och 30 september. Genom dessa förvärv utökades den totala uthyrningsbara arean med cirka 9 200 kvadratmeter i Sverige och cirka 24 400 kvadratmeter i Norge.

Tre Kronor förvärvade, med tillträde den 7 november 2018, 43 fastigheter, till största del med livsmedelsbutiker som hyresgäster och till ett underliggande fastighetsvärde om 903 mkr ("GSS-Portföljen"). Fastigheterna ligger företrädesvis i södra och mellersta Sverige, vilket överlappar väl med Tre Kronors nuvarande fastigheter. Samtliga fastigheter förvärvades i bolagsform genom förvärv av samtliga aktier i AEVS Grocery Stores Sweden AB, ett bolag som innan förvärvet förvaltades av Brunswick Real Estate. Totalt förvärvades åtta stycken bolag där varje bolag äger en eller flera fastigheter.

Förvärvet finansierades av en emission samt upptagande av ny bankskuld. Emissionen innebär en utspädningseffekt om cirka 37,2% i förhållande till antalet aktier genom att antalet utestående aktier i Bolaget ökar med 3 146 468 aktier från 5 308 211 aktier till totalt 8 454 679 aktier och aktiekapitalet ökar med 3 146 468 kr från 5 308 211 kr till totalt 8 454 679 kr. Emissionen tillförde bolaget 337 mkr före emissionskostnader.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Bolaget har efter räkenskapsåret utgång träffat avtal om förvärv av tre fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 35 mkr. Affären sker som en bolagsaffär. Fastigheterna är belägna i Hallstahammar, Norberg och Orsa med hyresintäkter om 3,4 mkr och en uthyrbar yta om 4.650 kvadratmeter. Tillträde skedde 2019-01-31.

I samband med förvärvet genomför Tre Kronor även en riktad nyemission om 40 323 aktier till en teckningskurs om 124 kronor per aktie. De nya aktierna kommer att användas som betalning genom kvittning av fordran för ett förvärv där 40 323 aktier ska tecknas av säljaren Fogelvik Nordväst AB.

Den riktade nyemissionen beslutades av styrelsen den 29 januari 2019 med stöd av bemyndigande från årsstämman den 3 april 2018. Emissionen genomfördes i början av februari månad 2019. Nyemissionen medför att antalet aktier i Tre Kronor ökar med 40 323 aktier från 8 454 679 aktier till totalt 8 495 002 aktier och aktiekapitalet ökar med 40 323 kronor från 8 454 679 kronor till totalt 8 495 002 kronor. Nyemissionen innebär en aktieutspädning om cirka 0,47 procent.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget kommer att utveckla befintlig fastighetsportfölj samt växa genom förvärv av fastigheter huvudsakligen med hyresgäster inom dagligvaruhandeln. Detta kommer att ske genom att hela tiden sträva att uppnå avsedd utdelningsförmåga till aktieägarna.

Bolagsstyrning

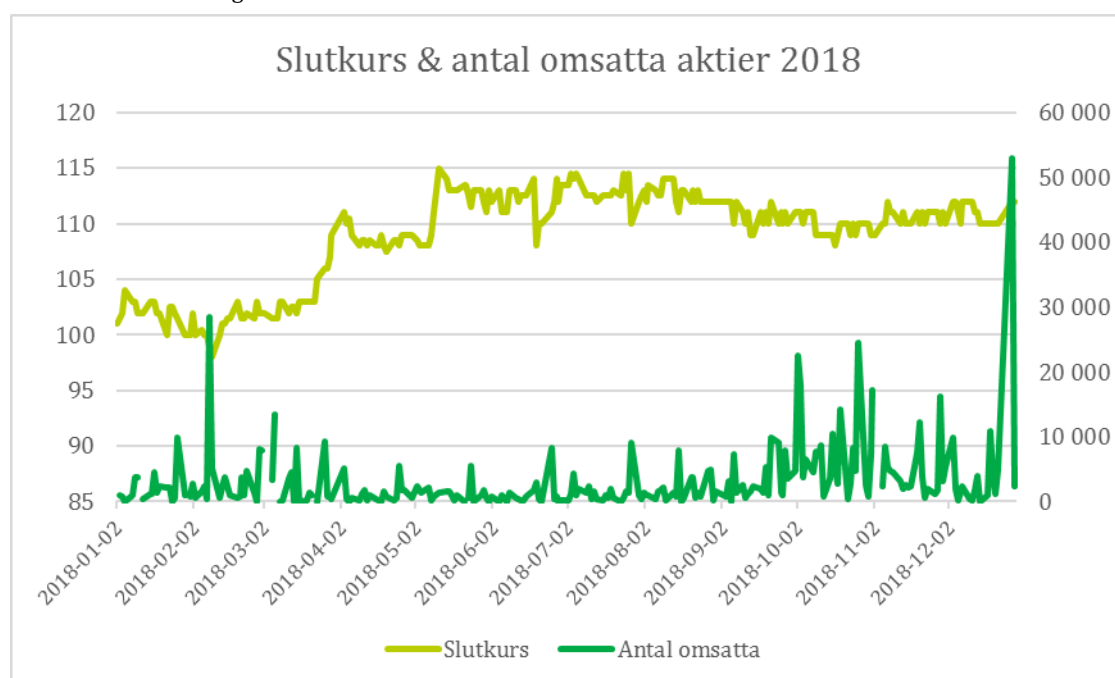
Bolagsstyrningen i Tre Kronor är långsiktig och beskriver beslutssystemet med vars hjälp ägarna, direkt och indirekt, styr bolaget och hanterar dess risker. Tre Kronors styrning, ledning och kontroll grundar sig på gällande lagstiftning, First Norths regelverk, bolagsordning, andra externa styrdokument och rekommendationer samt interna styrdokument såsom affärsplan, policies och attestordning.

