

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2018-10-12 – 2018-12-31

**Halmslätten Fastighets AB (publ)**

**559175–1309**

## Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

## Årsredovisning för Halmslätten Fastighets AB (publ)

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Halmslätten Fastighets AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-10-12--2018-12-31.

### Information om verksamheten

Halmslätten Fastighets AB (publ) har sedan den 14 december 2018 ägt och förvaltat logistikfastigheterna Halmstad Vrangelsro 5:4 och Umeå Logistiken 3. Fastigheterna omfattar ca 73 000 kvadratmeter uthyrbar area fördelat enligt nedan,

- 50 000 kvadratmeter i Halmstad med Martin & Servera som hyresgäst. Fastigheten är fullt uthyrd och hyresavtalet löper till 2033-10-31.
- 23 000 kvadratmeter i Umeå med Martin & Servera som hyresgäst. Fastigheten är fullt uthyrd och hyresavtalet löper till 2031-01-22.

Byggnaderna är miljöcertifierade enligt BREEAM, uppförda 2009 respektive 2015 och fullt uthyrda till Axel Johnson-kontrollerade Martin & Servera som är Sveriges ledande restaurang- och storköksspecialist. Byggnaderna har en hög teknisk standard och är anpassade för att till fullo tillgodose hyresgästens specifika behov och för att skapa värde i hyresgästens affär gentemot slutkund.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

### Moderbolaget

Moderbolaget äger 100 % av aktierna i dotterbolagen Halmslätten Midco 1 AB som i sin tur äger 100 % i dotterbolaget Halmslätten Midco 2 AB. Halmslätten Midco 2 AB äger 100 % av aktierna i dotterbolagen Halmslätten Halmstad AB och Halmslätten Umeå AB som i sin tur äger 100 % i de fastighetsägande bolagen Vrangelsro 5:4 Fastighets AB och AxLogistik Nord AB. Moderbolaget har inga anställda.

### Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 650 000 tkr i extern finansiering från Deutsche Pfandbriefbank AG. Lånet löper tom 10 december 2023 med en fast ränta på 2,28 % och utan amortering. Räntekostnader uppgår till 699 tkr för

perioden. Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

### Ägarförhållanden

Företaget listades på Spotlight Stock Market 17 januari 2019. Bolaget hade 194 registrerade aktieägare den 31 december 2018. Utestående aktier per 31 december 2018 uppgick till 4 450 000. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 4 450 000 st.

De fem största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2018 var,

Namn	Andel	Antal aktier
1 Avanza Bank	4,81%	214 200
2 Invima AB	4,49%	200 000
3 Nordea Bank	4,45%	198 000
4 Six SIS AG	4,18%	186 000
5 Digiled Fastighets AB	3,37%	150 000
<b>Summa fem största aktieägarna</b>	<b>21,30%</b>	<b>948 200</b>
Övriga	78,70%	3 501 800
<b>Totalt</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 450 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Halmslätten Fastighets AB (publ) bildades den 12 oktober 2018 och förvärvade den 14 december två bolag med ca 73 000 kvm uthyrbar area fördelat på två logistikfastigheter innefattande moderna kyl- och frysanläggningar, belägna i Halmstad och Umeå, fullt uthyrda till Martin & Servera. Under räkenskapsåret har bolaget gjort en nyemission om 445 000 tkr.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

## Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	<b>2018<sup>1</sup></b>
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	2 740
Driftnetto	2 127
Förvaltningsresultat	485
Resultat före skatt	37 943
Resultat per aktie, kr	6,7
Marknadsvärde fastigheterna	1 099 000
Antal utestående aktier, stycken	4 450 000
Avkastning på eget kapital, %	7,8
Belåningsgrad, %	59,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6
Soliditet, %	39,1
Överskottsgrad, %	77,6
EPRA NAV per aktie, kr	106,5
Fastigheternas direktavkastning, %	2,3

<sup>1</sup>Gäller för perioden 12 oktober 2018 till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

#### Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda med Martin & Servera som enda hyresgäst och med en genomsnittlig avtalstid på 14 år. Risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal samt den ekonomiska situationen för hyresgästen. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med driftskostnader då fastigheterna är uthyrda på triple net-avtal vilket innebär att hyresgästerna, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper fastigheterna.

#### Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

### Skatter och ändrad lagstiftning

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar inte kommer ha någon påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

### Förslag till vinstdisposition

#### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	422 550 600
Årets resultat	<u>-311 027</u>
	<b>422 239 573</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	35 600 000
i ny räkning balanseras	<u>386 639 573</u>
	<b>422 239 573</b>

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

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

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

## Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2018 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	5	2 613
Serviceintäkter		127
Drift- och underhållskostnader	6	-540
Fastighetsskatt		-73
<b>Driftnetto</b>		<b>2 127</b>
Administrationskostnader	7, 8	-846
Finansiella kostnader	9	-796
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>485</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	37 458
<b>Resultat före skatt</b>		<b>37 943</b>
Aktuell skatt	10	-3 451
Uppskjuten skatt	10	-4 631
<b>Årets resultat</b>		<b>29 861</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	15	<b>6,7</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen<sup>2</sup>

Belopp i tkr	2018
Årets resultat	29 861
Övrigt totalresultat	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>29 861</b>

<sup>1</sup> Gäller för perioden 12 oktober 2018 till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018

<sup>2</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	11	1 099 000
Uppskjutna skattefordringar	10	4 985
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 103 985</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 266
Likvida medel	14	60 546
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>63 569</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 167 554</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	15	
Aktiekapital		4 450
Överkursfond		422 551
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		29 861
<b>Summa eget kapital</b>		<b>456 862</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Upplåning	16	646 011
Uppskjutna skatteskulder	10	17 035
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>663 046</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		5 614
Aktuella skatteskulder	10	3 583
Övriga kortfristiga skulder	17	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	37 669
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 646</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>710 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 167 554</b>

## Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2018-10-12</b>	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	29 861	29 861
<b>Summa totalresultat 2018-12-31</b>	-	-	29 861	29 861
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	-500
Nyemission	4 450	440 550	-	445 000
Kostnad emission	-	-22 900	-	-22 900
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	4 901	-	4 901
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>4 450</b>	<b>422 551</b>	-	<b>427 001</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>4 450</b>	<b>422 551</b>	<b>29 861</b>	<b>456 862</b>

## Rapport över kassaflöden, koncernen

	Not	2018 <sup>1</sup>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat		485
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Finansiella poster</i>		107
Betald skatt		-5 593
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-5 001</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-3 023
Ökning/minskning av leverantörsskulder		5 614
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		39 428
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>37 018</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag		-6 738
Förvärv av förvaltningsfastighet		-654 912
Förvärvade likvida medel i fastighetsbolagen		527
Aktiverade kostnader för pantbrev		-4 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-665 923</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bildande av bolag		500
Nedsättning aktiekapital		-500
Nyemission		445 000
Kostnad emission		-22 900
Upptagande av externlån		650 000
Uppläggningskostnader		-3 989
Lösen av lån		-378 660
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>689 451</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>60 546</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>-</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>60 546</b>

<sup>1</sup>Gäller för perioden 12 oktober 2018 till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018



## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018 <sup>1</sup>
Nettoomsättning		371
Administrationskostnader	7	-767
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-396</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-396</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-396</b>
Skatt på årets resultat	10	85
<b>Årets resultat</b>		<b>-311</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2018 <sup>1</sup>
Årets resultat	-311
Övrigt totalresultat	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-311</b>

<sup>1</sup>Gäller för perioden 12 oktober 2018 till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018

## Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	19	8 688
Andra långfristiga fordringar		397 687
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>406 375</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	12	565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 021
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 586</b>
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>52 127</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>53 713</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>460 088</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		4 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 450</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		422 551
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-311
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>422 240</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>426 690</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag		1 900
Leverantörsskulder		2 673
Övriga kortfristiga skulder	17	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	28 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>460 088</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2018-10-12</b>	-	-	-	-
Bolagsbildning	500	-	-	<b>500</b>
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	<b>-500</b>
Nyemission	4 450	440 550	-	<b>445 000</b>
Kostnad emission	-	-22 900	-	<b>-22 900</b>
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	4 901	-	<b>4 901</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	-311	<b>-311</b>
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>4 450</b>	<b>422 551</b>	<b>-311</b>	<b>426 690</b>

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2018 <sup>2</sup>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-396
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-396</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>	
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 586
Ökning/minskning av leverantörsskulder	2 672
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	30 726
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>31 416</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Förvärv av dotterbolag	-8 687
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 687</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Bildande av bolag	500
Nedsättning aktiekapital	-500
Nyemission	445 000
Kostnad emission	-22 900
Upptagande av lån koncern	-392 702
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>29 398</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>52 127</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	<b>52 127</b>

<sup>1</sup>Årets resultat motsvarar årets totalresultat

<sup>2</sup>Gäller för perioden 12 oktober 2018 till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Halmslätten Fastighets AB (publ) med organisationsnummer 559175-1309 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är C/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta två logistikfastigheter i Halmstad och Umeå.

