

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2018-01-01--2018-12-31

för

Saltängen Property Invest AB (publ)
556980-6325

Årsredovisningen omfattar:

Sida

VD har ordet	1
Styrelsen	2
Förvaltningsberättelse	3
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	7
Koncernens rapport över finansiell ställning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens rapport över kassaflöden	11
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	12
Moderföretagets balansräkning	13
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	15
Moderföretagets rapport över kassaflöden	16
Noter	17

VD HAR ORDET

Som tidigare meddelats, kommer jag att lämna rollen som VD i Saltängen Property Invest AB vid kommande årsstämma. Det har varit intensiva fyra år med notering av bolaget, utveckling av fastigheten och många spännande möten.

Under det gångna året har vi framgångsrikt slutfört det stora investeringsprojektet. Den sammanlagda projektkostnaden har uppgått till 83 mkr, varav 50 mkr avsattes av tidigare fastighetsägare (och för vilket Saltängen fick ett motsvarande prisavdrag i samband med förvärvet). Resterande 33 mkr har vi finansierat helt ur egen kassa. Sammanlagt har 8 000 kvadratmeter omfattas av projektet. Vi har skapat helt nya moderna utrymmen för kök, kontor, omklädnad och konferens. Den tekniska statusen i fastigheten har lyfts genom nya installationer och funktioner som tidigare inte har funnits, vilket ytterligare förstärkt fastighetens attraktionskraft. Jag vill i samband med detta tacka ICA för ett gott samarbete.

Sedan noteringen för drygt fyra år sedan har värdet på fastigheten, bl.a. tack vare de gjorda investeringarna, ökat med 285 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet för 2019 ligger i linje med bolagets prognos och uppgick till 60 449 Tkr för perioden (1 januari 2018 – 31 december 2018) vilket motsvarar 13,14 kr per aktie. Bolagets belåningsgrad ligger nu kring 44 procent, vilket tillsammans med ett starkt kassaflöde och nöjd hyresgäst gör att utsikterna framöver ser fortsatt ljusa ut.

Styrelsen har föreslagit att för det kommande året lämna tre istället för fyra utdelningar jämfört med föregående år. Bolaget gör detta för att förstärka likviditeten efter gjorda investeringar. Detta ska ses som en engångshändelse. Bolagets mål framåt är att fortsätta med fyra utdelningar årligen.

Under 2019 bedömer vi att bolaget kommer att fortsätta att utvecklas positivt. Vi ser med tillförsikt på 2019. Vid stämman överlämnar jag vd-rollen till Maarit Nordmark. Jag önskar henne all lycka till och tackar samtidigt för förtroendet att leda bolaget under de fem första åren.

Saltängen Property Invest AB (publ)
556980-6325

PRESENTATION AV STYRELSEN

Mikael Igelström

Styrelseordförande sedan 2015.

Född 1958.

Utbildning: Civilekonom från Linköpings Universitet och Pacific Lutheran University, USA

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande och ägare i MWI Konsult i Stockholm AB, styrelseledamot i Måshöjden AB (publ), Almi Företagspartner AB och SKB.

Mikael Igelström var fram tills 2014 även VD och styrelseledamot i 14 dotterbolag inom Cornerstone gruppen.

Samt tidigare styrelseledamot i bl. a Locum AB, Stockholm Hamn AB, KapellskärHamn AB, AB Stockholm Globen Fastigheter och Hyresbostäder i Södermanland AB

Ulf Clacton

Styrelseledamot sedan 2015.

Född 1960.

Utbildning: Byggnadsingenjör och ekonom

Övriga uppdrag: Övriga uppdrag: Grundande Estancia Fastigheter 1984. Har ett stort antal styrelseuppdrag inom Estancia gruppen samt styrelseordförande i Hotel Bügelhof i Sälen AB.

Anders Melin

Styrelseledamot sedan 2015.

Född 1973.

Utbildning: Jur.kand och ek.kand. från Uppsala Universitet.

Övriga uppdrag: Delägare och verksam i Advokaterna Liman & Partners AB, styrelseordförande i Cuebid-koncernen, Concilium Holding AB och Zwapgrid AB.

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SALTÄNGEN PROPERTY INVEST AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Saltängen Property Invest AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Saltängen Property Invest AB (publ), är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Saltängen 1 i Västerås.