Aktien

Per 31 december 2018 fanns det totalt 8.454.679 stamaktier av serie A vilka berättigar till en (1) röst per aktie, Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel aktier & röster
Catella Bank*	4 294 194	50,8%
Danica Pension*	1 281 592	15,2%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	536 758	6,3%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	450 000	5,3%
RBC Investor Services Bank S.A	140 000	1,7%
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	135 000	1,6%
Rolf Nilsson AB	121 746	1,4%
LGT Bank LTD	112 000	1,3%
Erna och Victor Hasselblads Stiftelse	100 000	1,2%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	82 652	1,0%
SUMMA 10 STÖRSTA AKTIEÄGARE	7 253 942	85,8%
Övriga	1 200 737	14,2%
TOTALT	8 454 679	100,0%

* För kunders räkning



Tre Kronor Property Investment AB (publ):s aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med FNCA Sweden AB, +46(0)8-528 00 39, info@fnca.se, som Certified Adviser

Styrelsens uttalande kring den föreslagna utdelningen

Den föreslagna utdelningen påverkar inte väsentligen koncernens eller moderbolagets soliditet. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Aktieutdelning ska uppgå till 8,25 kronor per aktie och år vilket motsvarar 70.084 tkr per år baserat på det totala antalet registrerade aktier i bolaget uppgående till 8.495.002 stycken. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas andra investeringsalternativ, finansiell ställning och kapitalstruktur.

Aktieutdelning kommer att utbetalas med 2,05 kronor per kvartal vid de tre första utbetalningstillfällena och med 2,10 kronor vid det fjärde utbetalningstillfället. Den första avstämningsdagen föreslås till 2019-04-25. Styrelsens förslag är att utdelning sker vid följande avstämningsdagar:

- 2019-04-25 (2,05 kr/aktie)
- 2019-07-10 (2,05 kr/aktie)
- 2019-10-09 (2,05 kr/aktie)
- 2020-01-10 (2,10 kr/aktie)

Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor);

Balanserat resultat	793.703.111
Årets resultat	-26.538
Summa	793.676.583

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att;

till aktieägarna utdelas	70.083.767
i ny räkning överföres	723.592.816
Summa	793.676.583

Styrelsen föreslår även att stämman beslutar att samtliga nya aktier, 23.504.998 stycken, som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande ska medföra rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Detta innebär att rätt till första utdelning om 2,05 kronor, eller 2,10 kronor i förekommande fall, föreligger vid den första avstämningsdag enligt ovan som infaller efter införandet i aktieboken.

Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 145.730.988 kronor att delas ut.

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNRESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01-- 2018-12-31	2017-03-27-- 2017-12-31
Hysesintäkter	6	100 900	15 436
Fastighetskostnader		-26 966	-4 418
DRIFTSÖVERSKOTT		73 934	11 018
Central administration	7,17	-15 547	-22 830
Finansnetto	8	-27 074	-5 255
FÖRVALTNINGSRESULTAT		31 313	-17 067
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	9	161 813	82 721
RESULTAT FÖRE SKATT		193 126	65 654
Aktuell skatt	10	84	168
Uppskjuten skatt	10	-44 129	-15 596
PERIODENS RESULTAT		149 081	50 226
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Omräkningsdifferens		-4 381	0
TOTALRESULTAT		144 700	50 226
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		144 700	50 226
DATA PER AKTIE			
Resultat efter skatt, kr (ingen utspädningseffekt förekommer)		30,76	59,44
Utdelning (utdelning för 2018 kommer att föreslås bolagsstämman)		8,25	8,00
Genomsnittligt antal utestående aktier vid årets utgång (tusental)		4 846	845

KONCERNBALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	11	12 974	5 959
Förvaltningsfastigheter	9	2 281 854	905 300
S:A ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 294 828	911 259
Hyres- och kundfordringar		214	174
Övriga kortfristiga fordringar		3 608	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5 532	272
Likvida medel		174 259	54 096
S:A OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		183 613	54 547
SUMMA TILLGÅNGAR		2 478 441	965 807
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS ÄGARE		996 658	396 839
Avsättning uppskjuten skatt	14	59 308	15 596
S:A AVSÄTTNINGAR		59 308	15 596
Skulder till finansinstitut	15	1 252 388	494 250
S:A LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 252 388	494 250
Skulder till finansinstitut	15	15 750	-
Leverantörsskulder		7 253	3 197
Skatteskulder		862	2 621
Övriga kortfristiga skulder		87 809	36 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	58 413	16 551
S:A KORTFRISTIGA SKULDER		170 087	59 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 478 441	965 807

EGET KAPITAL KONCERNEN

Koncern	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2017-03-27	0	0	0	0
Bolagets bildande	500			500
Nyemission	3 555	343 058		346 613
Nedsättning aktiekapital	-500			-500
Årets totalresultat			50 226	50 226
Utgående eget kapital 2017-12-31				
hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 555	343 058	50 226	396 839
Ingående eget kapital 2018-01-01	3 555	343 058	50 226	396 839
Aktieutdelning	0	0	-41 746	-41 746
Nyemission	4 900	519 486	0	524 386
Kapitalanskaffningskostnader	0	-27 521	0	-27 521
Årets resultat	0	0	149 081	149 081
Årets övriga totalresultat	0	0	-4 381	-4 381
Årets totalresultat	0	0	144 700	144 700
Utgående eget kapital 2018-12-31				
hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 455	835 023	153 180	996 658

