

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2016-01-01--2016-12-31

för

Kallebäck Property Invest AB (publ)
556951-6783

Årsredovisningen omfattar:	Sida
VD har ordet	2
Styrelsen	3
Förvaltningsberättelse	4
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Koncernens rapport över finansiell ställning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens rapport över kassaflöden	13
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	14
Moderföretagets balansräkning	15
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	17
Moderföretagets rapport över kassaflöden	18
Noter	19

VD HAR ORDET

Vi kan se tillbaka på ett 2016 där vi fortsatt har haft en bra och öppen dialog med Saab om deras nuvarande samt framtida krav på fastigheten.

Vi kan se att de ansträngningar som har gjorts för att optimera mediaförbrukningen i form av investeringar i bl.a. värmepumpar och solpaneler nu ger utdelning i form av sänkt förbrukning både på el och fjärrvärme vilket är glädjande.

Underhållet för fastigheten följer en långsiktig plan och vi har bl.a. investerat i ett nytt brandlarmssystem för fastigheten under 2016.

Förvaltningsresultatet uppgick till 42 322 Tkr för helårsperioden (1 januari 2016- 31 december 2016) vilket motsvarar 11,60 kr per aktie.

Under 2017 bedömer jag att bolaget kommer fortsatt att utvecklas positivt. Vi ser med tillförsikt på 2017.

PRESENTATION AV STYRELSEN

Johan Thorell

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1970.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot ibland annat AB Sagax, Tagehus Holding AB, Hemsö Fastighets AB, Delarka Holding AB, Oscar Properties Holding AB, Nicoccino Holding AB och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

Nuvarande befattning: Verkställande direktör för Gryningskust Holding AB.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom fastighetsförvaltning sedan 1996.

Lennart Låftman

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1945.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i AVISA AB, Intervalor AB, Bonäsudden Holding, Delarka Holding samt ledamot i styrelsen för RFSU AB, AB Stockholms Läns Landsting Internfinans, Telge Energi AB, Byggnads AB S:t Erik, Nyréns Arkitektkontor och AB Gruvbron. Lennart Låftman var tidigare VD för Femte AP-fonden (en del av det svenska pensionssystemet) fram till 1998.

Peter Ragnarsson

Styrelseledamot sedan 2014.

Född 1963.

Utbildning: Civilekonom från Lunds Universitet.

Övriga uppdrag: Peter Ragnarsson är styrelseledamot och VD i LMK Ventures AB och har tidigare varit VD för Axis AB, Bell Group Plc och AudioDev AB. Peter Ragnarsson är styrelseordförande i LMK Venture Partners AB, Gullberg & Jansson AB, Ekobilen 4 Fastighets AB och Great Security Europé AB samt styrelseledamot i Nocroc Ventures AB, Hotel Kungsträdgården AB, LMK Hotels & Real Estate AB, Anagram Production AB, Arne Paulsson Fastighets AB, Aros Bostad IV AB, Emra Hus Real Estate AB, LMK Forward AB, LMK Industri AB samt Nordic Bioenergy Infrastructure A/S.

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR KALLEBÄCK PROPERTY INVEST AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Kallebäck Property Invest AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

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

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

Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB och kontraktet löper till 2021-12-31 med ömsesidig 24 månaders uppsägningstid. Verksamheten bedrivs av divisionen EDS, Electronic Defence Systems. EDS utvecklar flygburna, landbaserade och marina system inom radar, signalspaning och självskydd samt levererar även flygelektronik till både civila och militära kunder.

Hyresvärdet för år 2017 uppgår till 66 545 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2010.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Inga väsentliga händelser har inträffat under verksamhetsåret.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal över företagets tre verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2016	2015	2014^{(4) (5)}
Hysesintäkter	66 844	66 791	55 622
Driftöverskott	62 793	63 192	53 157
Rörelseresultat	66 129	46 160	49 151
Resultat efter finansiella poster	49 375	27 438	4 070
Årets resultat	38 528	21 403	775
Balansomslutning	908 410	917 395	927 441
Soliditet ⁽¹⁾	39,0%	38,4%	39,7%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	10,9%	6,1%	0,2%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	7,3%	5,0%	5,3%

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

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

⁽⁴⁾ Räkenskapsår 3 december 2013 - 31 december 2014

⁽⁵⁾ Verksamheten har bedrivits under 10 månader under jämförelseåret.

