

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2019-01-01--2019-12-31

för

**Saltängen Property Invest AB (publ)**  
**556980-6325**

## Årsredovisningen omfattar:

	<b>Sida</b>
VD har ordet	1
Styrelsen	2
Förvaltningsberättelse	3
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	10
Koncernens rapport över finansiell ställning	11
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	13
Koncernens rapport över kassaflöden	14
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	15
Moderföretagets balansräkning	16
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	18
Moderföretagets rapport över kassaflöden	19
Noter	20

## **VD HAR ORDET**

Det gångna året har inneburit mycket arbete med bolaget. Under första kvartalet blev den stora ombyggnaden av 8 000 kvadratmeter kontor slutbesiktigad och godkänd för inflytt. Därefter bjöds aktieägare in för att titta på fastigheten och träffa hyresgästen.

Under ombyggnadens slutfas påbörjades hyresförhandlingar med ICA för att få tillstånd en förtida förlängning av hyresavtalet, eftersom det ansågs viktigt för refinansiering av fastighetskrediten. Tyvärr gav förhandlingarna vid handen att hyresgästen inte var intresserad av en förlängning så många år i förtid.

Bolagets ledning och styrelse har under 2019 arbetat med att refinansiera koncernens kreditavtal med Swedbank som skulle förfalla till betalning den 10 januari 2020. Såväl inhemska som utländska aktörer bjöds in i processen som inkluderade både traditionell bankfinansiering och obligationslån. Ingen av dessa aktörer har dock varit intresserade av att refinansiera koncernens kredit trots koncernens låga belåningsgrad. De främsta anledningarna har varit att aktörerna bedömt risknivån i ett enfastighetsbolag som hög och att löptiden för koncernens hyresavtal med ICA Fastigheter endast sträcker sig fram till och med den 30 september 2023.

Den 24 oktober 2019 kommunicerades att bolaget accepterat en offert om att förlänga den befintliga fastighetskrediten med Swedbank från förfallotidpunkten den 10 januari 2020. Trots en låg belåningsgrad på fastigheten valde Swedbank dock att inte medverka till en längre förlängning av den befintliga krediten utan erbjöd endast en förlängning fram till och med den 30 juni 2020.

Styrelsen beslutade i samband med refinansieringsprocessen, att det bästa för bolaget skulle vara att pröva förutsättningarna för en försäljning av dotterbolaget och därmed dra nytta av den goda marknaden för logistikfastigheter.

Det har varit ett utmanande år och bolaget har varit tvunget att fatta flera svåra beslut. Grunden för bolagets beslut har vid varje givet tillfälle varit att bevara bolagets värde.

Förvaltningsresultatet för 2019 ligger i linje med bolagets prognos och uppgick till 62 467 Tkr för perioden (1 januari 2019 – 31 december 2019) vilket motsvarar 13,14 kr per aktie. Bolaget har under året betalat tre utdelningar, totalt 7,35 kr per aktie.

## **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 till MWI Konsult i Stockholm AB och styrelseordförande i Tingsvalvet Fastighets AB (publ) och styrelseledamot i Mälåråsen AB (publ). Igelström har tidigare varit styrelseledamot i Locum AB, Almi Företagspartner AB, Stockholm Hamn AB, Kapellskär Hamn AB, AB Stockholm Globen Fastigheter och Hyresbostäder i Södermanland AB. Igelström var till 2014 VD för Cornerstone i Sverige och styrelseledamot i cirka 14 dotterbolag i Cornerstone Group. Igelström är sedan 2015 Senior Advisor för Angermann Sweden.

#### **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.

#### **Christer Wachtmeister**

Styrelseledamot sedan 2019.

Född 1959.

Utbildning: Civilekonom

Övriga uppdrag; Ledande befattningar på Alfred Berg och Kåpan Pensioner. Christer driver ett eget konsult/investeringsbolag, CWAsset AB, och har även styrelseuppdrag inom finans- och fastighetssektorn i Broskeppet Sannegård AB, Corpia AB, Fastighets AB Broskeppet, Logistea AB (publ), Logistea PropCo AB, Svenskt Gårdsvilt Aktiebolag, KWAsset Aktiebolag och Broskeppet Bostad 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 2019-01-01 -- 2019-12-31.

### 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 Growth Market. Saltängen förvaltas av en extern leverantör, Hestia Fastighetsförvaltning AB. Samtliga ledande befattningar i Saltängen (VD, finanschef och förvaltningschef) tillhandahålls av Hestia.

**Saltängen Property Invest AB (publ)**  
556980-6325

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget har under perioden verkställt utdelning vid tre tillfällen till dess aktieägare om totalt 7,35 kr/aktie, totalt 33 810 000 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 2020.

Den stora ombyggnaden av 8 000 kvadratmeter kontor färdigställdes under första kvartalet.

Bolaget genomförde förhandlingar om hyresavtalets förtida förlängning med Ica Fastigheter AB under perioden februari till augusti 2019. Diskussionerna avslutades utan att ett nytt avtal kunde tecknas.

Vid ordinare bolagsstämma i april 2019 omvaldes sittande styrelse bestående av Mikael Igelström, Anders Melin och Ulf Clacton med Mikael Igelström som ordförande.

Stefan Björkqvist avgick som VD vid årsstämman 2019 och Maarit Nordmark valdes till ny VD vid samma stämma.

Vid extra bolagsstämma den 23 september 2019 beslutades att styrelsen i Bolaget skulle bestå av fyra ledamöter samt valdes Christer Wachtmeister till ny fjärde styrelseledamot.

Under 2019 har bolaget undersökt möjligheterna att refinansiera fastighetslånet. Såväl inhemska som utländska aktörer bjöds in i processen som inkluderade både traditionell bankfinansiering och obligationslån. Ingen av dessa aktörer har dock varit intresserade av att refinansiera koncernens kredit trots den låga belåningsgraden. De främsta anledningarna varit att aktörerna bedömt risknivån i ett enfastighetsbolag som hög och att löptiden för koncernens hyresavtal med ICA Fastigheter endast sträcker sig fram till och med den 30 september 2023.