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

	2018-01-01-- 2018-12-31	2017-03-27-- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat innan finansiella poster	220 200	70 910
Värdeförändring fastighet	-161 813	-82 720
Pantbrev	–	-1 088
Finansnetto	-37 106	-10 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 281	-22 948
<u>Förändringar i rörelsekapital</u>		
Förändring kortfristiga fordringar	23 012	7 840
Förändring kortfristiga skulder	-2 623	-1 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	41 670	-16 738
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-23 931	–
Förvärv av dotterföretag	-139 955	-258 988
Lösen lån i förvärvade dotterbolag	-987 417	-511 041
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 151 303	-770 029
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	496 865	346 613
Upptagna lån	808 188	494 250
Amortering av lån	-50 000	–
Lämnad aktieutdelning	-24 836	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 230 217	840 863
Årets kassaflöde	120 584	54 096
Kursdifferens i likvida medel	-421	–
Likvida medel vid årets början	54 096	0
Likvida medel vid årets slut	174 259	54 096

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01-- 2018-12-31	2017-03-27-- 2017-12-31
Nettoomsättning	6	5 945	3 273
Administrativa kostnader	7,17	-10 762	-4 698
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		-4 817	-1 425
Avskrivning balanserade utgifter	11	-1 877	-174
RESULTAT FÖRE FINANSNETTO		-6 694	-1 599
Finansnetto	8	7 755	2 328
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER & SKATT		1 061	729
Bokslutsdispositioner	18	-1 087	-182
RESULTAT FÖRE SKATT		-26	547
Aktuell skatt	10	0	-120
PERIODENS RESULTAT		-26	426
TOTALRESULTAT		-26	426

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	11	6 535	3 043
Aktier i dotterbolag	19	116 450	16 350
Finansiella anläggningstillgångar	20	759 232	359 926
S:A ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		882 217	379 319
Fordringar koncernföretag		14 964	0
Övriga kortfristiga fordringar		4 904	3 635
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	12	2 458	138
Kassa och bank		103 320	15 339
S:A OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		125 646	19 112
SUMMA TILLGÅNGAR		1 007 863	398 432
Aktiekapital		8 455	3 555
Överkursfond		835 022	343 058
Balanserat resultat		-41 319	0
Årets resultat		-26	426
S:A EGET KAPITAL	13	802 132	347 039
Periodiseringsfond		182	182
S:A OBESKATTADE RESERVER		182	182
Skuld finansinstitut	15	170 000	50 000
Övriga långfristiga skulder		50	0
S:A LÅNGFRISTIGA SKULDER		170 050	50 000
Leverantörsskulder		444	179
Skulder koncernföretag		7 162	625
Aktuella skatteskulder		177	120
Övriga kortfristiga skulder		16 909	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	10 807	240
S:A KORTFRISTIGA SKULDER		35 499	1 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 007 863	398 432

EGET KAPITAL MODERBOLAG

Moderbolag	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2017-03-27	0	0	0	0
Bolagets bildande	500			500
Nyemission	3 555	343 058		346 613
Nedsättning aktiekapital	-500			-500
Årets totalresultat			426	426
Utgående eget kapital 2017-12-31				
hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 555	343 058	426	347 039
Ingående eget kapital 2018-01-01	3 555	343 058	426	347 039
Aktieutdelning	0	0	-41 746	-41 746
Nyemission	4 900	519 486	0	524 386
Kapitalanskaffningskostnader	0	-27 521	0	-27 521
Årets resultat	0	0	-26	-26
Årets övriga totalresultat	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	-26	-26
Utgående eget kapital 2018-12-31				
hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 455	835 023	-41 346	802 132

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

	2018-01-01-- 2018-12-31	2017-03-27-- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansnetto	-6 694	-1 599
Avskrivningar	1 877	174
Finansnetto	-13 949	-3 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 766	-5 218
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-18 553	-3 774
Förändring kortfristiga skulder	32 628	1 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-4 691	-7 901
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-50	-50
Långfristiga lån till dotterföretag, lämnade	-499 356	-373 323
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-499 406	-373 373
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	496 865	346 613
Upptagna lån	170 050	50 000
Amortering av lån	-50 000	-
Lämnad aktieutdelning	-24 836	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	592 079	396 613
Årets kassaflöde	87 982	15 339
Likvida medel vid årets början	15 339	-
Likvida medel vid årets slut	103 320	15 339

NOTFÖRTECKNING

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisning upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation, RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under not 5 Väsentliga redovisningsprinciper, Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolaget och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen (ÅRL) samt i vissa fall till följd av skatteregler.

IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder samt innebär nya regler för säkringsredovisning och ska tillämpas från och med 1 januari 2018. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. En översiktlig utvärdering av standardens påverkan har påbörjats, men den förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på redovisningen förutom i form av tillkommande upplysningar.

IFRS 16 Leasing publicerades i januari 2016, men har ännu inte antagits av EU. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivaren (uthyrare) kommer i allt väsentligt vara oförändrad.

Tre Kronors hyresavtal klassificeras som leasingavtal enligt IFRS 16. För leasetagaren (hyresgäster) kommer standarden innebära att de flesta leasingkontrakt (hyresavtal) redovisas i balansräkningen, eftersom åtskillnad inte längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal.