Moderföretaget

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

Kallebäck Property Invest AB har inte några anställda.

Nyckeltal över företagets tre verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2016	2015	2014^{(4) (5)}
Nettoomsättning	2 400	2 400	1 800
Rörelseresultat	530	539	-426
Resultat efter finansiella poster	37 080	537	-678
Årets resultat	36 964	419	-529
Balansomslutning	353 802	353 244	344 380
Soliditet ⁽¹⁾	97,3%	97,4%	99,7%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	10,7%	0,1%	-0,2%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	10,5%	0,2%	-0,1%

⁽¹⁾ Eget kapital / Balansomslutning.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt Eget kapital

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

⁽⁴⁾ Räkenskapsår 3 december 2013 - 31 december 2014

⁽⁵⁾ Verksamheten har bedrivits under 10 månader under jämförelseåret.

Aktien och ägarna

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

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december 2016 uppgick till 125 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 456 250 Tkr. Högsta noterade betalkurs uppgick till 145,75 kr och lägsta betalkurs 110 kr.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav
Noonday/Farallon Capital Management	912 000	25,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	289 138	7,9%
Östersjöstiftelsen	250 000	6,8%
Volvo Pensionsstiftelse	189 583	5,2%
Investerare representerade av Lennart Låftman	139 778	3,8%
Svenska Handelsbanken AB FOR PB	106 000	2,9%
Skandinaviska enskilda banken S.A., W8IMY	105 410	2,9%
Gålöstiftelsen	100 000	2,7%
Danica Pension	67 885	1,9%
Nordnet pensionsförsäkring AB	58 812	1,6%
Summa 10 största aktieägare	2 218 606	60,8%
Övriga ägare	1 431 394	39,2%
Summa aktieägare totalt	3 650 000	100,0%

De tio största aktieägarna innehar tillsammans ca 61% av aktierna och rösterna. Bolaget har totalt ca 290 aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet vilket skulle leda till en finansiell förlust. Kallebäck Property Invest AB (publ) följer SAAB AB's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning. Hyresnivårisker hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

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

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

Kallebäck har ackumulerade skattemässiga underskott. Möjligheterna att utnyttja dessa underskott kan komma att påverkas av ändrad lagstiftning, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

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

Finansiella instrument

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

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

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

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	303 850 000
Årets resultat	36 964 000
	<u>340 814 000</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	45 625 000
i ny räkning balanseras	295 189 000
	<u>340 814 000</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

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

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Hysesintäkter	5	66 844	66 791
Fastighetskostnader	6	- 4 051	- 3 599
Driftsöverskott		62 793	63 192
Administrationskostnader	7	- 1 664	- 1 760
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	5 000	- 15 272
Rörelseresultat		66 129	46 160
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	72	5
Finansiella kostnader	10	- 18 878	- 19 068
Orealiserade värdeförändringar derivat	11	2 052	341
		- 16 754	- 18 722
Resultat före skatt		49 375	27 438
Skatt på årets resultat	12	- 10 847	- 6 035
Årets resultat		38 528	21 403
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		38 528	21 403
Resultat per aktie, kronor	13		
Före utspädning		10,56	5,86
Efter utspädning		10,56	5,86

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Årets resultat		38 528	21 403
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		38 528	21 403
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		38 528	21 403

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Not 2016-12-31 2015-12-31

(Tkr)

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	15	835 000	830 000
		835 000	830 000

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjutna skattefordringar	21	2 920	13 682
-----------------------------	----	-------	--------

Summa anläggningstillgångar

837 920 **843 682**

Omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar	16	451	647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	660	904
Likvida medel	18	69 379	72 162
		70 490	73 713

SUMMA TILLGÅNGAR

908 410 **917 395**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
(Tkr)			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	19		
Aktiekapital (3 650 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		3 650	3 650
Övrigt tillskjutet kapital		327 638	327 638
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		23 431	21 403
		354 719	352 691
Summa eget kapital		354 719	352 691
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	487 325	492 375
Derivatinstrument	22	26 308	28 360
		513 633	520 735
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		5 050	5 050
Leverantörsskulder		131	871
Aktuella skatteskulder		85	-
Övriga kortfristiga skulder		9 125	12 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	25 667	25 226
		40 058	43 969
Summa skulder		553 691	564 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		908 410	917 395