Bolaget tvingades mot bakgrund av de avbrutna hyresförhandlingarna och de negativa beskederna kring möjligheten att refinansiera fastigheten under sista kvartalet 2019 undersöka förutsättningarna för en försäljning av fastigheten eller det fastighetsägande dotterbolaget. Som rådgivare anlätades Nordanö Partners AB. Den öppna försäljningsprocessen genomfördes med ett brett anslag av Nordanö. Drygt 70 svenska och internationella intressenter bjöds in till processen, varav närmare 50 tog del av upprättat informationsmemorandum. Försäljningsprocessen fortsatte in under 2020 (se nedan under rubriken "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång").

I samband med inledandet av försäljningsprocessen lyckades bolaget genomföra en kortare refinansiering av fastighetslånet om 598 500 Tkr med Swedbank. Vid förlängning har en extra amortering om 1 575 Tkr genomförts. Räntan för lånet är 300 bp plus Stibor för 90-dagar. Amorteringen under låneperioden uppgår till 5 985 Tkr. Låneperioden är 10 januari – 30 juni 2020.

Enligt gällande redovisningsregler och bolagets låneavtal med Swedbank, ska bolaget värdera fastigheten per utgången av varje år. Med utgångspunkt i de inkomna buden på fastigheten under januari och februari 2020, har fastighetsvärdet bedömts till 1 100 Mkr, vilket har resulterat i en orealiserad värdeminskning om 260 mkr jämfört med värdering per den 31 december 2018.

### 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)	2019	2018	2017	2016	2015
Hysesintäkter	85 395	82 801	81 487	80 565	80 519
Driftsöverskott	82 509	79 541	76 708	76 407	76 793
Rörelseresultat	-180 895	136 654	133 891	85 072	195 278
Resultat e. finansiella poster	-192 486	125 387	122 003	58 412	173 435
Balansomslutning	1 144 453	1 400 127	1 377 129	1 359 613	1 309 201
Soliditet <sup>(1)</sup>	40,5%	46,5%	43,0%	39,9%	41,4%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	-27,5%	16,7%	16,8%	8,4%	27,2%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	-13,9%	10,2%	10,1%	5,6%	15,5%

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

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

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

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar, kassaflödesanalys samt rapport över förändringar i eget kapital.

### 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)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600
Rörelseresultat	-217	631	803	1 191	1 288
Resultat e. finansiella poster	33 589	45 703	45 887	46 290	1 283
Balansomslutning	402 739	402 457	404 774	403 209	400 754
Soliditet <sup>(1)</sup>	97,0%	97,0%	96,4%	96,6%	96,9%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	8,7%	11,7%	11,7%	11,8%	0,3%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	8,3%	11,4%	11,3%	11,5%	0,3%

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Till följd av den justering av fastighetens värdering, som gjorts med anledning av inkomna bud, vinstvarnade koncernen den 6 februari 2020.

Det högsta budet på aktierna i det fastighetsägande dotterbolaget lämnades av ICA Fastigheter AB. Parterna har efter sedvanlig due diligence och avtalsförhandling den 9 mars 2020 tecknat överlåtelseavtal med ett av ICA Fastigheter AB helägt dotterbolag angående försäljning av aktierna i dotterbolaget. Köpeskillingen för aktierna baseras på ett underliggande fastighetsvärde för fastigheten om ca 1 100 Mkr. Efter avdrag för latent skatt uppgår den preliminära köpeskillingen till 1 000 Mkr. Den slutliga köpeskillingen kommer att fastställas efter tillträdet och baseras på tillträdesboks slut i dotterbolaget. Betalning sker kontant. Mot bakgrund av den breda försäljningsprocessen är det bolagets bedömning att den överenskomna köpeskillingen är marknadsmässig.

Transaktionen är villkorad av godkännande från bolagsstämman i bolaget. Sådant godkännande avses inhämtas på bolagets årsstämma den 14 april 2020.

I samband med tillträdet, som är planerat till den 29 april 2020 under förutsättning att transaktionen godkänns av årsstämman i bolaget den 14 april 2020, kommer fastighetslånet återbetalas till Swedbank.

Efter lösen av fastighetslånet och efter avräkning för uppskattade transaktionskostnader uppgår den preliminära köpeskillingen till cirka 87 kronor per aktie. Avyttringen innebär att avkastningen på Saltängens aktie sedan noteringen på Nasdaq First North Growth Market i januari 2015 kommer att uppgå till cirka 5,3 procent. I nämnda belopp är kostnader för eventuell avveckling av bolaget inte beaktade.

Styrelsen i bolaget rekommenderar enhälligt aktieägarna att godkänna transaktionen. Det är styrelsens uppfattning att det lämnade budet, mot bakgrund av den breda processen, är marknadsmässigt och att en försäljning till ICA Fastigheter, mot bakgrund av ICA Fastigheters goda kändedom om fastighetens skick och stabila finansiella situation, är det bästa alternativet för Saltängen och dess aktieägare.

---

**Aktien och ägarna**

Saltängen Property Invest AB noterades på Nasdaq Stockholm First North Groth Market 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.

---

<b>Aktieägare 2019-12-31</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Innehav, %</b>
Avanza Pension	505 731	11,0%
Artipelaginvest AB	328 301	7,1%
Nordnet Pension	168 808	3,7%
Skogskupan AB	134 000	2,9%
Swedbank Försäkring	81 226	1,8%
Josefin Jakobson	69 449	1,5%
Ålandsbanken	61 643	1,3%
Rolf Skog	60 000	1,3%
Union Bancaire Privee UBP SA	50 253	1,1%
UBS Switzerland AG, NQI	48 409	1,1%
<i>Summa 10 största aktieägare</i>	<i>1 507 820</i>	<i>32,8%</i>
Övriga ägare	3 092 180	67,2%
<i>Summa aktieägare totalt</i>	<i>4 600 000</i>	<i>100,0%</i>

De tio största aktieägarna innehar tillsammans 32,8% av aktierna och rösterna. Bolaget har totalt ca 852 aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.



**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Som angetts ovan, kommer frågan om avyttring underställas aktieägarnas prövning i samband med årsstämma, som är planerad till den 14 april 2020.