Fastigheten ägs av Saltängen Property Västerås AB som är ett helägt dotterföretag till Saltängen Property Invest AB.

Fastigheten Saltängen 1 är belägen i logistikcentret Hacksta i Västerås kommun, ca 5 km sydväst om Västerås centrum och i nära anslutning till E18. Hela fastigheten är uthyrd till ICA Fastigheter Sverige AB. Hyreskontraktet löper till 2023-09-30.

Hyresgästen ansvarar för den största delen av både driften och löpande underhållet. För de underhållsåtgärder som Saltängen ansvarar för finns en långsiktig underhållsplan. Planen baseras dels på den tekniska DD som gjordes i samband med förvärvet, dels på underhållsbesiktningar och möten med hyresgästen. Saltängen utför och bekostar årligen det underhåll som åligger bolaget.

Saltängen Property Invests aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North. Saltängen förvaltas av en extern leverantör, Hestia Fastighetsförvaltning AB. Samtliga ledande befattningar i Saltängen (VD, finanschef och förvaltningschef) tillhandahålls av Hestia.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bolaget har genomfört det stora investeringsprojektet (slutfört första kvartalet 2019). Den sammanlagda projektkostnaden har uppgått till 83 000 000 kr. Projektet har omfattar 8 000 kvm och har inneburit investeringar i moderna utrymmen för kontor, konferens, omklädnad och kök/servering.
- Bolaget har under perioden verkställt utdelning vid fyra tillfällen till dess aktieägare om totalt 9,80 kr/aktie, totalt 45 080 000 kr, vilket motsvarar 2,45 kr/aktie och totalt 11 270 000 kr per tillfälle. Ytterligare en utdelning om 2,45 kr/aktie, totalt 11 270 000 kr har verkställts i januari 2019.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 7,35 kr per aktie för räkenskapsåret 2018 med utbetalning fördelat på tre kvartal om 2,45 kr per aktie.
- Bolagets årliga externa värdering av fastigheten påvisar ett värde om 1 360 mkr, vilket har resulterat i en realiserad värdeuppgång om 60 mkr.
- Vid ordinare bolagsstämma i april 2018 omvaldes sittande styrelse bestående av Mikael Igelström, Anders Melin och Ulf Clacton med Mikael Igelström som ordförande.
- I december 2018 meddelade VD Stefan Björkqvist att han avser att avgå som VD vid årsstämman 2019. Styrelsen har utsett Maarit Nordmark till efterträdare. Maarit har arbetat inom fastighets- och finanssektorn i Sverige, Danmark och Finland sedan 1991, bl.a. som Aareal Banks landschef i Danmark under finanskrisen. Hon är civilingenjör och har genomgått styrelseutbildningar i både Sverige och Danmark.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Utvecklingen av verksamheten och dess förvaltningsresultat ligger i linje med tidigare förväntningar. Nyckeltal över företagets fem verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014(4)
Hysesintäkter	82 801	81 487	80 565	80 519	2 816
Driftsöverskott	79 541	76 708	76 407	76 793	2 761
Rörelseresultat	136 654	133 891	85 072	195 278	24 705
Resultat e. finansiella poster	125 387	122 003	58 412	173 435	24 160
Balansomslutning	1 400 127	1 377 129	1 359 613	1 309 201	1 146 979
Soliditet ⁽¹⁾	46,5%	43,0%	39,9%	41,4%	39,4%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	16,7%	16,8%	8,4%	27,2%	4,1%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	10,2%	10,1%	5,6%	15,5%	2,2%

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

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

⁽⁴⁾ Räkenskapsår 28 augusti 2014 - 31 december 2014

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Moderföretaget

Saltängen Property Invest AB är moderföretag i koncernen. Verksamheten omfattar att äga, förvalta och utveckla fastigheten Saltängen 1 genom dotterbolaget Saltängen Property Västerås AB. Saltängen Property Invest AB har inte några anställda.