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2016	3 650	327 638	21 403	352 691
Totalresultat				-
Bolagsbildning				
Årets resultat			38 528	38 528
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	38 528	38 528
Transaktioner med aktieägare:				
Utdelning			- 36 500	- 36 500
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 36 500	- 36 500
Utgående balans per 31 december 2016	3 650	327 638	23 431	354 719

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

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		66 129	46 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	5 000	15 272
Erhållen ränta		72	4
Erlagd ränta	-	18 878	- 19 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		42 323	42 368
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		526	1 499
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-	740	- 746
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	3 342	2 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 767	45 186
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-	- 272
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	272
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	-	5 050	- 5 050
Utdelning	-	36 500	- 27 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 41 550	- 32 425
Årets kassaflöde		- 2 783	12 489
Likvida medel vid årets början		72 162	59 673
Likvida medel vid årets slut	26	69 379	72 162

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	15	2 400	2 400
		2 400	2 400
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	7,8	- 1 870	- 1 861
Rörelseresultat		530	539
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		36 500	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	54	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	- 4	2
Resultat efter finansiella poster		37 080	537
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag			
Lämnade koncernbidrag			
Resultat före skatt		37 080	537
Skatt på årets resultat	13	- 116	- 118
Årets resultat		36 964	419

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

**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING**
(Tkr)

Not 2016-12-31 2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar

Andelar i dotterföretag	25	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	22	-	31
		<u>334 448</u>	<u>334 479</u>

Summa anläggningstillgångar 334 448 334 479

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		-	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	8	8
		<u>8</u>	<u>258</u>

Kassa och bank 19 346 18 507

Summa omsättningstillgångar 19 354 18 765

SUMMA TILLGÅNGAR 353 802 353 244

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2016-12-31 2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

20

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

3 650

3 650

3 650

3 650

Fritt eget kapital

Överkursfond

303 850

340 350

Balanserad vinst eller förlust

- 110

- 529

Årets resultat

36 964

419

340 704

340 240

Summa eget kapital

344 354

343 890

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

-

56

Aktuella skatteskulder

85

-

Övriga kortfristiga skulder

9 175

9 162

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24

188

136

9 448

9 354

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

353 802

353 244

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2016	3 650	340 350	- 529	419	343 890
Disponering av föregående års resultat			419	- 419	-
Årets resultat				36 964	36 964
Summa övrigt totalresultat efter skatt					
Summa övrigt totalresultat	3 650	340 350	- 110	36 964	380 854
Transaktioner med aktieägare					
Utdelningar		- 36 500			- 36 500
Summa transaktioner med aktieägare	-	- 36 500	-	-	- 36 500
Utgående balans per 31 december 2016	3 650	303 850	- 110	36 964	344 354

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		530	539
Erhållen ränta		54	-
Erlagd ränta	-	4	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		580	537
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		250	434
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	56	32
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	9 060	8 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	8 286	9 416
Investeringsverksamheten			
Utdelning från dotterföretag		36 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		36 500	-
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning	-	27 375	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	27 375	-
Årets kassaflöde		839	9 416
Likvida medel vid årets början		18 507	9 091
Likvida medel vid årets slut	28	19 346	18 507

NOTER

Not 1 Allmän information

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2016 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2016

De nya ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har 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 2017 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 9 *Finansiella instrument* kommer att ersätta IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering*. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar. Standarden innehåller dock förenklingsregler för kundfordringar och leasingfordringar vad gäller bedömning av nedskrivningsbehov. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder kommer att ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning (fem-stegs modell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 15 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna. tillämpning av IFRS 15 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 16 Leases kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning. Klassificeringen i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte längre göras. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare, förutsatt EUS godkännande. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Ändringarna i IAS 7 Rapport över kassaflöden är en del av det s.k. "Disclosure Initiative". Ändringarna innebär ytterligare upplysningskrav för att förstå förändringar i skulder vars kassaflöde redovisas i finansieringsverksamheten. Ändringen kommer att innebära utökade upplysningskrav och ska tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 januari 2017 eller senare, förutsatt EUs godkännande.