Förutsatt att årsstämman beslutar att godkänna transaktionen och transaktionen slutförs har Saltängen för avsikt att verka för att bolagets tillgångar kan skiftas ut till aktieägarna och att bolaget avvecklas på för bolaget och aktieägarna mest fördelaktigt sätt. Givet att transaktionen godkänns av årsstämman kommer styrelsen så snart som möjligt att återkomma med mer information om formerna och tidplanen för sådan utskiftning till aktieägarna och avveckling av bolaget. Frågan om utskiftning och avveckling kommer att underställas aktieägarnas beslut vid en extra bolagsstämma.

Om aktieägarna beslutar att inte godkänna avyttringen, måste bolaget hitta andra finansieringslösningar för att kunna lösa krediten när den förfaller den 30 juni 2020. Baserat på bolagets ansträngningar att hitta ny finansiering och den process som förevarit, är det styrelsens uppfattning att möjligheterna till att refinansiera koncernens kredit är uttömda.

För att bedöma fastighetens värde, har Saltängen under hela innehavstiden använt ett externt auktoriserat värderingsföretag för årsskiftesvärderingar. Bolaget har ansett att användandet av ett välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastighetens marknadsvärde. Den externa värderingen är dock alltid 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 redovisar fastigheten till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastighetens koncernmässiga bokförda värde motsvarar dess bedömda marknadsvärde och skall ändras från tid till tid när förutsättningarna förändras.

Som tidigare nämnts inleddes en process för att undersöka förutsättningarna för en försäljning av fastigheten eller det fastighetsägande dotterbolaget under slutet av 2019. Indikativa bud visade på att fastighetens underliggande värde värderas av marknaden till cirka 1 100 Mkr. Med utgångspunkt från de indikativa buden samt att det överenskomna marknadsvärdet enligt signerat överlåtelseavtal var ca 20 procent lägre än den tidigare externa bedömningen, har styrelsen en skyldighet enligt IFRS' regelverk att ta hänsyn till detta i sin bedömning av värdet per bokslutsdatum. Det har inneburit en sänkning av det bedömda marknadsvärdet till 1 100 Mkr.

På grund av den kortfristiga finansieringen finns det en fortsatt osäkerhet av fastighetens värde på den öppna marknaden samt kring going concern princip (fortlevnadsprincipen förutsätter att koncernen kommer att fortsätta sin verksamhet under förutsägbar framtid), i det fall årsstämman inte beslutar om att sälja det fastighetsägande dotterbolaget enligt styrelsens förslag.

Bolagets primära motpartsrisk har hittills legat i att fastighetens enda hyresgäst inte skulle fullgöra sina betalningar eller att hyresgästen skulle säga upp hyresavtalet efter 2023. Genom en försäljning av dotterbolaget undviker bolaget att drabbas av följderna av en realisation av dessa risker.

## Saltängen Property Invest AB (publ)

556980-6325

Den 14 juni 2018 tog riksdagen beslut om att begränsa ränteavdragen i bolagssektorn. 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. De nya räntebegränsningsreglerna har ej haft väsentlig 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. Noten innehåller även upplysningar och beskrivning av prisrisker, kreditrisker, likviditetsrisker och kassaflödesrisker.

### Övriga upplysningar

#### *Anställda och personalkostnader*

Koncernen har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år och ersättning har utbetalats till styrelsen enligt stämmobeslut.

#### *Miljöpåverkan*

Saltängen-koncernens verksamhet utgör fastigheterna störst miljöpåverkan. För att minska fastighetens negativa miljöpåverkan arbetar bolaget och hyresgästen kontinuerligt med åtgärder för att minimera energiåtgången och beakta miljöaspekten vid val av material i samband med ny-, till- eller ombyggnationer.

### Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	428 525 000
Balanserat resultat	-76 422 300
Årets resultat	33 809 717
	<b><u>385 912 417</u></b>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	385 912 417
	<b><u>385 912 417</u></b>

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Hysesintäkter	5	85 395	82 801
Fastighetskostnader	6	- 2 886	- 3 259
Driftsöverskott		82 509	79 541
Administrationskostnader	7,8	- 3 893	- 2 887
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	- 259 511	60 000
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 180 895</b>	<b>136 654</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	10	-	-
Finansiella kostnader	11	- 16 148	- 16 205
Orealiserade värdeförändringar derivat	12	4 557	4 938
		- 11 591	- 11 267
<b>Resultat före skatt</b>		<b>- 192 486</b>	<b>125 387</b>
Skatt på årets resultat	13	39 281	- 21 779
<b>Årets resultat</b>		<b>- 153 205</b>	<b>103 608</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		- 153 205	103 608
<b>Resultat per aktie, kronor</b>	14		
Före utspädning		- 33,31	22,52
Efter utspädning		- 33,31	22,52

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>- 153 205</b>	<b>103 608</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>- 153 205</b>	<b>103 608</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		- 153 205	103 608

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	16	1 100 000	1 360 000
		<b>1 100 000</b>	<b>1 360 000</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>	22	<b>222</b>	<b>1 197</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 100 222</b>	<b>1 361 197</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		-	-
Övriga kortfristiga fordringar	17	1 783	6 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 270	1 707
Likvida medel	19	41 179	30 672
		<b>44 231</b>	<b>38 930</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 144 453</b>	<b>1 400 127</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
	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		30 591	217 606
		<b>463 716</b>	<b>650 731</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>463 716</b>	<b>650 731</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	21,26	-	599 613
Uppskjutna skatteskulder	22	38 100	87 415
Derivatinstrument		1 038	5 595
		<b>39 138</b>	<b>692 623</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	21,26	599 446	6 300
Leverantörsskulder		385	4 952
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga avsättningar	23	-	3 652
Övriga kortfristiga skulder		11 294	11 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	30 475	30 576
		<b>641 600</b>	<b>56 773</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>680 738</b>	<b>749 396</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 144 453</b>	<b>1 400 127</b>

## 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
<b>Ingående balans per 1 januari 2017</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>108 999</b>	<b>542 124</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	95 160	95 160
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>95 160</b>	<b>95 160</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Tillskjutet aktiekapital	-	-	-	-
Utdelningar	-	-	45 080	45 080
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45 080</b>	<b>45 080</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2017</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>159 078</b>	<b>592 203</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2018</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>159 078</b>	<b>592 203</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	103 608	103 608
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103 608</b>	<b>103 608</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Tillskjutet aktiekapital	-	-	-	-
Utdelningar	-	-	45 080	45 080
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45 080</b>	<b>45 080</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2018</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>217 606</b>	<b>650 731</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2019</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>217 606</b>	<b>650 731</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	153 205	153 205
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>153 205</b>	<b>153 205</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>				
Tillskjutet aktiekapital	-	-	-	-
Utdelningar	-	-	33 810	33 810
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33 810</b>	<b>33 810</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>30 591</b>	<b>463 716</b>