Nyckeltal över företagets fem verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014(4)
Nettoomsättning	3 600	3 600	3 600	3 600	126
Rörelseresultat	631	803	1 191	1 288	-767
Resultat e. finansiella poster	45 703	45 887	46 290	1 283	-767
Balansomslutning	402 457	404 774	403 209	400 754	435 678
Soliditet ⁽¹⁾	97,0%	96,4%	96,6%	96,9%	99,3%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	11,7%	11,7%	11,8%	0,3%	-0,1%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	11,4%	11,3%	11,5%	0,3%	-0,2%

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

• Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

Saltängen Property Invest AB (publ)

556980-6325

Aktien och ägarna

Saltängen Property Invest AB noterades på Nasdaq Stockholm First North den 15 januari 2015 med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Advisers.

Antal utestående aktier uppgår till 4 600 000. Kursen vid nyemissionen 2014 var 100 kr per aktie. Likviditetsgarant är Pareto Securities AB.

Aktieägare 2018-12-31	Antal aktier	Innehav, %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	459 912	10,0%
Artipelaginvest AB	225 095	4,9%
UBS Switzerland AG, NQI	176 600	3,8%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	146 397	3,2%
Skogskupan Aktiebolag	124 000	2,7%
Banque Carnegie Luxemburg	91 253	2,0%
Swedbank Försäkring	71 155	1,5%
Josefin Jakobson	69 449	1,5%
UBS Switzerland AG, W8IMY	69 080	1,5%
Rolf Skog	60 000	1,3%
<i>Summa 10 största aktieägare</i>	<i>1 492 941</i>	<i>32,5%</i>
Övriga ägare	3 107 059	67,5%
<i>Summa aktieägare totalt</i>	<i>4 600 000</i>	<i>100,0%</i>

De tio största aktieägarna innehar tillsammans 32,5% av aktierna och rösterna. Bolaget har totalt ca 883 aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under det kommande året kommer verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Saltängen 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 har Bolaget ingått ett avtal gällande 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. Saltängen Property Invest AB (publ) följer ICA's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning. Hyresnivåriskn hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

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

Saltängen 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.

Saltängen Property Invest AB (publ)
556980-6325

Den 14 juni 2018 tog riskdagen beslut om att begränsa ränteavdragen i boklagssektorn. Begränsningen ska ske enligt den så kallade EBITDA-regeln som innebär att avdragen baseras på ett företags rörelseresultat före räntor, skatter, nedskrivningar och avskrivningar. Utrymmet för att göra avdrag uppgår till 30 procent. Dessutom får företag dra av negativa räntenetton på upp till fem miljoner kronor. Det blir också avdragsförbud för ränteutgifter i vissa situationer. Förändringarna bygger på tvingande EU-regler och syftar till att minska skatteflykten.

Förändringarna i ränteavdragen kombineras med en sänkning av bolagsskatten och expansionsfondsskatten från 22 procent till 20,6 procent. Av offentligfinansiella skäl kommer bolagsskattesatsen under de första två åren dock att vara 21,4 procent. Förslaget om räntebegränsningsreglerna skulle innebära liten påverkan på resultat i nuvarande ränteläge.

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. Notan 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, ersättning har utbetalats till styrelsen enligt stämmobeslut.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	428 525 000
Balanserat resultat	-88 177 836
Årets resultat	45 565 536
	<u>385 912 700</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	33 810 000
i ny räkning balanseras	352 102 700
	<u>385 912 700</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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	5	82 801	81 487
Fastighetskostnader	6	- 3 259	- 4 779
Driftsöverskott		79 541	76 708
Administrationskostnader	7,8	- 2 887	- 2 817
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	60 000	60 000
Rörelseresultat		136 654	133 891
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	10	-	27
Finansiella kostnader	11	- 16 205	- 16 494
Orealiserade värdeförändringar derivat	12	4 938	4 633
		- 11 267	- 11 888
Resultat före skatt		125 387	122 003
Skatt på årets resultat	13	- 21 779	- 26 843
Årets resultat		103 608	95 160
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		103 608	95 160
Resultat per aktie, kronor	14		
Före utspädning		22,52	20,69
Efter utspädning		22,52	20,69

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årets resultat		103 608	95 160
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		103 608	95 160
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		103 608	95 160

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	1 360 000	1 300 000
		1 360 000	1 300 000
Uppskjutna skattefordringar	22	1 197	2 317
Summa anläggningstillgångar		1 361 197	1 302 317
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		-	-
Övriga kortfristiga fordringar	17	6 551	5 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 707	1 575
Likvida medel	19	30 672	67 518
		38 930	74 812
SUMMA TILLGÅNGAR		1 400 127	1 377 129