Ändringen avser att upplysningar ska lämnas avseende förändring av skulder som enligt IAS 7 är hänförliga till finansieringsverksamheten. Upplysning ska lämnas både för förändringar som är kassaflödespåverkande och förändringar som inte är kassaflödespåverkande. Förändringen av skulder ska delas upp i kassaflöde avseende upplåning och amortering, förändringar kopplade till avyttring/förvärv av dotterföretag, valutakurseffekter, effekter vid omvärdering till verkligt värde samt övriga förändringar. Dessa upplysningar kan lämnas genom en IB/UB-analys av skulderna. Om dessa upplysningar lämnas i kombination med exempelvis förändringar i nettoskuld, ska upplysning lämnas om förändringar i de skulder som är hänförliga till finansieringsverksamheten i enlighet med IAS 7 separat från förändringar i övriga tillgångar och skulder som ingår i nettoskuld.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Bolaget har för verksamhetsåret 2018 ändrat uppställningsform i årsredovisningen till funktionsindeldad resultaträkning. Även jämförelseåret är ändrat.

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som är värderade till verkligt värde.

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (Tkr/tkr).

Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga.

Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10%. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 9.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under året är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Presentation av resultaträkning

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftsöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto. Värdeförändringar redovisas efter finansnettot.

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad. Klassificering av tillgångar och skulder, anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Omräkning av fordringar och skulder i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta värderas till den kurs som gäller på transaktionsdagen. På balansdagen omräknas monetära fordringar och skulder som är uttryckta i utländska valutor till den kurs som då gäller. Alla kursdifferenser påförs resultaträkningen med undantag för kursdifferenser på lån i utländsk valuta som tagits för att skydda nettoinvesteringar i utländska verksamheter. Kursdifferenser på sådana lån redovisas i totalresultatet under rubriken omräkningsdifferenser vilka omförs till resultaträkningen i samband med en eventuell framtida avyttring av den utländska verksamheten.

Konsolideringsprinciper för dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Tre Kronor. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med tillträdesdagen till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Klassificering av rörelse eller tillgångsförvärv

Vid ett förvärv av ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning och affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde.

Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan ovan nämnda komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv.. Gruppens fastighetsinvestering är klassificerad som ett tillgångsförvärv. Därav redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärven, utan eventuell rabatt minskar istället Fastigheternas anskaffningsvärde. Detta innebär att värdeförändringen påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering

Alla koncernens bolagsförvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv. Koncernen har inga goodwillposter att redovisa. Transaktioner som elimineras vid konsolidering Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

Hyresintäkter

Koncernens intäkter består till största delen av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Tilläggsdebitering, så som el, värme, vatten, sopor mm utgör serviceintäkter. Tillsammans med intäkter från fastighetsaffärer faller dessa inom ramen för IFRS 15. Övergång till IFRS 15 får ingen påverkan på koncernens totala intäkter. Serviceintäkter redovisas som tillkommande upplysningar.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden. Intäkter från hyresgarantier redovisas som hyresintäkter under den period som garantin avser.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser driftskostnader, underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Indirekta kostnader avser kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i åretsresultat genom tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader utgörs av ränta och andra kostnader i samband med upplåning.

Finansieringskostnader som uppkommit i anslutning till att lån upptagits redovisas netto och periodiseras i enlighet med effektivräntemetoden. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden.

Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas, i förekommande fall, som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader.

I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter gällande skattesatsen. Avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) Avgifter behandlar redovisning av avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Den förpliktigande händelsen som utlöser skyldigheten att betala avgiften eller skatten är den händelse som medför att en skuld ska redovisas. För Tre Kronors del innebär detta att fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar Tre Kronor hela årets skuld för fastighetsskatt vid räkenskapsårets ingång. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad avseende fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Verkligt värde

Indata för värdering till verkligt värde:

Nivå 1 - Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Tre Kronor har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 - Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 - Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, interimsfordringar, och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder och interimsskulder. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av en undergrupp: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare kortfristiga fordringar.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. En kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagande av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande tre år. Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i rapport över totalresultat den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde.

Tre Kronors samtliga fastigheter värderas enligt värderingshierarki 3. Detta innebär att varje fastighet i beståndet värderas minst en gång under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Värdering kommer i stor utsträckning att ske internt med viss avstämning externt.

Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Leasingavtal

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiella eller operationella. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Lämnade utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämman godkänt utdelningen. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren.

Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning beräknas utifrån årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare och det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier. Resultat per aktie efter utspädning beräknas utifrån årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare och det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning.

Utspädningseffekter uppkommer på grund av aktieoptioner som kan regleras med aktier. I Tre Kronor finns för närvarande inga aktieoptioner.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar. Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Tre Kronors pensioner är att betrakta som avgiftsbestämda. En avgiftsbestämd pensionsplan innebär att Tre Kronor betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Då effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Tre Kronor bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av detaljhandelsfastigheter i svenska regionorter.

Därför sker redovisningen inom samma segment. Tre Kronor är i sina investeringar fokuserade på detaljhandelsfastigheter som förvaltats passivt och fått bristande uppmärksamhet vilket möjliggör för Tre Kronor som en aktiv, närvarande och detaljhandelskunnig ägare att uppnå fastighetens fulla potential.