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-	180 895	136 654
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		259 511	- 60 000
Erhållen ränta		-	-
Erlagd ränta	-	15 380	- 15 870
Betald inkomstskatt	-	9 058	- 7 272
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>54 177</b>	<b>53 512</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		5 205	- 964
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-	4 567	4 488
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-	3 600	- 42 502
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>51 215</b>	<b>14 534</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån	-	6 899	- 6 300
Utdelning	-	33 810	- 45 080
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	<b>40 709</b>	<b>- 51 380</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		10 506	- 36 846
<b>Likvida medel vid årets början</b>		30 672	67 518
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	27	<b>41 179</b>	<b>30 672</b>

### Avstämning av skulder hänförlig till finansieringsverksamheten

#### Räntebärande skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristiga)

UB 2018-12-31	605 913
Amortering av lån, kassaflödespåverkande	- 6 300
Uppläggningsavgift	- 599
Avskrivning av uppläggningsavgift, ej kassaflödespåverkande	431
UB 2019-12-31	<u>599 446</u>

#### Övriga långfristiga skulder

UB 2018-12-31	5 595
Värdeförändring derivat, ej kassaflödespåverkande	- 4 557
UB 2019-12-31	<u>1 038</u>

#### Eget kapital

UB 2018-12-31	
Utdelning, kassaflödespåverkande	- 33 810
UB 2019-12-31	<u>- 33 810</u>

<b>Summa kassaflödespåverkande</b>	-	<b>40 709</b>
<b>Summa ej kassaflödespåverkande</b>	-	<b>4 126</b>

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	15	3 600	3 600
		3 600	3 600
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	7,8	- 3 817	- 2 969
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 217</b>	<b>631</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Intäkter från andelar i koncernföretag		33 810	45 080
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	-	-
Räntekostnader och liknande kostnader	11	- 4	7
		33 806	45 073
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>33 589</b>	<b>45 703</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		221	-
Lämnade koncernbidrag		-	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>33 810</b>	<b>45 703</b>
Skatt på årets resultat	13	-	138
<b>Årets resultat</b>		<b>33 810</b>	<b>45 566</b>

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



## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not      2019-12-31      2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Finansiella tillgångar

Andelar i dotterföretag	25	<u>371 642</u>	<u>371 642</u>
		<b>371 642</b>	<b>371 642</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**371 642      371 642**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		26 761	22 540
Övriga kortfristiga fordringar	17	334	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	<u>1 270</u>	<u>1 707</u>
		<b>28 365</b>	<b>24 322</b>

#### Kassa och bank

19      **2 732      6 494**

#### Summa omsättningstillgångar

**31 097      30 816**

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**402 739      402 457**

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	20		
<b>Eget kapital</b>			
<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		- 76 422	- 88 178
Årets resultat		33 810	45 566
		<u>385 912</u>	<u>385 913</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>390 512</b>	<b>390 513</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		385	152
Aktuella skatteskulder			
Övriga kortfristiga skulder		11 247	11 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	594	406
		<u>12 226</u>	<u>11 945</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>402 739</b>	<b>402 457</b>

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2017</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>- 43 730</b>	<b>-</b>	<b>389 396</b>
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat	-	-	-	45 711	45 711
<b>Summa totalresultat</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>- 43 730</b>	<b>45 711</b>	<b>435 106</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelningar	-	-	- 45 080	-	- 45 080
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 45 080</b>	<b>-</b>	<b>- 45 080</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2017</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>- 88 809</b>	<b>45 711</b>	<b>390 027</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2018</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>- 43 098</b>	<b>-</b>	<b>390 027</b>
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat	-	-	-	45 566	45 566
<b>Summa totalresultat</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>- 43 098</b>	<b>45 566</b>	<b>435 593</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Tillskjutet aktiekapital	-	-	-	-	-
Utdelningar	-	-	- 45 080	-	- 45 080
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 45 080</b>	<b>-</b>	<b>- 45 080</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2018</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>- 88 177</b>	<b>45 566</b>	<b>390 513</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2019</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>- 42 611</b>	<b>-</b>	<b>390 513</b>
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat	-	-	-	33 810	33 810
<b>Summa totalresultat</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>- 42 611</b>	<b>33 810</b>	<b>424 323</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Tillskjutet aktiekapital	-	-	-	-	-
Utdelningar	-	-	- 33 810	-	- 33 810
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 33 810</b>	<b>-</b>	<b>- 33 810</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2018</b>	<b>4 600</b>	<b>428 525</b>	<b>- 76 421</b>	<b>33 810</b>	<b>390 513</b>

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-	217	631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Erhållen ränta		-	-
Erlagd ränta	-	4	7
Betald inkomstskatt		-	460
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	-	<b>221</b>	<b>163</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-	3 823	22 747
Ökning/minskning leverantörsskulder		234	145
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		48	2 625
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-	<b>3 762</b>	<b>25 064</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utdelning från dotterföretag		33 810	45 080
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>33 810</b>	<b>45 080</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning	-	33 810	45 080
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	<b>33 810</b>	<b>45 080</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	-	<b>3 762</b>	<b>25 064</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 494</b>	<b>31 558</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	27	<b>2 732</b>	<b>6 494</b>

### Avstämning av skulder hänförlig till finansieringsverksamheten

<b>Eget kapital</b>			
UB 2018-12-31			
Utdelning, kassaflödespåverkande	-	33 810	45 080
UB 2019-12-31	-	33 810	45 080
<b>Summa kassaflödespåverkande</b>	-	<b>33 810</b>	<b>45 080</b>
<b>Summa ej kassaflödespåverkande</b>		-	-

---

## NOTER

### Not 1 Allmän information

Saltängen Property Invest AB (publ) ("Saltängen") med organisationsnummer 556980-6325 är ett publikt aktieföretag 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 2019 - 31 december 2019.