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	20		
Aktiekapital (4 600 000 aktier, kvotvärde 100 kr)		4 600	4 600
Övrigt tillskjutet kapital		428 525	428 525
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		217 606	159 078
		650 731	592 203
Summa eget kapital		650 731	592 203
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21,26	599 613	605 613
Uppskjutna skatteskulder	22	87 415	68 691
Derivatinstrument		5 595	10 533
		692 623	684 836
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		6 300	6 300
Leverantörsskulder		4 952	464
Aktuella skatteskulder		-	5 338
Övriga avsättningar	23	3 652	46 991
Övriga kortfristiga skulder		11 293	11 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	30 576	29 727
		56 773	100 089
Summa skulder		749 396	784 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 400 127	1 377 129

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	4 600	428 525	108 475	541 600
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	45 604	45 604
Summa totalresultat	-	-	45 604	45 604
Transaktioner med aktieägare:				
Utdelningar	-	-	45 080	45 080
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	45 080	45 080
Utgående balans per 31 december 2016	4 600	428 525	108 999	542 124
Ingående balans per 1 januari 2017	4 600	428 525	108 999	542 124
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	95 160	95 160
Summa totalresultat	-	-	95 160	95 160
Transaktioner med aktieägare:				
Utdelningar	-	-	45 080	45 080
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	45 080	45 080
Utgående balans per 31 december 2017	4 600	428 525	159 078	592 203
Ingående balans per 1 januari 2018	4 600	428 525	159 078	592 203
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	103 608	103 608
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	103 608	103 608
Transaktioner med aktieägare:				
Tillskjutet aktiekapital	-	-	-	-
Utdelningar	-	-	45 080	45 080
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	45 080	45 080
Utgående balans per 31 december 2018	4 600	428 525	217 606	650 731

I övrigt tillskjutet kapital ingår avdrag för emissionskostnader på -26,9 mkr.

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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		136 654	133 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	60 000	- 60 000
Erhållen ränta		-	27
Erlagd ränta	-	15 870	- 16 478
Betald inkomstskatt	-	7 272	- 16 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		53 512	41 278
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-	964	- 4 235
		4 488	- 2 412
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	42 502	- 28 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 534	5 679
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	-	6 300	- 6 300
Utdelning	-	45 080	- 45 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	51 380	- 51 380
Årets kassaflöde	-	36 846	- 45 701
Likvida medel vid årets början		67 518	113 219
Likvida medel vid årets slut	27	30 672	67 518

Avstämning av skulder hänförlig till finansieringsverksamheten

Räntebärande skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristiga)

UB 2017-12-31	611 913
Amortering av lån, kassaflödespåverkande	- 6 300
Uppläggningsavgift	- 87
Avskrivning av uppläggningsavgift, ej kassaflödespåverkande	388
UB 2018-12-31	605 913

Övriga långfristiga skulder

UB 2017-12-31	10 533
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande	- 4 938
UB 2018-12-31	5 595

Eget kapital

UB 2017-12-31	
Utdelning, kassaflödespåverkande	- 45 080
UB 2018-12-31	- 45 080

Summa kassaflödespåverkande	- 51 467
Summa ej kassaflödespåverkande	- 4 550

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	15	3 600	3 600
		<u>3 600</u>	<u>3 600</u>
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	7,8	- 2 969	- 2 797
		<u>631</u>	<u>803</u>
Rörelseresultat			
		631	803
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Intäkter från andelar i koncernföretag		45 080	45 080
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	-	8
Räntekostnader och liknande kostnader	11	- 7	- 4
		<u>45 073</u>	<u>45 084</u>
Resultat efter finansiella poster		45 703	45 887
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		45 703	45 887
Skatt på årets resultat	13	- 138	- 176
Årets resultat		45 566	45 711

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

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar

Andelar i dotterföretag	25	371 642	371 642
		371 642	371 642

Summa anläggningstillgångar

371 642 371 642

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		22 540	-
Övriga kortfristiga fordringar	17	75	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 707	1 575
		24 322	1 575