Halmslätten Fastighets AB (publ) bildades den 12 oktober 2018.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Halmslätten Fastighets AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Halmslätten Fastighets AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2018

Koncernen tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument som ersatte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering 1 januari 2018 och som innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning samt säkringsredovisning. De största förändringarna jämfört med IAS 39 avser klassificering och värdering, nedskrivningar och säkringsredovisning. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data, och aktuellt status samt framåtblickande faktorer samt redovisas vid avisering/fakturerings.

Halmslättens kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. För vidare beskrivning av hur IFRS 9 påverkat på bolaget, se avsnitt "Finansiella instrument" längre ner i denna not.

#### Intäkter från avtal, IFRS 15

Koncernen tillämpar IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. Standarden som 1 januari 2018 ersatte IAS 18 som omfattade intäkter vid försäljning av varor och tjänster och IAS 11 som omfattade entreprenadavtal. IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokera transaktionspriset till vart och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna vartefter varje prestationsåtagande fullgörs

Hysesintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive, index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering för t.ex. värme, el m.m. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens intäkter genomförts och en analys huruvida Halmslätten är huvudman eller agent för utförda tjänster. I sin roll som fastighetsägare anser Halmslätten sig i huvudsak agera som huvudman. Då koncernens intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal får IFRS 15 inte någon materiell påverkan på totala intäkter och redovisat resultat

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

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2018 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas och bedömningen är fortsatt att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då Bolaget

endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträtter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Halmslättens resultat och ställning men innebära utökade dokumentationskrav.

#### **Koncernredovisning**

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Halmslätten Fastighets AB (publ) och det bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

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

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

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar

och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

#### **Segmentrapportering**

Bolaget bedriver endast ett segment, vilket är att äga och förvalta fastigheter. Dessa följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

#### **Intäkter**

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler)). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

#### **Leasingavtal**

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

#### **Koncernen som leasegivare**

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

#### **Valuta**

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

#### **Låneutgifter**

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

#### **Ersättningar till anställda**

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

#### **Skatt**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år.

Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När Halmslätten Fastighets AB (publ) förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförlig till efter förvärvet redovisas.

### Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas per balansdagen av en oberoende värderare. Marknadsvärderingarna per halv- och helåret används sedan som balansdagens verkliga värde. Marknadsvärderingar inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3

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

tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av fasta installationer samt inventarier i byggnader, vilka har värderats till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Anskaffningsvärdet inkluderar anskaffningspris, kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningsunderlaget bestäms av tillgångens anskaffningsvärde. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och därför ej beaktas. Avskrivningarna beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Avskrivningarna beräknas linjärt baserat på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod som normalt är 5 år.

### Finansiella instrument – IFRS 9

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

### Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 11.

#### **Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden**

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

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

#### **Kvittning av finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

#### **Nedskrivning**

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eget kapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara

uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

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

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

#### **Finansiella instrument- IAS 39**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

#### **Finansiella tillgångar**

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar

- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

#### Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

#### Finansiella instrumentens verkliga värde

Bolaget har inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

#### Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

#### Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

#### Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra.

#### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

#### Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på

balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

#### Kassaflödesanalys

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

#### Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

#### Ändrade redovisningsprinciper

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2018 innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument nedan).

#### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

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

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

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



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

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

#### **Klassificering och uppställningsformer**

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

#### **Dotterbolag**

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

#### **Koncernbidrag**

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

#### **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

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

#### **Värdering fastigheterna**

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och

utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

#### **Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i ett eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

#### **Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än kommersiell verksamhet med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen tog vid förvärven upp ett externt lån med en löptid på fem år på totalt 650 000 tkr. Lånet förfaller 2023-12-10. Lånet löper med en fast ränta om 2,28 % utan amortering. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sin utestående skuld. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en mycket begränsad ränteexponering eftersom finansiering sker till fast ränta. I villkoren för koncernens banklån finns det krav på bolaget att bolagets belåningsgrad inte får vara högre än 65 % under 2019-2021, 62,5% år 2022 och 60% år 2023. Det finns även krav på att räntetäckningsgraden måste överstiga 250%. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2018-12-31.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	650 000	-
Räntor	3 702	11 105	59 228	-
Lev skulder	5 614	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	780	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 096</b>	<b>11 105</b>	<b>709 228</b>	<b>-</b>

Moderbolaget 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	2 672	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	50	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 722</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna leasingavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2018-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2018-12-31
Upplåning	-	650 000	-3 989	<b>646 011</b>
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>650 000</b>	<b>-3 989</b>	<b>646 011</b>

#### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än offentlig och kommersiell verksamhet med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

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

	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Hyresfordringar	-	-
Övriga fordringar	3 023	565
Likvida medel	60 546	52 127
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>63 569</b>	<b>52 692</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

#### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Kundford.	-	-	-
Övriga fordringar	1 757	-	1 757
Likvida medel	60 546	-	60 546
<b>Summa</b>	<b>62 303</b>		<b>62 303</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Skulder till kreditinst., lång	-	646 011	646 011
Lev. skulder	-	5 614	5 614
Övriga kortfristiga skulder	-	780	780
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>652 405</b>	<b>652 405</b>

#### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt

Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

#### Hantering av kapitalrisk

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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som totala skulder genom eget kapital. Räntetäckningsgrad beräknas genom (driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter) genom finansiella kostnader. Belåningsgrad beräknas genom skulder till kreditinstitut genom fastigheternas marknadsvärde. Soliditet beräknas som eget kapital genom balansomslutning.

Skuldsättningsgrad	Koncernen
	2018-12-31
Totala skulder	710 692
Eget kapital	456 862
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,6</b>

Räntetäckningsgrad	Koncernen
	2018-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	1 281
Finansiella kostnader	-796
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,6</b>

Belåningsgrad	Koncernen
	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	650 000
Fastigheternas marknadsvärde	1 099 000
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>59,1</b>

Soliditet	Koncernen
	2018-12-31
Eget kapital	456 862
Balansomslutning	1 167 554
<b>Soliditet, %</b>	<b>39,1</b>

#### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen
	2018
Hyresintäkter exkl. tillägg	2 613
Serviceintäkter	127
<b>Summa</b>	<b>2 740</b>

#### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 2018 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs. serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera ska separeras från hyresintäkter.

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen
	2018
Inom 1 år	57 119
Senare än 1 men inom 5 år	228 478
Senare än 5 år	506 950
<b>Summa</b>	<b>792 547</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Kontrakt som löper tillsvidare har ett hyresvärde som uppgår till 57 119 tkr/år. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

#### Not 6 Drift- och underhållskostnader

	Koncernen
	2018
Fastighetsskötsel och serviceavtal	523
Försäkringspremier	17
<b>Summa</b>	<b>540</b>

#### Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen	Moderbolaget
	2018	2018
Ekonomisk förvaltning	460	89
Övrig administration	386	678
<b>Summa</b>	<b>846</b>	<b>767</b>

#### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen	Moderbolaget
	2018	2018
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Inget arvode för revision har utgått under året. Kostnader hänförliga till årets revision kommer att belastas räkenskapsåret 2019.

#### Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Inget arvode har utgått till styrelsens ledamöter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2018	2018	2018
Robin Englén	-	-	-	-
Sara Williamson	-	-	-	-
Johan Åskogh	-	-	-	-
Stefan De Geer	-	-	-	-
Hans Johnsen	-	-	-	-
Tore Robertsson	-	-	-	-
Ian Kuylenstierna	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2018	2018	2018
Räntekostnader	690	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	106	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>796</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Övriga finansiella kostnader avser periodisering av uppläggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid.

#### Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2018	2018	2018
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-3 451	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-3 451</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till utnyttjat undersk. avdrag	-	85	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-4 631	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-4 631</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

#### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2018	2018	2018
Resultat före skatt	37 943	-396	-	-
Årets skattekostnad	-8 082	85	-	-
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	-8 347	87	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-7 139	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	26	-	-	-
justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	2 039	-	-	-
Skatteeffekt av ändrad skattesats	-	-2	-	-
Skatteeffekt av skillnad skatte/-bokföringsmässiga avskriv	936	-	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	4 403	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 082</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

#### Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Samtliga innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
1 Umeå Logistiken 3	Umeå
2 Halmstad Vrangelsro 5:4	Halmstad

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2018 baseras på marknadsvärdering utförd av det oberoende värderingsinstitutet Jones Lang LaSalle.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december 2018	31 december 2018	31 december 2018	31 december 2018
Ingående verkligt värde	-	-	-	-
Fastighetsförvärv	1 061 542	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	37 458	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 099 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 26 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör.

För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,27
Direktavkastningskrav, %	5,36
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,0

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10%	51 000 / -50 000
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-45 000 / 49 000
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-12 000 / 12 000

#### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen 31 december 2018	Moderbolaget 31 december 2018
Skattekonto	83	-
Övrigt	1 674	565
<b>Summa</b>	<b>1 757</b>	<b>565</b>

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 31 december 2018	Moderbolaget 31 december 2018
Förutbetalda kostnader	895	650
Upplupna intäkter	371	371
<b>Summa</b>	<b>1 266</b>	<b>1 021</b>

#### Not 14 Likvida medel

	Koncernen 31 december 2018	Moderbolaget 31 december 2018
Kassa och bank	60 546	52 127
<b>Summa</b>	<b>60 546</b>	<b>52 127</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

#### Not 15 Eget kapital

##### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 4 450 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

##### Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	31 december 2018
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	29 860 998
Genomsnittligt antal aktier, st	4 450 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>6,7</b>

##### Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

#### Not 16 Upplåning

	Koncernen 31 december 2018	Moderbolaget 31 december 2018
Långfristig skuld till kreditinstitut	650 000	-
Uppläggningsavgift	-3 989	-
<b>Summa</b>	<b>646 011</b>	<b>-</b>

#### Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen 31 december 2018	Moderbolaget 31 december 2018
Övriga skulder	230	50
Justering köpeskilling	550	-
<b>Summa</b>	<b>780</b>	<b>50</b>

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 31 december 2018	Moderbolaget 31 december 2018
Förskottsbetalda hyror	6 739	-
Övrigt	30 930	28 776
<b>Summa</b>	<b>37 669</b>	<b>28 776</b>

## Not 19 Andelar i dotterbolag

	<b>Moderbolag</b>
	<b>31 december</b>
	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärde	-
Aktiverade förvärvsrelaterade utgifter	6 738
Aktieägartillskott	1 900
Förvärvat aktiekapital	50
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 688</b>

<b>Dotterbolag</b>	<b>Kapital andel,%</b>	<b>Rösträtts andel,%</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Eget kapital</b>
Halmslätten Midco 1	100	100	8 688	1 964
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>8 688</b>	<b>1 964</b>

<b>Dotterbolag</b>	<b>Org.nr.</b>	<b>Säte</b>
Halmslätten Midco 1	559177-6710	Stockholm

## Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<b>Koncernen</b>	<b>Moderbolaget</b>
	<b>2018</b>	<b>2018</b>
Aktier i dotterbolag	-	50
Fastighetsin-teckningar	650 000	-
<b>Summa</b>	<b>650 000</b>	<b>50</b>
<b>Eventual-förpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

	<b>Koncernen</b>	<b>Moderbolaget</b>
	<b>2018</b>	<b>2018</b>
Pareto Securities AB	27 125	27 125
Pareto Business Management AB	527	527
<b>Summa</b>	<b>27 652</b>	<b>27 652</b>

Per 2018-12-31 har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre

vara närstående. Pareto Securities ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB.

Mellan Halmslätten Fastighets AB och dess dotterbolag finns ett internt management fee-avtal. I övrigt har inga transaktioner skett.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

## Not 22 Definitioner

### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

## Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 8 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 35 600 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2 kronor per aktie, eller totalt 8 900 000 kronor.

## Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 20 mars 2019.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 20 mars 2019

Stefan De Geer  
Styrelseordförande

Hans Johnsen  
Styrelseledamot

Ian Kuylenstierna  
Styrelseledamot

Tore Robertsson  
Styrelseledamot

Johan Åskogh  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2019

Deloitte AB

Malin Lüning  
Auktoriserad revisor