### 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 2019 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 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2019

<b>Ändringar</b>	<b>Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar</b>
IFRS 16 Leasingavtal	1 januari 2019 eller senare
Ändringar i IFRS 9 Finansiella instrument: Rätt till förtida inlösen med negativ ersättning	1 januari 2019 eller senare
Förbättringar av IFRS 2015-2017	1 januari 2019 eller senare
IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter	1 januari 2019 eller senare

#### **Leasingavtal, IFRS 16**

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal inklusive IFRIC 4 samt SIC 27.

Standarden har en leasingmodell för leasetagare, vilken innebär att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och skulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader.

Nyttjanderätten redovisas separat från andra tillgångar i rapporten över finansiell ställning [om den inkluderas bland andra tillgångar ska företaget ange detta och vilka poster som inkluderar nyttjanderätt]. I efterföljande perioder redovisas nyttjanderätten till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och ev. nedskrivningar samt justerat för eventuella omvärderingar av leasingkulden.

Leasingskulden redovisas separat från andra skulder. [Om inte leasingskulden redovisas separat ska företaget ange vilka poster som omfattar dessa skulder]. I efterföljande perioder redovisas skulden till upplupet anskaffningsvärde och minskas med gjorda leasingbetalningar. Leasingsskulden omvärderas vid förändringar i bl.a. leasingperioden, restvärdegarantier och ev. förändringar i leasebetalningar. Korta leasingkontrakt (12 månader eller kortare) och leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde behöver inte redovisas i rapporten över finansiell ställning. Dessa kommer att redovisas i rörelseresultatet på samma sätt som tidigare operationella leasingavtal. För leasegivare innebär IFRS 16 i allt väsentligt inga ändrade regler.

Koncernen har tillämpat standarden för första gången under nuvarande räkenskapsår. Standarden har inte inneburit någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då Bolaget endast agerar leasegivare och inte har några tomträter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasetagare.

#### **Finansiella instrument, IFRS 9**

Ändring i IFRS 9 Finansiella instrument: Skuldinstrument med rätt till förtidsinlösen men med negativ ersättning till långivaren

Ändringen av IFRS 9 klargör att även när det föreligger rätt till förtidsinlösen av lån som medför negativ ersättning (den som utnyttjar optionen får ersättning) är det möjligt för långivaren att redovisa den finansiella tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernen har tillämpat ändringen i IFRS 9 Finansiella instrument: Rätt till förtida inlösen med negativ ersättning för första gången under nuvarande räkenskapsår. Ändringen i standarden har inte inneburit någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning

#### **Förbättringar av IFRSer 2015-2017**

Förbättringar av IFRSer 2015-2017-cykeln är ett ändringspaket med förbättringar i olika standarder:

- **IAS 12 Inkomstskatter**

Ändringarna tydliggör att ett företag ska redovisa inkomstskattekonsekvenserna av utdelningar i resultatet, övrigt totalresultat eller eget kapital utifrån var företaget redovisade de transaktioner som genererade de utdelningsbara vinsterna. Detta är fallet oavsett om olika skattesatser gäller för utdelade och icke utdelade vinster.

- **IAS 23 Låneutgifter**

Ändringarna tydliggör att om lån som upptagits särskilt förblir utestående efter att den relaterade tillgången är färdigställd för sin avsedda användning eller försäljning, blir denna upplåning en del av den finansiering som ett företag lånar allmänt vid beräkning av räntesatsen för allmän upplåning.

- **IFRS 3 Rörelseförvärv**

Ändringarna i IFRS 3 tydliggör att när ett företag erhåller kontroll över en rörelse som är en gemensam verksamhet tillämpar företaget kraven för ett rörelseförvärv som genomförs i flera steg inklusive omvärdering av sitt tidigare innehav i den gemensamma verksamheten till verkligt värde. Det innehav som ska omvärderas omfattar eventuella oredovisade tillgångar, skulder och goodwill hänförligt till den gemensamma verksamheten.

Koncernen har tillämpat ändringarna i ändringarna för första gången under nuvarande räkenskapsår. Ändringarna har inte inneburit någon förändring för företaget och har inte haft någon väsentlig påverkan de har haft på de finansiella rapporterna.

### Osäkerhet i hantering av inkomstskatter, IFRIC 23

IFRIC 23 tydliggör hur man 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.

IFRIC 23 klargör att ett företag ska utgå från att skattemyndigheten kommer att ganska företagets inkomstdeklaration och anta att myndigheten har full information om all relevant fakta och omständigheter. Vidare, måste företag bedöma om det är sannolikt att skattemyndigheten accepterar varje skattehantering, eller grupp av skattehanteringar, som företaget tillämpat eller planerar att tillämpa i sin inkomstdeklaration. Om företaget bedömer det sannolikt att skattemyndigheten accepterar en viss skattehantering så ska redovisningen spegla deklarationen i det avseendet. Om företaget bedömer det inte sannolikt att skattemyndigheten accepterar en viss skattehantering ska företaget tillämpa det mest sannolika beloppet eller förväntade värdet på skattehanteringen vid fastställande av till exempel beskattningsbart resultat, skattemässigt värde och skatteskulder med mera.

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). Koncernen har tillämpat IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter första gången under nuvarande räkenskapsår. IFRIC 23 har inte inneburit någon förändring av bolagets hantering av inkomstskatter.

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

Ändringar	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar
Ändringar av referenser till föreställningsram (Conceptual Framework) i IFRS-standarder	1 januari 2020 eller senare
Ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv: Definition av en rörelse*	1 januari 2020 eller senare
Ändringar i IAS 1 och IAS 8: Definition av väsentlighet*	1 januari 2020 eller senare
Ändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7: Referensräntereformen*	1 januari 2020 eller senare
IFRS 7 Försäkringsavtal*	1 januari 2020 eller senare

\* Ej godkända för tillämpning inom EU ännu.

#### **Ändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7: Referensräntereformen**

Ändringen är en effekt av reformer av referensräntor som inkluderar kommande utbyte av vanligt använda referensräntor (exempelvis STIBOR, EURIBOR, LIBOR) mot alternativa, riskfria referensräntor. IASB har gjort lättnader i kriterierna för säkringsredovisning så att företag som tillämpar säkringsredovisning kan anta att referensräntan som säkrade kassaflöden och kassaflöden från säkringsinstrument bygger på inte ändras till följd av osäkerheter i referensräntereformerna.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning då säkringsredovisning ej tillämpas.