Kassa och bank

6 494 31 558

Summa omsättningstillgångar

30 816 33 133

SUMMA TILLGÅNGAR

402 457 404 774

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	20		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		4 600	4 600
		<u>4 600</u>	<u>4 600</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		428 525	428 525
Balanserad vinst eller förlust		- 88 178	- 88 809
Årets resultat		45 566	45 711
		<u>385 913</u>	<u>385 427</u>
Summa eget kapital		390 513	390 027
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		152	7
Aktuella skatteskulder			322
Övriga kortfristiga skulder		11 387	14 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	406	96
		<u>11 945</u>	<u>14 747</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		402 457	404 774

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2016	4 600	428 525	- 44 678	-	388 447
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	46 029	46 029
Summa totalresultat	4 600	428 525	- 44 678	46 029	434 476
Transaktioner med aktieägare					
Utdelningar	-	-	- 45 080	-	- 45 080
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 45 080	-	- 45 080
Utgående balans per 31 december 2016	4 600	428 525	- 89 759	46 029	389 396
Ingående balans per 1 januari 2017	4 600	428 525	- 43 730	-	389 396
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	45 711	45 711
Summa totalresultat	4 600	428 525	- 43 730	45 711	435 106
Transaktioner med aktieägare					
Utdelningar	-	-	- 45 080	-	- 45 080
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 45 080	-	- 45 080
Utgående balans per 31 december 2017	4 600	428 525	- 88 809	45 711	390 027
Ingående balans per 1 januari 2018	4 600	428 525	- 43 098	-	390 027
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	45 566	45 566
Summa totalresultat	4 600	428 525	- 43 098	45 566	435 593
Transaktioner med aktieägare					
Tillskjutet aktiekapital	-	-	-	-	-
Utdelningar	-	-	- 45 080	-	- 45 080
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 45 080	-	- 45 080
Utgående balans per 31 december 2018	4 600	428 525	- 88 177	45 566	390 513

*) Emissionskostnader på 26,9 mkr har minskat överkursfonden.

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		631	803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Erhållen ränta		-	8
Erlagd ränta	-	7	4
Betald inkomstskatt	-	460	228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		163	578
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-	22 747	573
Ökning/minskning leverantörsskulder		145	2 046
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	2 625	3 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	25 064	2 138
Investeringsverksamheten			
Utdelning från dotterföretag		45 080	45 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten		45 080	45 080
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-	45 080	45 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	45 080	45 080
Årets kassaflöde	-	25 064	2 138
Likvida medel vid årets början		31 558	29 420
Likvida medel vid årets slut	27	6 494	31 558

Avstämning av skulder hänförlig till finansieringsverksamheten

Eget kapital

UB 2017-12-31			
Utdelning, kassaflödespåverkande	-	45 080	45 080
UB 2018-12-31	-	45 080	45 080
Summa kassaflödespåverkande	-	45 080	45 080
Summa ej kassaflödespåverkande		-	-

NOTER

Not 1 Allmän information

Saltängen Property Invest AB (publ) ("Saltängen") med organisationsnummer 556980-6325 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 3394, 103 68 Stockholm. Företagets och dess dotterföretags verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Västerås Saltängen 1.

Saltängen Property Invest AB (publ) bildades 26 augusti 2014. Innevarande rapportperiod omfattar perioden 1 januari 2018 - 31 december 2018.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Saltängen Property Invest AB 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. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats. De nya ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2018 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2018

Finansiella instrument, IFRS 9

Den 1 januari 2018 införde koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och 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/ fakturering.

Saltängen Property Invests 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 kunder, IFRS 15

Den 1 januari 2018 införde Saltängen Property Invest AB (publ) IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. Standarden ersätter 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

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 ej 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 tomträter 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, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade 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, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade 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 koncernens resultat och ställning men kan innebära utökade dokumentationskrav.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Saltängen 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 men 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.

Bolagets verksamhet omfattar en fastighet varför ingen segmentsrapportering redovisas.

Intäkter

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

Hyresintäkter

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 räntebindingstiden 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 resultat 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 om tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Såldes 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.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehåses 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 16. 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 hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den realiserade 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 medför in- och utbetalningar.

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 innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssliga 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 innehåses 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 per bokslutsdagen inga tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. se not 16.

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 anskaffningsvärde 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. Egetkapitalinstrument 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 objektivet 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.

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.

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.

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. Leverantörsskuldernas 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 stycket "Låneutgifter").

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, enligt IFRIC 21. 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. Förvävsrelaterade 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, enligt alternativregeln.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 avseende 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.