Med denna fokusering är inte bolagets verksamhet indelat i regioner relevant ur uppföljningshänseende. Det som avgör huruvida Tre Kronor förvärvar nya fastigheter är kvaliteten på fastigheten, ingångsvärdet per kvadratmeter och möjligheten att genom aktiv förvaltning öka kassaflödet. Ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse inom vilken region fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsidén.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga IFRS som antagits av EU ("godkända IFRS") och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till att IFRS tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Fakturerad förvaltning till dotterföretag

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Tre Kronor i sin verksamhet löpande dotterföretagen med tjänster avseende drift, ledning, marknadsföring, redovisning, juridisk och finansiell rådgivning, IT-stöd, fakturerings tjänster och koncerngemensamma inköp. Beloppen faktureras dotterföretagen kvartalsvis och baseras på respektive dotterföretags hyresintäkter.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas koncernbidrag samt erhållna utdelningar. Värdet på andelarna i dotterföretag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Nedskrivningar

Tillgångar som löpande skrivs av ska nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag från och till dotterföretag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman godkänt utdelning. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Not 6 Intäkternas fördelning

	Koncern		Moderbolag	
	2018-01-01	2017-03-27	2018-01-01	2017-03-27
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Sålda tjänster	-	-	5 945	3 273
Hyresintäkter, förvaltningsfastighet	95 889	14 881	-	-
Serviceintäkter	5 011	555	-	-
Summa	100 900	15 436	5 945	3 273

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncern		Moderbolag	
	2018-01-01	2017-03-27	2018-01-01	2017-03-27
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Mazars				
Revisionsuppdraget	660	150	85	150
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	175	0	0	0
Summa	835	150	85	150
Skeppsbron Skatt				
Skatterådgivning	24	0	0	0
Summa	24	0	0	0

Not 8 Finansnetto

	Koncern		Moderbolag	
	2018-01-01-	2017-03-27	2018-01-01-	2017-03-27
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter	8	0	0	0
Ränteintäkter koncernföretag	0	0	13 500	2 903
Summa ränteintäkter	8	0	13 500	2 903
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	-5 113	-1 471	0	0
Övriga finansiella kostnader	-3 123	0	-266	0
Valutakursdifferenser	154	-1 088	-501	0
Räntekostnader	-19 000	-2 697	-4 978	-575
Summa räntekostnader	-27 082	-5 256	-5 745	-575
Finansnetto	-27 074	-5 256	7 755	2 328

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde vid årets början	905 300	-	-	-
Årets förvärv	1 206 095	822 579	-	-
Årets byggnationer	8 646	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	161 813	82 721	-	-
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	2 281 854	905 300	0	0

Tre Kronors fastighetsbestånd består av 132 fastigheter varav 119 st i Sverige och 13 st i Norge. Fastighetsbeståndet har ett totalt marknadsvärde om 2.282 mkr (905) per 31 december 2018. Fastighetsbeståndet omfattade vid samma tidpunkt en uthyrbar yta om 181.093 kvadratmeter (79.071).

Per sista december 2018 uppgår hyresvärdet till 192 mkr (85) och den ekonomiska uthyrningsgraden till ca 96% (92).

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Det samlade värdet av Tre Kronors fastighetsportfölj uppgick den 31 december 2018 till 2.282 mkr. Samtliga fastigheter är under året externvärderade.

Fastigheterna värderas med kassaflödesanalys som huvudmetod. Kassaflödesanalys innebär att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingar är 10 år. Genomsnittligt avkastningskrav uppgick till 5,92% per 31 december 2018. Den fastighetsportfölj som Tre Kronor förvärvade i november, GSS-portföljen, har åsatts det överenskomna fastighetsvärdet som marknadsvärde 31 december 2018. Värdetillväxten på den portfölj som ägts hela året

uppgår till 4% per 31 december 2018 vilket motsvarar en orealiserad värdeförändring om 37.525 tkr. Resterande del av värdeförändringar, 124.288 tkr avser uppskjuten skatt från årets förvärv.

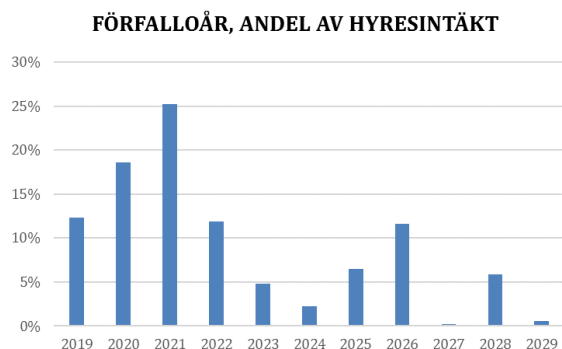
Under perioden har Tre Kronor investerat 8.646 tkr i projekt avseende ombyggnationer för hyresgäster samt förbättringar i fastigheternas driftmiljö.

Antaganden har gjorts för marknadshyra, drift- & underhållskostnader, direktavkastningskrav, kalkylränta och långsiktig vaknas och inflation. Nedan åskådliggörs hur verkligt värde förändras vid förändringar av vissa antaganden.