#### **Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv: Definition av en rörelse**

Syftet med ändringen är förtydliga definitionen av ett rörelseförvärv med målsättning att underlätta för företag att analysera om ett förvärv utgör ett rörelseförvärv eller förvärv av tillgångar.

Ändringen tydliggör att rörelser normalt har förmågan att generera avkastning (output) men att avkastning (output) inte är ett krav för att en integrerad uppsättning av aktiviteter och tillgångar ska kategoriseras som ett rörelseförvärv. Att beakta att en förvärvad uppsättning av aktiviteter och tillgångar måste, som minst, inkludera ekonomiska resurser (inputs) en substantiell process som tillsammans väsentligen bidrar till en förmåga att generera avkastning (output).

Ändringarna inför ett frivilligt koncentrationstest som möjliggör en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet inte ett rörelseförvärv, utan ett tillgångsförvärv.

Ändringarna tillämpas på alla rörelse- och tillgångsförvärv med en förvärvsdag under eller efter räkenskapsår som börjar den 1 januari 2020 eller senare.

Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte kommer att innebära någon påverkan på koncernens resultat och ställning men bedömningen prövas löpande.

#### **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 med den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att koncernledningen utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

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 mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

#### *Hysesintäkter*

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

#### *Fastighetsförsäljning*

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

#### *Utdelning och ränteintäkter*

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

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

### **Leasingavtal**

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentlig 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. Sålides 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 innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde. Tidigare år har värdet fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 16. Vid räkenskapsårets utgång värderas fastigheten till det överenskomna marknadsvärdet enligt aktieöverlåtelseavtal, detta anses uppfylla IFRS 13 definition av verkligt värde. 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 medfört 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 innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

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

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

Bolagets tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde framgår av tabell på sidan 13. 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 objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

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

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

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

#### **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. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

##### *Koncernbidrag*

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

Använda redovisningsprinciper är oförändrade och överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

#### **Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft**

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat eller föreslagit om några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

### **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 tidigare externa värderingen av förvaltningsfastigheten har baserats på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Vid räkenskapsårets utgång har verkligt värde istället fastställts med stöd i det överenskomna marknadsvärdet enligt offentliggjord avsiktsförklaring om överlåtelse av fastigheten.

### **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. Under 2020 kommer lånefinansieringen löpa enligt villkor som framgår av förvaltningsberättelsen.

*Känslighetsanalys för ränterisk*

Koncernen	2019-12-31		2018-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	5 905	5 905	570	570
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	-6 001	-6 001	-6 064	-6 064
Omvärderingseffekt +1%	6 167	6 167	6 232	6 232
Omvärderingseffekt -1%	-6 167	-6 167	-6 232	-6 232

**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 uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktssliga 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.

Under 2019 har bolaget undersökt möjligheterna att refinansiera fastighetslånet. Såväl inhemska som utländska aktörer bjöds in i processen som inkluderade både traditionell bankfinansiering och obligationslån. Ingen av dessa aktörer har dock varit intresserade av att refinansiera bolagets kredit trots den låga belåningsgraden. De främsta anledningarna varit att aktörerna bedömt risknivån i ett enfastighetsbolag som hög och att löptiden för koncernens hyresavtal med ICA Fastigheter endast sträcker sig fram till och med den 30 september 2023.

Den genomsnittliga löptiden för räntebärande skulder uppgick per 31 december 2019 till 6 månader. Vid denna tidpunkt fanns även lånefaciliteter om totalt 600 mkr.



<b>Koncernen 2019-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder	4 582	599 365	-	-	<b>603 947</b>
Leverantörsskulder	385	-	-	-	<b>385</b>
Derivatinstrument	1 038	-	-	-	<b>1 038</b>
Övriga kortfristiga skulder	11 294	-	-	-	<b>11 294</b>
<b>Summa</b>	<b>17 298</b>	<b>599 365</b>	-	-	<b>616 663</b>
<b>Moderföretaget 2019-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Leverantörsskulder	385	-	-	-	<b>385</b>
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>385</b>	-	-	-	<b>385</b>
<b>Koncernen 2018-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Räntebärande skulder	4 137	9 850	600 075	-	<b>614 062</b>
Leverantörsskulder	4 952	-	-	-	<b>4 952</b>
Derivatinstrument	1 015	3 046	5 595	-	<b>9 656</b>
Övriga kortfristiga skulder	11 293	-	-	-	<b>11 293</b>
<b>Summa</b>	<b>21 398</b>	<b>12 896</b>	<b>605 670</b>	-	<b>639 963</b>
<b>Moderföretaget 2018-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Leverantörsskulder	152	-	-	-	<b>152</b>
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>152</b>	-	-	-	<b>152</b>

#### **Kredit- och motpartsrisk**

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten har för närvarande endast en hyresgäst och därmed är bolaget berodande av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning, betalningsförmåga då bolagets intäkter endast kommer från denna hyresgäst samt omförhandling och förlängning av hyresavtalet. 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.

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Övriga kortfristiga fordringar	1 196	6 141	334	75
Likvida medel	41 179	30 672	2 732	6 494
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>42 375</b>	<b>36 813</b>	<b>3 066</b>	<b>6 569</b>

**Kategorisering av finansiella instrument**

Rapporten över finansiell ställning inkluderar fordringar och skulder som är att betrakta som finansiella instrument värderade till anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde motsvaras i allt väsentligt av marknadsvärdet vid årets utgång.

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enighet med IFRS 9.