Ändrade redovisningsprinciper

Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, väntas inte få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

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 utföstelse om framtida utfall. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 16. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat 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. Lånen 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 innehas för att säkra ränteexponeringen. 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 som ingicks 15 januari 2015 är att bolaget betalar en fast räntesats fram till kreditens förfalldatum, 2020-01-10.

Känslighetsanalys för ränterisk

Koncernen	2018-12-31		2017-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	570	570	3 006	3 006
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	-6 064	-6 064	-6 127	-6 127
Omvärderingseffekt +1%	6 232	6 232	12 489	12 489
Omvärderingseffekt -1%	-6 232	-6 232	-12 489	-12 489

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande 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.

Den genomsnittliga löptiden för räntebärande skulder uppgick per 31 december 2018 till 1 år. Vid denna tidpunkt fanns även lånefaciliteter om totalt 606 mkr.

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	4 137	9 850	600 075	-	614 062
Leverantörsskulder	4 952	-	-	-	4 952
Derivatinstrument	1 015	3 046	5 595	-	9 656
Övriga kortfristiga skulder	11 293	-	-	-	11 293
Summa	21 398	12 896	605 670	-	639 963

Moderföretaget 2018-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	152	-	-	-	152
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Summa	152	-	-	-	152

Koncernen 2017-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	3 937	9 449	615 822	-	629 208
Leverantörsskulder	464	-	-	-	464
Derivatinstrument	1 532	4 595	16 659	-	22 785
Övriga kortfristiga skulder	11 270	-	-	-	11 270
Summa	17 202	14 043	632 481	-	663 727

Moderföretaget 2017-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	7	-	-	-	7
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Summa	7	-	-	-	7

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 berodande 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	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	6 141	843	75	0
Likvida medel	30 672	67 518	6 494	31 558
Maximal exponering för kreditrisk	36 813	68 361	6 569	31 558

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enighet med IFRS 9 för räkenskapsåret 2018 samt jämförelsesiffror i enighet med IAS 39 framgår av tabellerna nedan.

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (Hold to Collect)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övrigt*	Redovisat värde
<u>Finansiella tillgångar</u>						
Kundfordringar						-
Övriga fordringar	8 258					8 258
Likvida medel	30 672					30 672
	38 930	-	-	-	-	38 930
<u>Finansiella skulder</u>						
Skulder till kreditinstitut långfristiga			- 599 613			- 599 613
Skulder till kreditinstitut kortfristiga			- 6 300			- 6 300
Derivatinstrument				- 5 595		- 5 595
Leverantörsskulder			- 4 952			- 4 952
Förutbetalda hyror			- 26 440			- 26 440
Övriga kortfristiga skulder			- 15 429			- 15 429
	-	-	- 652 734	- 5 595	-	- 658 329

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

*För att möjliggöra avstämning mot poster i balansräkningen har poster som ej utgör finansiella instrument som ej värderas till verkligt värde samt andra tillgångar och skulder som ingår i balansposterna inkluderas i övrigt.

Koncernen	
2017-12-31	
<u>Finansiella tillgångar</u>	
Verkligt värde via resultaträkningen	
<i>Innehav för handel</i>	
Lånefordringar och kundfordringar	68 361
Investeringar som hålles till förfall	
<i>Finansiella tillgångar som kan säljas</i>	
Summa finansiella tillgångar	68 361
<u>Finansiella skulder</u>	
Verkligt värde via resultaträkningen	
<i>Innehav för handel</i>	
Derivatinstrument	10 533
Övriga finansiella skulder	705 702
Summa finansiella skulder	716 235

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen utgörs enbart av derivatinstrument. 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 förfalldagar 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 förfalldagar.

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	2018-12-31	2017-12-31
	Nivå 2	Nivå 2
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar	-	-
Summa finansiella tillgångar	-	-
<i>Finansiella skulder</i>		
Derivatinstrument		
Ränteswappar	5 595	10 533
Summa finansiella skulder	5 595	10 533

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 skälig 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 överstiger 68% och att förhållandet EBITDA genom finansiella kostnader inte understiger 2,00. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal för perioden.