Känslighetsanalys +/- 1%, tkr

Avkastningskrav	+ 464.660/- 361.660
Hyresvärde	+/- 32.529
Fastighetskostnader	+/- 9.711
Totalt	+ 506.900/- 403.900

Hyresgäster



HYRESGÄST	ANDEL AV HYRA %	ANTAL KONTRAKT	ÅTERSTÄENDE LÖPTID (ÅR)
Systembolaget AB	17,4%	57	2,7
ICA Sverige AB	12,4%	18	2,7
ICA Fastigheter AB	10,6%	10	3,0
Coop Sverige Fastigheter AB	9,1%	11	5,2
Dagab Inköp & Logistik AB	7,6%	6	2,9
Norsk Butikkdrift AS	7,2%	12	10,0
Coop Mitt AB	6,9%	13	3,7
Tinn Kommune	1,6%	1	8,0
Arbetsförmedlingen	1,5%	1	3,5
NRI Fitness AS	1,4%	4	8,0
SUMMA TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA	75,7%	133	3,9

⁽¹⁾ Hyresintäkten är ett framräknat årsvärde för varje gällande hyresavtal per den 31 december 2018. Hyresintäkten inkluderar tillägg såsom fastighetsskatt, värme och elkostnader.

Not 10 Skatt på årets resultat

	2018-01-01 2018-12-31	2017-03-27 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-03-27 2017-12-31
Aktuell skatt	84	167	0	120
Uppskjuten skatt	-44 129	-15 596	0	0
Årets skatt	-44 045	-15 429	0	120
Årets resultat	193 126	65 654	-26	-547
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-42 488	-14 444	6	120
Ej avdragsgilla kostnader	-10	0	-6	0
Justering avseenden tidigare år	108	0	0	0
Scablonränta på periodiseringsfond	-4	0	0	0
Effekt av annan skattesats i utländska bolag	20	0	0	0
Effekt av ändrad skattesats	1 231	0	0	0
Ökning underskott utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	708	0	0	0
Redovisning av tidigare ej redovisat underskott	-3 610	-985	0	0
Årets skatt	-44 045	-15 429	0	120

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	5 959	0	3 043	0
Tillkommande finansieringskostnader	9 503	6 133	5 369	3 180
Kostnadsfört	-2 488	-174	-1 877	-137
Utgående värde	12 974	5 959	6 535	3 043

Som finansiella kostnader redovisas, utöver löpande driftkostnader även kostnader för att få finansieringen på plats. Dessa kostnader redovisas i samband med att lånen tas upp. Uppläggningskostnader för lånen periodiseras under lånens löptid.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2018-01-01	2017-03-27	2018-01-01	2017-03-27
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	1 570	252	154	138
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 962	20	2 304	0
Summa	5 532	272	2 458	138

Not 13 Eget kapital

Aktiekapitalet består av 8.454.679 aktier med kvotvärde 1 kr

	Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	793 703	343 058
Årets resultat	-26	426
Totalt	793 677	343 484
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan		
Aktietutdelning 8,25 SEK/aktie	69 751	28 440
i ny räkning överförs	723 926	315 044
Totalt	793 677	343 484

Not 14 Uppskjuten skatt i totalresultatet

	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-66 639	-18 946	0	0
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	6 040	4 071	0	0
Övrig uppskjuten skatt	1 291	-721	0	0
Summa	-59 308	-15 596	0	0

Not 15 Skuld till finansinstitut

	Koncern		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<u>Långfristiga räntebärande skulder</u>				
Banklån med säkerhet skulder till kreditinstitut	1 252 388	494 247	170 000	50 000
<u>Kortfristiga räntebärande skulder</u>				
Banklån med säkerhet	15 750	0	0	0
Totalt	1 268 138	494 247	170 000	50 000

Belopp i tkr	Belopp	Löptid	Uppl.avg.%	Periodiserad kostnad räntetak	Marginal	Stibor/ Nibor
Lån 1 ⁽¹⁾	444 250	2022-10-13	0,50%	0,30%	2,25%	0,00%
Lån 2	17 600	2022-10-13	0,50%	0,30%	2,25%	0,00%
Lån 3	15 750	2019-03-31	0,50%	0	2,25%	0,00%
Lån 4	80 000	2023-01-13	0,50%	0	6,50%	0,00%
Lån 5 ⁽²⁾	87 080	2021-08-30	0,24%	0,73%	2,25%	1,00%
Lån 6 ⁽³⁾	81 958	2021-08-30	0,24%	0	2,25%	1,00%
Lån 7	90 000	2023-12-07	0,50%	0	6,00%	0,00%
Lån 8 ⁽⁴⁾	451 500	2023-11-07	0,50%	0,36%	2,25%	0,00%
Summa räntebärande krediter	1 268 138					
Capex facilitet ⁽⁵⁾	41 750	2022-10-13	0,50%	0	0,79%	0,00%
Capex facilitet ⁽⁵⁾	40 000	2023-12-31	0,50%	0	1,00%	0,00%
Summa ej utnyttjade krediter	81 750					

1) Bolaget har ingått räntetakavtal med lösenpris om 1,0000% för SEK 450 miljoner som löper från 2018-01-01 till och med 2022-09-30.