2019-12-31	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	3 053					3 053
Likvida medel	41 179					41 179
	44 231	-	-	-	-	44 231
<u>Finansiella skulder</u>						
Skulder till kreditinstitut långfristiga			-			-
Skulder till kreditinstitut kortfristiga			- 599 446			- 599 446
Derivatinstrument				- 1 038		- 1 038
Leverantörsskulder			- 385			- 385
Förutbetalda hyror			- 26 304			- 26 304
Övriga kortfristiga skulder			- 15 465			- 15 465
	-	-	- 641 600	- 1 038	-	- 642 637

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffning svärde (Hold to Collect)	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen (Other)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övrigt	Redovisat värde
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Kundfordringar						-
Övriga fordringar	8 258					8 258
Likvida medel	30 672					30 672
	38 930	-	-	-	-	38 930
<i>Finansiella skulder</i>						
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

#### 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 förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

#### Räntebärande skulder

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

*Nivåer vid värdering*

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

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

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

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

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

Koncernen	2019-12-31	2018-12-31
	Nivå 2	Nivå 2
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Derivatinstrument		
<i>Ränteswappar</i>	-	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansiella skulder</i>		
Derivatinstrument		
<i>Ränteswappar</i>	1 038	5 595
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>1 038</b>	<b>5 595</b>

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	
	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder	600 075	606 375
Marknadsvärde	1 100 000	1 360 000
<b>Belåningsgrad</b>	<b>54,6%</b>	<b>44,6%</b>
EBITDA	78 615	76 654
Räntekostnader	- 16 148	- 16 205
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,87</b>	<b>4,73</b>

**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 uppsågningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	84 202	82 823
Senare än ett år men inom fem år	231 505	310 488
Senare än fem år	10	10
<b>Summa</b>	<b>315 717</b>	<b>393 321</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	Koncernen	
	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	381	404
Fastighetsskatt	1 693	1 380
Reparationer och underhåll	812	1 476
<b>Summa</b>	<b>2 886</b>	<b>3 259</b>

**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	
	2019-01-01	2018-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Deloitte				
revisionsuppdrag	300	113	300	113
<b>Summa</b>	<b>300</b>	<b>113</b>	<b>300</b>	<b>113</b>

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	
	2019-01-01	2018-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter	-	-	-	8
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	-
<b>Summa finansiella intäkter</b>	-	-	-	<b>8</b>

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	
	2019-01-01	2018-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	15 711	15 807	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	438	399	4	7
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>16 148</b>	<b>16 205</b>	<b>4</b>	<b>7</b>

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

**Not 12 Realiserade 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	
	2019-01-01	2018-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	- 9 058	- 1 935	-	- 138
<b>Summa</b>	<b>- 9 058</b>	<b>- 1 935</b>	<b>-</b>	<b>- 138</b>

**Uppskjuten skatt**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-01-01	2018-01-01	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	49 315	- 20 965	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	- 975	1 120	-	-
<b>Summa</b>	<b>48 340</b>	<b>- 19 845</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total skatt</b>	<b>39 281</b>	<b>- 21 779</b>	<b>-</b>	<b>- 138</b>

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	
	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultat före skatt	-192 486	125 387	33 810	45 703
Årets skattekostnad				
Skatt beräknad enligt svensk skattesats 21,4 (22 %)	41 192	- 27 585	- 7 438	- 10 055
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	- 1 911	5 806	-	-
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-	-	-	-
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	-	-	7 438	9 920
Övrigt	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>39 281</b>	<b>- 21 779</b>	<b>0</b>	<b>- 135</b>
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>39 281</b>	<b>- 21 779</b>	<b>0</b>	<b>- 135</b>

**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	
	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kronor	- 153 205 304	103 607 848
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, antal aktier	4 600 000	4 600 000
<b>Resultat per aktie före utspädning, kr</b>	<b>- 33,31</b>	<b>22,52</b>

**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. Fram till utgången av föregående räkenskapsår upprättades det externa värderingar årsvis. Till den externa värderingsfirman lämnade koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar. Vid räkenskapsårets utgång värderas fastigheten till verkligt värde enligt överenskommet marknadsvärde enligt underliggande transaktion vilket uppfyller IFRS 13 definition av verkligt värde.

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	1 360 000	1 300 000
Fastighetsförvärv	-	-
Ny- till och ombyggnad	-	-
Orealiserade värdeförändringar	- 260 000	60 000
Fastighetsförsäljningar	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 360 000</b>

Vid räkenskapsårets utgång värderas fastigheten till det överenskomna marknadsvärdet enligt aktieöverlåtelseavtal , detta anses uppfylla IFRS 13 definition av verkligt värde. Marknadsvärdet för fastigheten Västerås Saltängen 1 vid värderingstidpunkten den 31 december 2019 uppgår till 1 100 000 Tkr.

Vid värdering till verkligt värde har det tidigare räkenskapsår 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.

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

Värderingsantaganden	2019-12-31	2018-12-31
Årlig inflation, %	-	2,00
Viktad kalkylränta, %	-	7,71
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	-	5,60

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2019-12-31	2018-12-31
			-32 997/
Kalkylränta	+/-0,5%	-	+35 041
			-106 882/
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	-	+127 972
			+54 760/
Marknadshyra lokaler	+/- 5%	-	-54 760

**Not 17 Övriga kortfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordran	23	965	71	-
Övrig fordran	1 760	410	263	75
<b>Summa</b>	<b>1 783</b>	<b>1 375</b>	<b>334</b>	<b>75</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda driftskostnader	1 270	1 707	1 270	1 707
Övriga poster	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 270</b>	<b>1 707</b>	<b>1 270</b>	<b>1 707</b>

**Not 19 Likvida medel**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	41 179	30 672	2 732	6 494
Övriga likvida medel	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>41 179</b>	<b>30 672</b>	<b>2 732</b>	<b>6 494</b>

**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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	599 613	-	-
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>599 613</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Derivat	222	1 197	-	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>222</b>	<b>1 197</b>	-	-
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter, temporär skillnad	38 100	87 415	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>38 100</b>	<b>87 415</b>	-	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>- 37 878</b>	<b>- 86 218</b>	-	-

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 0 Tkr (0 Tkr).

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 21,4 % samt 20,6 %.. Skattesatsen 21,4 % används för beräkning av uppsjuten skatt knutet till derivatet baserat på dess löptid.