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder	606 375	612 675
Marknadsvärde	1 360 000	1 300 000
Belåningsgrad	44,6%	47,1%
EBITDA	76 654	73 891
Räntekostnader	- 16 205	- 16 494
Räntetäckningsgrad, ggr	4,73	4,48

Not 5 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 2 816 (2 816) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	82 823	81 487
Senare än ett år men inom fem år	310 488	325 948
Senare än fem år	10	61 115
Summa	393 321	468 550

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	404	671
Fastighetsskatt	1 380	1 380
Reparationer och underhåll	1 476	2 728
Summa	3 259	4 779

Not 7 Administrationskostnader

I beloppet administrationskostnader ingår koncerninterna kostnader med 0 (0) tkr för koncernen och 0 (0) för moderföretaget.

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-01-01	2017-01-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Deloitte				
revisionsuppdrag	113	130	113	110
Summa	113	130	113	110

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

Not 9 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 16 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-01-01	2017-01-01	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter	-	27	-	8
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	-
Summa finansiella intäkter	-	27	-	8

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

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader	15 807	16 073	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	399	422	7	4
Summa finansiella kostnader	16 205	16 494	7	4

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

Not 12 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 4 för ytterligare information om värdering av derivatinstrument.

Not 13 Skatt**Aktuell skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	- 1 935	- 8 187	- 138	- 176
Summa	- 1 935	- 8 187	- 138	- 176

Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	- 20 965	- 17 637	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	1 120	1 019	-	-
Summa	- 19 845	- 18 656	-	-
Total skatt	- 21 779	- 26 843	- 138	- 176

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultat före skatt	125 387	122 003	45 703	45 887
Årets skattekostnad				
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22 %)	- 27 585	- 26 841	- 10 055	- 10 095
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	5 806	3	-	-
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-	-	-	-
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	-	-	9 920	9 920
Övrigt	-	-	-	-
Summa	- 21 779	- 26 843	- 135	- 176
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
Årets redovisade skattekostnad	- 21 779	- 26 843	- 135	- 176

Not 14 Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning

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

	Koncernen	
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kronor	103 607 848	95 159 667
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, antal aktier	4 600 000	4 600 000
Resultat per aktie före utspädning, kr	22,52	20,69

Not 15 Nettoomsättning

Moderföretagets redovisade nettoomsättning innefattar företagsledningstjänster till dotterföretaget. Företagsledningstjänsterna innefattar framför allt tillgångsförvaltning, fastighetsförvaltning samt ekonomiskförvaltning men även övriga tjänster som dotterbolaget ej har förmåga att leverera och som behövs för att kunna bedriva verksamheten.

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Värdering sker externt årsvis. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående verkligt värde	1 300 000	1 240 000
Fastighetsförvärv	-	-
Ny- till och ombyggnad	-	-
Orealiserade värdeförändringar	60 000	60 000
Fastighetsförsäljningar	-	-
Utgående verkligt värde	1 360 000	1 300 000

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 20 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.

Kassaflödesanalysen ger ett marknadsvärde för fastigheten Västerås Saltängen 1 vid värderingstidpunkten den 31 december 2018 om 1 360 000 Tkr.

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

Värderingsantaganden	2018-12-31	2017-12-31
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Viktad kalkylränta, %	7,71	7,71
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	5,60	5,60

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2018-12-31	2017-12-31
Kalkylränta	+/-0,5%	-32 997/	-32 111/
		+35041	+34 100
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	-106 882/	-103 911/
		+127 972	+124 399
Marknadshyra lokaler	+/- 5%	+54 760/	+50 404/
		-54 760	-50 404

Not 17 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Momsfordran	965	843	-	0
Övrig fordran	410	4 876	75	-
Summa	1 375	5 719	75	0

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda driftskostnader	1 707	1 575	1 707	1 575
Övriga poster	-	-	-	-
Summa	1 707	1 575	1 707	1 575

Not 19 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	30 672	67 518	6 494	31 558
Övriga likvida medel	-	-	-	-
Summa	30 672	67 518	6 494	31 558

Not 20 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 4 600 000 till ett kvotvärde av 1 kronor.

Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen

I övrigt tillskjutet kapital ingår emissionskostnader på 26,9 mkr.

Not 21 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	599 613	605 613	-	-
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Summa	599 613	605 613	-	-

Not 22 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	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Derivat	1 197	2 317	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	1 197	2 317	-	-
Uppskjutna skatteskulder				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter, temporär skillnad	87 415	68 691	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	87 415	68 691	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	- 86 218	- 66 373	-	-

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 0 Tkr (0 Tkr).