2) Bolaget har ingått räntetakavtal med lösenpris om 2,0000% för NOK 85 miljoner som löper från 2018-08-31 till och med 2021-08-30

3) Bolaget har ingått fastränteavtal om 1,66% för NOK 80 miljoner som löper från 2018-08-31 till och med 2021-08-31

4) Bolaget har ingått räntetakavtal med lösenpris om 1,0000% för SEK 500 miljoner som löper från 2018-11-07 till och med 2023-10-31

5) Marginal avser ränta på ej utnyttjad facilitet. När krediten lyfts uppgår marginalen till 2,25%

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	32 595	13 199	0	0
Upplupna räntekostnader	232	1 156	0	0
Övriga poster	25 586	2 196	10 807	240
Summa	58 413	16 551	10 807	240

Not 17 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2018-01-01	2017-03-27	2018-01-01	2017-03-27
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Medelantalet anställda				
Män	1	1	1	1
Totalt	1	1	1	1

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	532	130	532	130
Sociala avgifter enligt lag och avtal	218	51	218	51
Totalt	750	181	750	181

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Män	3	3	3	3
Kvinnor	1	-	1	-
Totalt	4	3	4	3

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1	1	1
Totalt	1	1	1	1

Till styrelsen ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämman beslut. Vid ordinarie bolagsstämma 2018 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 100 000 kr till styrelsens ordförande och 25 000 kr vardera till övriga ledamöterna. Avgångsvederlag utgår inte. Inga arvoden, förmåner eller pensioner har betalats ut 2018 avseende styrelsen.

Verkställande direktör

Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. För anställningsavtalet ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag utgår inte.

Styrelsen ska ha rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Andra ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses medlemmar i koncernledningen. Följande befattningar ingår i koncernledningen: VD, CFO, fastighetschef och teknisk chef. Ersättning och förmåner till andra ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av stämman, av bolagets styrelse. För andra ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen förslag till ordinarie bolagsstämma är att följande riktlinjer för ersättning till verkställande direktör ska gälla intill slutet av nästa årsstämma. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. För anställningsavtalet ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag utgår inte.

Styrelsen ska ha rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Not 18 Bokslutsdispositioner

	Moderbolag	
	2018-01-01	2017-03-27
	2018-12-31	2017-12-31
Lämnade koncernbidrag	1 087	0
Avsättning till periodiseringsfond	0	182
Summa	1 087	182

Not 19 Andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 350	0
Årets förvärv	50	50
Aktieägartillskott	100 050	16 300
Utgående anskaffningsvärde	116 450	16 350

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Andelar	Antal	Bokfört värde	
			%	andelar	2018-12-31	2017-12-31
3KR Property Holding AB	559116-6474	Stockholm	100	50 000	116 350	16 350
3KR Property Holding II AB	559169-9086	Stockholm	100	500	100	-
Indirekt ägda dotterbolag			Verksamhet			
3KR Alva 1 AB	556715-8414	Stockholm	100	1 000	Holdingbolag	
3KR Alva 7 AB	559105-8440	Stockholm	100	1 000	Holdingbolag	
3KR Alva 8 AB	559039-8177	Stockholm	100	1 000	Holdingbolag	
3KR Alva 9 AB	559164-7275	Stockholm	100	500	Holdingbolag	
3KR Borren 13 AB	556927-6065	Stockholm	100	1 000	Fastighetsförvaltande	
3KR Grocery Stores Sweden AB	556710-2768	Stockholm	100	100 000	Fastighetsförvaltande	
3KR Grocery Stores Sweden II AB	559031-2939	Stockholm	100	50 000	Fastighetsförvaltande	
3KR Kålfjärilen AB	556928-4408	Stockholm	100	1 000	Fastighetsförvaltande	
3KR Norwegian Retail AS	915648037	Trondheim	100	30 000	Fastighetsförvaltande	
3KR Stenskvättan AB	556927-6073	Stockholm	100	1 000	Fastighetsförvaltande	
3KR Tappprännen Kommanditbolag *	969700-5198	Stockholm	100	-	Fastighetsförvaltande	
3KR Trappprännen Komplementär AB	556956-5509	Stockholm	100	100 000	Holdingbolag	
Bromsaren AB	559024-8992	Falun	100	500	Fastighetsförvaltande	
Broräcket AB	559000-0765	Stockholm	100	500	Fastighetsförvaltande	
Buntmakaren 10 i Motala KB **	969675-3442	Stockholm	100	-	Fastighetsförvaltande	
Butikkbygg Sørøst AS	890195822	Trondheim	100		Fastighetsförvaltande	
Fastighetsbolaget Hammartorget 5 KB **	969675-4614	Stockholm	100	-	Fastighetsförvaltande	
Gävle 10 KB **	969675-1479	Stockholm	100	-	Fastighetsförvaltande	
Handelshuset Rjukan AS	959842353	Trondheim	100	50	Fastighetsförvaltande	
Havnegaten Eiendom AS	990195927	Trondheim	100	100	Fastighetsförvaltande	
Jernbanegaten 17 Eiendom AS	990195897	Trondheim	100	100	Fastighetsförvaltande	
Kapellveien 2 AS	890673562	Trondheim	100	10 015	Fastighetsförvaltande	
Malörten 1 i Vänersborg KB *	969675-1842	Stockholm	100	-	Fastighetsförvaltande	
Månviolen Fastighets AB	556833-0459	Stockholm	100	50 000	Fastighetsförvaltande	
Plåtskruven AB	559015-3630	Stockholm	100	1 000	Fastighetsförvaltande	
Port 1 Norway AS	990611904	Trondheim	100	268 460	Fastighetsförvaltande	
Takbalken AB	556289-4005	Stockholm	100	1 000	Fastighetsförvaltande	
Tärnan 25 KB **	969675-1529	Stockholm	100	-	Fastighetsförvaltande	
Vikaveien 10 Eiendom AS	990195862	Trondheim	100	100	Fastighetsförvaltande	
Östra Via 1:62 i Örebro KB **	969691-2212	Stockholm	100	-	Fastighetsförvaltande	

* Komplementär är 3KR Tappprännen Komplementär AB och kommanditdelägare 3KR Grocery Stores Sweden AB

** Komplementär är 3KR Alva 7 AB och kommanditdelägare 3KR Alva 8 AB

Not 20 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	359 926	0
Tillkommande fordringar	399 306	359 926
Utgående anskaffningsvärde	759 232 	359 926
Redovisat värde	759 232	359 926

Not 21 Kovenanter

För finansieringen är följande kovenanter överenskomna;

- Externa lån/Marknadsvärde förvaltningsfastigheter <50%, <59% och <70%
- Eget kapital/totala tillgångar >25%
- Rörelseresultat före av- och nedskrivningar/Finansnetto >2,0
- Minimum 20 mkr och 30mkr i tillgänglig likviditet

Utöver dessa har bolaget också informationsåtaganden gentemot långivarna.