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:

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran		
<b>Koncernen</b>					
<b>Förändring uppskjuten skatt</b>	<b>Underskotts- avdrag</b>	<b>Temporär skillnad</b>	<b>Derivat</b>	<b>Summa</b>	
Per 1 januari 2018	-	-	68 690	2 317	- 66 373
Redovisat i resultaträkningen	-	-	18 725	- 1 120	- 19 845
Per 31 december 2018	-	-	<b>87 415</b>	<b>1 197</b>	- <b>86 218</b>
Per 1 januari 2019	-	-	87 415	1 197	- 86 218
Redovisat i resultaträkningen	-	-	49 315	- 975	48 340
Per 31 december 2019	-	-	<b>38 100</b>	<b>222</b>	- <b>37 878</b>

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld		
<b>Moderföretaget</b>				
<b>Förändring uppskjuten skatt</b>	<b>Underskotts- avdrag</b>	<b>Temporär skillnad</b>	<b>Summa</b>	
Per 1 januari 2018	-	-	-	
Redovisat i resultaträkningen	-	-	-	
Per 31 december 2018	-	-	-	
Per 1 januari 2019	-	-	-	
Redovisat i resultaträkningen	-	-	-	
Per 31 december 2019	-	-	-	

**Not 23 Övriga avsättningar**

		Rättsliga krav		Summa
Per 1 januari 2018	-	46 991	-	46 991
Redovisat i balansräkningen	-	43 339	-	43 339
Per 31 december 2018	-	<b>3 652</b>	-	<b>3 652</b>
Per 1 januari 2019	-	3 652	-	3 652
Redovisat i balansräkningen	-	3 652	-	3 652
Per 31 december 2019	-	-	-	-

Koncernens åtagande genemot ICA Fastigheter Sverige AB upphörde vid färdigställandet av renoveringsprojekt om 83 mSEK.

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 577	3 729	-	-
Upplupna fastighetskostnader	26 897	26 845	-	-
Övriga poster	1	1	594	406
<b>Summa</b>	<b>30 475</b>	<b>30 576</b>	<b>594</b>	<b>406</b>

**Not 25 Andelar i dotterföretag**

	Moderföretaget		Redovisat värde	
	2019-12-31	2018-12-31		
Ingående anskaffningsvärde	371 642	371 642		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>371 642</b>	<b>371 642</b>		
Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	2019-12-31	2018-12-31
<i>Direktägda</i>	100%	50 000	371 642	371 642
Eget kapital			482 945	562 039
Årets resultat			- 51 812	30 147

Saltängen Property Västerås AB (556905-3985), Stockholm

\* Kapitalandel motsvarar röstandel

**Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	843 000	843 000	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-	371 642	371 642
<b>Summa</b>	<b>843 000</b>	<b>843 000</b>	<b>371 642</b>	<b>371 642</b>

*Eventalförpliktelser*

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Inga	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 27 Likvida medel i kassaflödet**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	41 179	30 672	2 732	6 494
Kortfristiga, likvida placeringar	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>41 179</b>	<b>30 672</b>	<b>2 732</b>	<b>6 494</b>

**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.

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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Inköp av varor och tjänster**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Hestia Fastighetsförvaltning AB	1 893	1 564	1 893	1 564
<b>Summa</b>	<b>1 893</b>	<b>1 564</b>	<b>1 893</b>	<b>1 564</b>

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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Skulder till följd av köp av varor och tjänster*

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Hestia Fastighetsförvaltning AB	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**Not 29 Händelser efter balansdagen**

Det högsta budet på aktierna i det fastighetsägande dotterbolaget lämnades av ICA Fastigheter AB. Parterna har efter sedvanlig due diligence och avtalsförhandling den 9 mars 2020 tecknat överlåtelseavtal med ICA astigheter AB angående försäljning av aktierna i dotterbolaget. Köpeskillingen för aktierna baseras på ett underliggande fastighetsvärde för fastigheten om 1 100 Mkr. Efter avdrag för latent skatt uppgår den preliminära köpeskillingen till 1 000 Mkr. Mot bakgrund av den breda försäljningsprocessen är det bolagets bedömning att den överenskomna köpeskillingen är marknadsmässig. I samband med försäljningen, som är planerat till den 29 april 2020, kommer fastighetslånet återbetalas till Swedbank.

Efter lösen av fastighetslånet och efter avräkning för uppskattade transaktionskostnader uppgår köpeskillingen till cirka 87 kronor per aktie. I detta belopp är kostnader för eventuell avveckling av bolaget inte beaktade.

Avtalet är villkorat av aktieägarnas godkännande på ordinarie bolagsstämman, vilken är planerad till 14 april 2020. Styrelsen i bolaget rekommenderar enhälligt aktieägarna att godkänna transaktionen. Det är styrelsens uppfattning att det lämnade budet, mot bakgrund av den breda processen, är marknadsmässigt och att en försäljning till ICA Fastigheter, mot bakgrund av ICA Fastigheters goda kännedom om fastighetens skick och stabila finansiella situation, är det bästa alternativet för Saltängen och dess aktieägare.

Till följd av den justering av fastighetens värdering, som gjorts med anledning av inkomna bud, vinstvarnade koncernen den 6 februari 2020.

**Not 30 Utdelning**

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om försäljning av dotterbolaget. Styrelsen föreslår därför ingen ordinarie utdelning.

**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 10-03-2020.

Stockholm den 10 - 03 - 2020

Mikael Igelström  
Styrelseordförande

Anders Melin  
Styrelseledamot

Ulf Clacton  
Styrelseledamot

Christer Wachtmeister  
Styrelseledamot

Maarit Nordmark  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den - - 2020

Malin Lüning  
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 2019-01-01 - 2019-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3-47 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 2019 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 2019 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsens sida 4-8 i de finansiella rapporterna samt not 29 Händelser efter balansdagen som beskriver att koncernens externa finansiering förfaller den 30 juni 2020 och således är kortfristig. Vidare beskrivs att bolaget den 9 mars 2020 har tecknat ett överlåtelseavtal om att sälja aktierna i det fastighetsägande dotterbolaget Saltängen Property Västerås AB, en transaktion som dock är villkorad av beslut på årsstämman. I samband med tillträdet så löses befintliga externa lån. I det fall årsstämman

beslutar om att inte godkänna denna försäljning finns en osäkerhet i såväl bolagets fortsatta drift som i värderingen av fastigheten.

#### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av bolagets och koncernens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, som offentliggörs samtidigt som årsredovisningen och koncernårsredovisningen, samt på sidorna 1-2 i årsredovisningen och koncernårsredovisningen, men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om

styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen 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 Saltängen Property Invest AB (publ) för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens 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. 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.

#### *Revisorans ansvar*

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

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

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

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

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

Stockholm 2020-03-11

Deloitte AB

Malin Lüning  
Auktoriserad revisor