Koncernredovisning

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

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

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

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

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

Segmentrapportering

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

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

Intäkter

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

Hysesintäkter

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

Fastighetsförsäljning

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

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen har endast operationella leasingavtal. Koncernen saknar leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Utländsk valuta

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

Låneutgifter

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

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastighet

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 15. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den orealiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Finansiella instrument

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 realiseras, 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.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrad finansiell ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

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

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande:

Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder med standardvillkor som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.

Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller som baseras på information hämtad från observerbara aktuella marknadstransaktioner.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

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.

Kvittnings 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.

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. Kassamedel och banktillgodohavanden kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

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. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Leverantörsskulder

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

Övriga finansiella skulder

Räntebärande skulder och andra skulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" 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 lånekostnader (se ovan).

Derivatinstrument

Koncernen ingår derivattransaktioner med syfte att hantera ränterisker. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning och samtliga derivatinstrument kategoriseras därför som "Verkligt värde via resultaträkningen" i underkategorin "Innehav för handel". Derivatinstrument med positivt verkligt värde redovisas som "Derivatinstrument" under finansiella anläggningstillgångar. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som "Derivatinstrument" under långfristiga eller kortfristiga skulder beroende på löptid. Värdeförändringar från derivatinstrument redovisas i finansiella poster.

Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 27. Derivatinstrument värderas enligt nivå 2, IFRS 13.

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 företaget 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.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

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

Koncernbidrag

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

Finansiella instrument

Moderföretaget tillämpar inte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. I moderföretaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2016 har inte fått någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Moderföretaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder ikraft 1 januari 2017 eller senare. Nedan beskrivs de som bedöms kunna få påverkan på moderföretagets finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden för finansiella instrument behandlar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person, samt att det införs bestämmelser för redovisning av finansiella instrument i RFR 2 som ska tillämpas av de företag som väljer att tillämpa undantaget. Ändringen ska börja tillämpas vid samma tidpunkt som IFRS 9 börjar tillämpas i koncernredovisningen, dvs. för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Ändringen i IAS 7, se koncernen ovan, kommer också att påverka moderbolaget. Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Tydliggöranden kring principer för finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. I moderbolaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen. Det innebär att finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Principer för inbokning och bortbokning av finansiella instrument motsvarar de som tillämpas för koncernen och som beskrivs ovan.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall. Beskrivning av värderingsantaganden se not 16.

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Marknadsrisker

Valutarisker

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

Ränterisker

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

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

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

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

Koncernen 2016-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	2 987	7 236	498 241		508 463
Leverantörsskulder	131				131
Derivatinstrument	2 940	8 820	43 952		55 712
Övriga kortfristiga skulder	9 210				9 210
Summa	15 268	16 056	542 192	-	573 516

Moderföretaget 2016-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	-				-
Skulder till koncernföretag		-			-
Summa	-	-	-	-	-

Koncernen 2015-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	3 185	9 554	509 673		522 412
Leverantörsskulder	871				871
Derivatinstrument	2 679	8 037	24 111		34 827
Övriga kortfristiga skulder	12 822				12 822
Summa	19 557	17 591	533 784	-	570 932

Moderföretaget 2015-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	56				56
Skulder till koncernföretag		-			-
Summa	56	-	-	-	56

Kredit- och motpartsrisk

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

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

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	1 111	1 551	8	258
Likvida medel	69 379	72 162	19 346	18 507
Maximal exponering för kreditrisk	70 490	73 713	19 354	18 765

Kategorisering av finansiella instrument

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

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
<u>Finansiella tillgångar</u>		
Verkligt värde via resultaträkningen		
<i>Innehav för handel</i>		
Lånefordringar och kundfordringar	69 830	72 809
Investeringar som hålles till förfall		
Finansiella tillgångar som kan säljas		
Summa finansiella tillgångar	69 830	72 809
<u>Finansiella skulder</u>		
Verkligt värde via resultaträkningen		
<i>Innehav för handel</i>		
Derivatinstrument	26 308	28 360
Övriga finansiella skulder	527 298	532 647
Summa finansiella skulder	553 606	561 007

Det har inte skett några omklassificeringar mellan värderingskategorierna ovan under perioden.