Not 22 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tre Kronor Property Investment AB (publ) med organisationsnummer 559106-4760 med säte i Stockholm.

Transaktioner med närstående

Moderföretag är Tre Kronor Property Investment AB (publ), 559106-4760, Stockholm. Under året har inga transaktioner med närstående ägt rum som inte motsvarat marknadsmässiga villkor.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	5 945	3 206
varav försäljning till koncernföretag	5 945	3 206
Ränteintäkter	13 500	2 903
varav ränteintäkter från koncernföretag	13 500	2 903

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Fastighetsinteckningar	1 210 604	514 535	0	0
Pantsatta aktier	116 450	226 870	116 450	16 350
Pantsatt bankkonto	50	0	50	0
Totalt	1 327 054	741 405	116 450	16 350

Not 24 Eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensåtaganden	977 500	486 000	977 500	486 000
Summa	977 500	486 000	977 500	486 000

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Tre Kronor förvärvade i slutet av januari fastigheterna Kolbäcks-Vallby 1:31 i Hallstahammar, Vargen 10 och 11 i Norberg och Göta 3 i Orsa genom ett bolagsförvärv. De förvärvade fastigheterna omfattar i huvudsak ytor för dagligvaruhandel och de största hyresgästerna är Hemköp följt av ICA och Systembolaget. Genom förvärvet beräknas Tre Kronors uthyrbara area öka med 4 680 kvm.

I samband med förvärvet genomfördes en riktad nyemission som en del av betalningen av förvärvet. Nyemissionen medför att antalet aktier i Tre Kronor ökar med 40 323 aktier från 8 454 679 aktier till totalt 8 495 002 aktier och aktiekapitalet ökar med 40 323 kr från 8 454 679 kr till totalt 8 495 002 kr. Nyemissionen innebär en aktieutspädning om cirka 0,47%.

INTYGANDEN OCH UNDERSKRIFTER

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2019-04-24 för fastställelse.

Stockholm 2019-03-12

Bernt-Olof Gustafsson
Styrelsens ordförande

Mats Larsson
Styrelseledamot

Cecilia Widebeck West
Styrelseledamot

Magnus Ros
Styrelseledamot

Michael Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-12

Mazars SET Revisionsbyrå

David Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Tre Kronor Property Investment AB (publ) Org. nr 559106-4760

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tre Kronor Property Investment AB (publ) för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernårsredovisning ingår på sidorna 13-41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Dessutom:

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tre Kronor Property Investment AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, 2019-03-12

Mazars SET Revisionsbyrå AB

David Johansson
Auktoriserad revisor

STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR

Styrelse



Bernt-Olof Gustafsson
Styrelseordförande



Cecilia Widebäck West
Styrelseledamot



Mats Larsson
Styrelseledamot



Magnus Ros
Styrelseledamot

Ledning



Michael Johansson
Verkställande direktör



Marcus Kruus
Fastighetschef



Mika Saukkila
Teknisk Chef



Jan Koskela
CFO

Revisor



David Johansson
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

ANTAL AKTIER VID PERIODENS UTGÅNG

Faktiskt antal utestående aktier vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två. För 2017 räknas eget kapital som summan av utgående balans.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER (LTV)

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

BÖRSKURS PER AKTIE

Slutkurs sista affärsdag i respektive period.

DIREKTAVKASTNING

Periodens driftöverskott dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

DRIFTSÖVERSKOTT

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Periodens hyresintäkter dividerat med hyresvärdet vid periodens utgång.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Intäkter minus fastighetskostnader, kostnader för central administration och finansnetto.

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antalet aktier som emitterats eller återköpts under perioden viktat med antalet dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar i perioden.

HYRESINTÄKTER

Periodens debiterade hyror minus hyresförluster och hyresrabatter.

HYRESVÄRDE

Utgående hyra för perioden med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt, hänförligt till innehavare av aktier, dividerat med genomsnittligt antal aktier.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader under perioden.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

SOLIDITET

Eget kapital dividerat med totala tillgångar vid periodens utgång.

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID

Hyresavtalens återstående löptid räknat på tidpunkt för hyrestidens slut. Hyresavtal för bostäder och garage/parkering är exkluderade.

ÖVERSKOTTSGRAD

Periodens driftöverskott dividerat med periodens hyresintäkter.

FINANSIELL KALENDER

År 2019

Årsstämma	2019-04-23
Avstämningsdag utdelning	2019-04-25
Avstämningsdag utdelning	2019-07-10
Halvårsrapport januari – juni 2019	2019-07-18
Avstämningsdag utdelning	2019-10-09

År 2020

Avstämningsdag utdelning	2020-01-10
Bokslutskommuniké 2019	2020-02-17
Årsredovisning	2020-03-25
Årsstämma	2020-04-27