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 21,4 % samt 20,6 %.

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

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

Koncernen	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Uppskjuten skattefordran	
	Underskottsavdrag	Temporär skillnad	Derivat	Summa		
Förändring uppskjuten skatt						
Per 1 januari 2017	-	-	51 054	3 336	-	47 718
Redovisat i resultaträkningen	-	-	17 636	-	1 019	18 655
Per 31 december 2017	-	-	68 690	2 317	-	66 373
Per 1 januari 2018	-	-	68 690	2 317	-	66 373
Redovisat i resultaträkningen	-	-	18 725	-	1 120	19 845
Per 31 december 2018	-	-	87 415	1 197	-	86 218

Moderföretaget	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld	
	Underskottsavdrag	Temporär skillnad	Summa	
Förändring uppskjuten skatt				
Per 1 januari 2017	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	-	-	-	-
Per 31 december 2017	-	-	-	-
Per 1 januari 2018	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	-	-	-	-
Per 31 december 2018	-	-	-	-

Not 23 Övriga avsättningar

	Rättsliga krav		Summa	
Per 1 januari 2017	-	78 811	-	78 811
Redovisat i balansräkningen	-	31 821	-	31 821
Per 31 december 2017	-	46 991	-	46 991
Per 1 januari 2018	-	46 991	-	46 991
Redovisat i balansräkningen	-	43 339	-	43 339
Per 31 december 2018	-	3 652	-	3 652

Koncernen har ett åtagande genemot ICA Fastigheter Sverige AB om att genomföra ett renoveringsprojekt om 83 mSEK, kvarvarande åtagande uppgår 2018-12-31 till 3 652 tkr.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	3 729	3 694	-	-
Upplupna fastighetskostnader	26 845	25 937	-	-
Övriga poster	1	96	406	96
Summa	30 576	29 727	406	96

Not 25 Andelar i dotterföretag

	Moderföretaget		Redovisat värde	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	371 642	371 642		
Utgående anskaffningsvärde	371 642	371 642		
Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	2018-12-31	2017-12-31
<i>Direktägda</i>	100%	50 000	371 642	371 642
Eget kapital			562 039	573 217
Årets resultat			30 147	42 413

Saltängen Property Västerås AB (556905-3985), Stockholm

* Kapitalandel motsvarar röstandel

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	843 000	843 000	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-	371 642	371 642
Summa	843 000	843 000	371 642	371 642

Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Inga	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Not 27 Likvida medel i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	30 672	67 518	6 494	31 558
Kortfristiga, likvida placeringar	-	-	-	-
Summa	30 672	67 518	6 494	31 558

Not 28 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.

Saltängen Property Invest AB och dess dotterbolag Saltängen Property Västerås AB har ett avtal gällande företagsledningstjänster, med ett årligt arvode om 3 600 tkr, vilket i konsolideringen eliminerats.

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

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

Försäljning av tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Summa	-	-	-	-

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Hestia Fastighetsförvaltning AB	1 564	1 473	1 564	1 473
Summa	1 564	1 473	1 564	1 473

I Hestia Fastighetsförvaltning AB's arvode ingår ett arvode om 120 tkr för VD tjänster.

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

Fordringar till följd av försäljning av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Summa	-	-	-	-

Skulder till följd av köp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Hestia Fastighetsförvaltning AB	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

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

Not 29 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

Not 30 Utdelning

Styrelsen förslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 7,35 kr per aktie för räkenskapsåret 2018 med utbetalning fördelat på tre kvartal om 2,45 kr per aktie.

Not 31 Godkännande av finansiella rapporter

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av företaget ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför. Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den - -2019.

Stockholm den - - 2019

Mikael Igelström
Styrelseordförande

Anders Melin
Styrelseledamot

Ulf Clacton
Styrelseledamot

Stefan Björkqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den - - 2019

Deloitte AB

Malin Lünning
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Saltängen Property Invest AB (publ)
organisationsnummer 556980-6325

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Saltängen Property Invest AB (publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-40 i detta dokument.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionssed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Saltängens Property Invest AB (publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt

yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den 21 mars 2019

Deloitte AB

Malin Lüning
Auktoriserad revisor