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen utgörs enbart av derivatinstrument. Det redovisade värdet för räntebärande skulder uppgår till 492 375 Tkr. Det verkliga värdet uppgår till 518 683 Tkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

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

Ränteswappar

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

Räntebärande skulder

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

Nivåer vid värdering

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

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

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

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

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

Koncernen	2016-12-31 Nivå 2	2015-12-31 Nivå 2
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar		
Summa finansiella tillgångar	-	-
<i>Finansiella skulder</i>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar	26 308	28 360
Summa finansiella skulder	26 308	28 360

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

Moderföretaget

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

Hantering av kapital

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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden och räntetäckningsgraden. Enligt kreditavtalet med Swedbank skall belåningsgraden inte överstiga 68% och att förhållandet EBITDA genom finansiella kostnader inte understiga 2,00:1,00. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal för perioden.

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande skulder	492 375	497 425
Marknadsvärde Fastighet	835 000	830 000
Belåningsgrad	59,0%	59,9%
EBITDA	61 129	61 432
Räntekostnader	18 878	19 068
Räntetäckningsgrad, ggr	3,24	3,22

Not 5 Hyresintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under operationellt leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till **66 791 Tkr** och i moderföretaget till 0 Mkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2016	2015
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	67 620	66 844
Senare än ett år men inom fem år	270 480	267 376
Senare än fem år	-	66 844
Summa	338 100	401 064

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	1 869	1 557
Fastighetsskatt	1 075	1 075
Reparationer och underhåll	1 106	967
Summa	4 050	3 599

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Deloitte				
revisionsuppdrag	140	50	65	3
Summa	140	50	65	3

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

Not 8 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

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

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Ränteintäkter	72	4	54	-
Summa finansiella intäkter	72	4	54	-

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, samt ränteintäkter på banktillgodohavanden som klassificeras i posten likvida medel.

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Räntekostnader	18 877	19 068	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	-	2	2
Summa finansiella kostnader	18 877	19 068	2	2

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

Not 11 Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument

Värdeförändringar redovisas i Övriga finansiella intäkter respektive Övriga finansiella kostnader i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 24 för ytterligare information om värdering av derivatinstrument.

Not 12 Skatt

Aktuell skatt

	Koncernen		Moderföretaget		
	2016-01-01	2015-01-01	2016-01-01	2015-01-01	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
Aktuell skatt på årets resultat	-	85	-	85	-
Summa	-	85	-	85	-

Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget		
	2016-01-01	2015-01-01	2016-01-01	2015-01-01	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-	5 244	-	760	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-	5 067	-	5 200	-
			31		118
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	-	451	-	75	-
Summa	-	10 762	-	6 035	-
			31		118
Total skatt	-	10 847	-	6 035	-
			116		118

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultat före skatt	49 375	27 438	582	537
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22 %)	- 10 863	- 5 202	- 128	- 118
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader		- 760	-	
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader		- 75		
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	16	2	12	
Övrigt				
Summa	- 10 847	- 6 035	- 116	- 118
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
Årets redovisade skattekostnad	- 10 847	- 6 035	- 116	- 118

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

Not 13 Resultat per aktie

Resultat per aktie

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

	Koncernen	
	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	38 528 000	21 403 285
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	3 650 000	3 650 000
Resultat per aktie, kr	10,56	5,86

Not 14 Nettoomsättning

Moderföretagets redovisade nettoomsättning avser företagsledningstjänster till dotterföretaget.

Not 15 Förvaltningsfastighet

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde vilket fastställs genom årlig extern värdering. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående verkligt värde	830 000	845 000
Ny- till och ombyggnad	-	272
Orealiserade värdeförändringar	5 000	- 15 272
Utgående verkligt värde	835 000	830 000

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden.

Värderingsantaganden	2016-12-31	2015-12-31
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Viktad kalkylränta, %	5,50	5,50
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	7,00	7,25

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan 2016-12-31
Kalkylränta	+/-0,5%	16 000
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	39 200
Marknadshyra lokaler	+/- 5,0%	27 300

Not 16 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran	78	78	-	-
Momsfordran	373	647	-	-
			-	-
Summa	451	725	-	-

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19	37	-	-
Övriga poster	641	867	8	8
Summa	660	904	8	8

Not 18 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kassa och bank	43 672	72 162	4 304	18 507
Övriga likvida medel	25 708	-	15 044	-
Summa	69 380	72 162	19 348	18 507

Not 19 Eget kapital

Aktiekapital

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

Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen

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

Not 20 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2006-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	487 325	492 375	-	-
Skulder till koncernföretag				
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag				
Summa	487 325	492 375	-	-

Not 21 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderföretagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Aktiverande underskottsavdrag	16 088	21 155	-	-
Derivat	5 788	6 239		
Summa uppskjutna skattefordringar	21 876	27 394	-	-
Uppskjutna skatteskulder				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	18 956	13 712		
Summa uppskjutna skatteskulder	18 956	13 712	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	2 920	13 682	-	-

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har utnyttjade underskottsavdrag uppgående till 73 126 Tkr (96 161 Tkr).

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 22 %.

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

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran		
Koncernen					
Förändring uppskjuten skatt	Underskotts- avdrag	Temporär skillnad	Derivat	Summa	
Per 1 januari 2016	21 155	-	13 712	6 239	- 6 037
Redovisat i resultaträkningen	- 5 067	- 5 244	- 451	-	10 762
Per 31 december 2016	16 088	- 18 956	5 788		2 920

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld		
Moderföretaget				
Förändring uppskjuten skatt	Underskotts- avdrag	Temporär skillnad	Summa	
Per 1 januari 2016	31	-	31	
Redovisat i resultaträkningen	- 31	-	- 31	
Per 31 december 2016	-	-	-	

Not 22 Derivatinstrument

Koncernen

Derivat värderade till verkligt värde

	2016-12-31		2015-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswappar	-	26 308	-	28 360
Summa	-	26 308	-	28 360

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda hyror	21 131	20 889	-	-
Upplupna räntekostnader	4 191	4 170	-	-
Upplupet förvaltningsarvode	-	-	-	-
Upplupna fastighetskostnader	-	-	-	-
Övriga poster	345	167	189	136
Summa	25 667	25 226	189	136

Not 24 Andelar i dotterföretag

	Moderföretaget		
	2016-12-31	2015-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	334 448	334 448	
Utgående anskaffningsvärde	334 448	334 448	
			Redovisat värde
Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	2016-12-31
<i>Direktägda</i>	100%	1 000	334 448
Näringsfastigheter Kallebäck AB (556622-5826), Stockholm			

* Kapitalandel motsvarar röstandel

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	600 000	600 000		
Aktier i dotterföretag			334 448	334 448
Summa	600 000	600 000	334 448	334 448

Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Inga				
Summa	-	-	-	-

Not 26 Likvida medel i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	43 672	72 163	4 304	18 507
Kortfristiga, likvida placeringar	25 708	-	15 044	-
Summa	69 380	72 163	19 348	18 507

Not 27 Transaktioner med närstående

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

Till Kallebäck Property Invests närstående hör VD Stefan Björkqvist som har ett direkt ägande i Hestia Fastighetsförvaltning AB.

Hestia Fastighetsförvaltning AB innehar andelar i Kallebäck Property Invest AB samt har ett Asset Management avtal med Kallebäck Property Invest AB. Avtalet är på marknadsmässiga villkor både vad gäller pris och betalnings-villkor.

Försäljning av tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Summa	-	-	-	-

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hestia Fastighetsförvaltning AB	1 350	1 099	713	770
Summa	1 350	1 099	713	770

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster

Skulder till följd av köp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hestia Fastighetsförvaltning AB	55	53	-	-
Summa	55	53	-	-

Försäljning och inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

Kallebäck Property Invest AB (publ)

556951-6783

Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen finns att redovisa.

Not 29 Utdelning

Styrelsen förslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,50 kr per aktie för räkenskapsåret 2016 att utbetalas vid fem tillfällen om 2,50 kr per aktie och tillfälle.

Not 30 Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 3 mars 2017.

Stockholm den 2017

Johan Thorell
Styrelseordförande

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson
Styrelseledamot

Stefan Björkqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2017

Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Kallebäck Property Invest AB
organisationsnummer 556951-6783

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kallebäck Property Invest AB för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 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 2016 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet **Revisorns ansvar**. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 fel.

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 fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 och koncernredovisningen 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 ansvariga 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 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 Kallebäck Property Invest AB för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 verksamhetsart, 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 den XX mars 2017

Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor