

## **Kallebäck Property Invest AB (publ)**

### **Bokslutskommuniké januari – december 2016**

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JULI - 31 DECEMBER**

- Hyresintäkter 33 422 (33 521) Tkr.
- Förvaltningsresultat 20 997 (20 951) Tkr.
- Resultat per aktie 6,83 (1,29) kr.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER**

- Hyresintäkter 66 844 (66 791 föregående år) Tkr.
- Förvaltningsresultat 42 322 (42 370) Tkr.
- Förvaltningsresultat per aktie 11,60 (11,61) kr.
- Resultat efter skatt 38 528 (21 403) Tkr.
- Resultat per aktie 10,56 (5,86) kr. Förändring mot föregående år är hänförligt till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastighet och finansiellt instrument.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 12,50 kr per aktie för räkenskapsåret 2016 att utbetalas kvartalsvis vid fem tillfällen om 2,50 kr per aktie och tillfälle.
- Bolagets avtal med Pareto Securities AB som likviditetsgarant har upphört per 2016-07-01.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN**

- Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

#### **KALLEBÄCK I KORTHET**

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg. Fastigheten är belägen i stadsdelen Kallebäck i Göteborgs Stad, ca 5 km sydost om Göteborgs centrum och i nära anslutning till E6/E20 och riksväg 40 mot Landvetter. Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB. Hyreskontraktet löper till 2021-12-31. Kallebäck Property Invests aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North.

**FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL – KONCERNEN**

Tkr där ej annat anges

	2016	2015	2016	2015
Finansiell översikt och nyckeltal	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Totala intäkter	33 422	33 521	66 844	66 791
Driftnetto	31 223	31 352	62 793	63 139
Förvaltningsresultat	20 997	20 951	42 322	42 370
Resultat efter skatt	24 940	4 691	38 528	21 403
Räntetäckningsgrad, ggr	3,21	3,28	3,25	3,22

	2016	2015	2016	2015
Kassaflöde	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Löpande verksamheten (netto)	22 333	25 126	38 767	45 186
Investeringsverksamheten (netto)	0	0	0	-272
Finansieringsverksamheten (netto)	-20 775	-20 775	-41 550	-32 425
Likvida medel vid periodens slut	69 379	72 162	69 379	72 162

	2016	2015	2016	2015
Finansiell ställning	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsfastighet	835 000	830 000	830 000	845 272
Eget kapital	354 719	352 691	329 779	375 375
Fastighetslån	492 375	497 425	494 900	499 950
Belåningsgrad, %	59,0	59,9	59,6	59,1

	2016	2015	2016	2015
Nyckeltal per aktie	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,60	11,61	5,84	5,87
Resultat per aktie före utspädning, kr	10,56	5,86	3,72	4,58
Resultat per aktie efter utspädning, kr	10,56	5,86	3,72	4,58
Eget kapital per aktie, kr	97,18	96,63	90,35	102,84
Börskurs per aktie, kr	125,00	114,00	125,00	113,00
Börskurs/Eget kapital, %	129	118	138	110

Antal utestående aktier	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000
-------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

## FASTIGHETEN



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

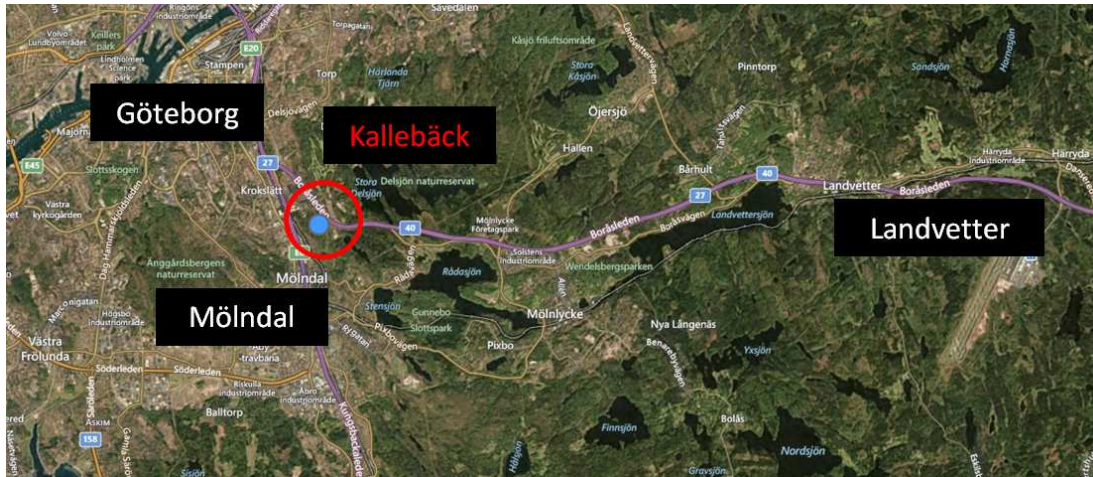
Den nuvarande detaljplanen för Kallebäck 17:2 möjliggör fortsatt utveckling och fastigheten har ca 30 000 kvm outnyttjade byggrätter. Den outnyttjade byggrätten skall i första hand ses som en möjlighet att på sikt säkerställa hyresgästens, SAAB ABs möjligheter att expandera sin verksamhet inom fastigheten. Detta stärker sannolikheten för att SAAB, även efter utgången av gällande hyresavtal, kommer att kvarstanna med sin verksamhet inom fastigheten.

## HYRESAVTAL

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

Hyresvärdet för år 2017 uppgår till 66 545 (65 769) Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av konsumentprisindex, KPI.

## MARKNADSOMRÅDE



Fastigheten är belägen i stadsdelen Kallebäck i nära anslutning till väg 40 mot Landvetter och Borås, ca 5 km från centrala Göteborg. I närområdet finns ytterligare en större kontorsbyggnad. I övrigt är fastigheten omgiven av skog och strövområden.

Området nås från väg 40 genom en biltunnel. Med bil nås centrala Göteborg på mindre än 10 minuter. Kollektiva kommunikationer finns i form av bussar i direkt anslutning till fastigheten.

Sveriges näst största internationella flygplats, GöteborgLandvetter Airport, med ca 90 direktlinjer, varav 75 % är internationella, ligger endast 15 minuters bilresa bort. Det attraktiva affärsområdet Mölndal ligger 2 km sydväst om fastigheten.

Området väster om fastigheten längs E6/E20 är markerat som ett utvecklingsområde i kommunens allmänna detaljplan.

## KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN – KONCERNEN

### Generellt

Verksamheten inleddes den 28 februari 2014 då fastigheten Kallebäck 17:2 tillträdde.

Verksamheten har en stor andel fasta intäkter och kostnader och utvecklingen under året var därför i linje med föregående år.

Kommentarerna gällande bolagets finansiella utveckling för helåret gäller även andra halvåret.

### Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden 1 januari 2016 – 31 december 2016 till 66 844 (66 791) Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 1 075 (1 075) Tkr.

Koncernens hyresintäkter för andra halvåret 2016 uppgick till 33 422 (33 521) Tkr inkl. utdebiterad fastighetsskatt om 538 (538) Tkr.

### Kostnader

Fastighetskostnader inklusive kostnader för underhåll uppgick för perioden till 4 051 (3 652) Tkr, vilket motsvarar 111 (100) kr per kvm. Underhållskostnaderna uppgick till 1 106 (967) Tkr. Fastighetskostnaderna för andra halvåret 2016 uppgick till 2 200 (2 160) Tkr, vilket motsvarar 60 (59) kr per kvm.

Hyresgästen har egna abonnemang för el, varmvatten, värme, kyla och ventilation.

De centrala administrationskostnaderna för år 2016 uppgick till 1 664 (1 706) Tkr. För andra halvåret uppgick de centrala administrationskostnaderna till 694 (731) Tkr.

### Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för helåret 2016 uppgick till 18 806 (19 063) Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 18 627 (18 819) Tkr. Finansiella kostnader netto för andra halvåret uppgick till 9 532 (9 670) Tkr.

### Värdeförändringar

Fastighetens orealiserade värdeförändring under perioden uppgår till 5 000 Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 0 Tkr. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till 2 052 Tkr.

### Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattekostnad om 10 761 Tkr. Av denna kostnad är 5 067 Tkr hänförlig till förändring i underskott, 5 243 Tkr avser förändring temporära skillnader samt 451 Tkr hänförlig till orealiserad värdeförändring på derivat. Koncernens aktuella skattekostnad uppgår till 85 Tkr.

### Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden 1 januari 2016 – 31 december 2016 till 42 322 (42 370) Tkr. Detta motsvarar 11,60 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 38 528 (21 403) Tkr, motsvarande 10,56 kr/aktie.

Förvaltningsresultatet för andra halvåret 2016 uppgick till 20 997 Tkr, vilket motsvarar 5,75 kr per aktie och periodens resultat andra halvåret uppgick till 24 940 Tkr, motsvarande 6,83 kr per aktie.

## INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 38 767 (45 186) Tkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 (-272) Tkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -41 550 (-32 425) Tkr.

Periodens kassaflöde uppgick netto till -2 783 (12 489) Tkr.

## FINANSIERING

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 354 719 (352 691) Tkr.

Utdelning har under perioden utbetalats med 36 500 Tkr, motsvarande 10,00 kr per aktie. Ytterligare utdelning om 2,50 kr per aktie har utbetalats i januari 2017.

### Räntebärande skulder

I samband med förvärvet av fastigheten tecknade bolaget ett femårigt kreditavtal med Swedbank om 505 000 Tkr vilket är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1 % av lånebeloppet (5 050 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Vid utgången av perioden uppgick låneskulden till 492 375 Tkr.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad, räntetäckningsgrad och likviditet. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal under perioden.

I syfte att erhålla en förutbestämd räntekostnad under kreditavtalets löptid har bolaget ingått ett swapavtal med Swedbank. Swapavtalet har samma löptid som kreditavtalet och omfattar hela kreditbeloppet, 492 375 Tkr.

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

### Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 december 2016 uppgick till 69 379 Tkr varav tillgänglig likviditet uppgick till 65 379 Tkr.

Tillgänglig likviditet inkluderar förskottshyra från Saab AB med 21 131 Tkr. Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 4 191 Tkr. Utdelning om 9 125 Tkr har utbetalats i januari 2017.

## FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Kallebäck har valt att redovisa fastigheten till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden.

Newsec Advice AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värdetidpunkt 2016-12-31. Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödekalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Kassaflödekalkylen ger ett marknadsvärde för fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 vid värdetidpunkten den 31 december 2016 om 835 (830) Mkr motsvarande 22 814 (22 679) kr/kvm.

Outnyttjade byggrätter om 30 000 kvm BTA har ej åsatts något marknadsvärde.

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 0 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 835 000 Tkr vid periodens utgång vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 5 000 Tkr.

## **MARKNADSVÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT**

Kallebäck-koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad räntefällstruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall derivat marknadsvärderas.

Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid. Sjunkande marknadsräntor har inneburit att värdet på swapavtalet har blivit negativt då bolaget betalar en högre ränta jämfört med rådande marknadsränta.

Periodens värdeförändring uppgår till 2 052 Tkr och är i sin helhet orealiserad. Reserven på 26 308 Tkr kommer successivt att upplösas och resultatföras under swapavtalets löptid under förutsättning att avtalet inte avslutas i förtid.

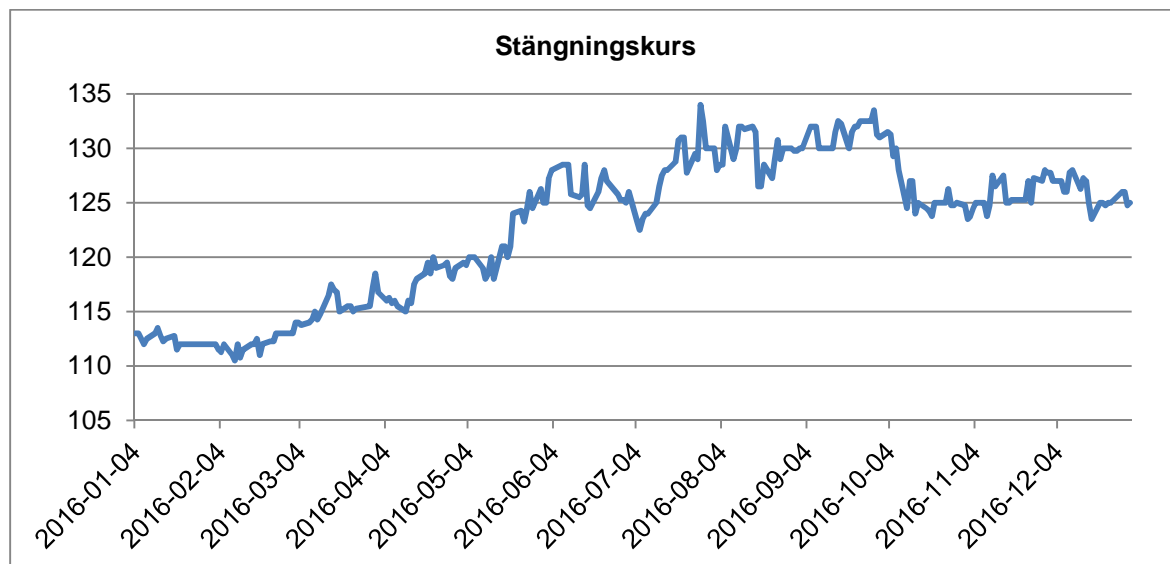
## **AKTIEN OCH ÄGARNA**

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

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december uppgick till 125 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 456 250 Tkr. Högsta noterade betalkurs under året uppgick till 145,75 kr och lägsta betalkurs 110 kr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Bolagets avtal med Pareto Securities AB som likviditetsgarant har upphört per 2016-07-01.



Kursutveckling perioden 2016-01-01–2016-12-31:



Antalet transaktioner per handelsdag uppgick i genomsnitt till 17 och genomsnittlig handelsvolym per handelsdag uppgick till 351 Tkr.

De tio största aktieägarna innehar tillsammans 60,8 % av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 290 aktieägare. De tio största aktieägarna presenteras i tabellen nedan. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

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

Nyckeltal per aktie	2016 31 dec	2016 30 jun	2015 31 dec	2015 30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,60	5,84	11,61	5,87
Resultat per aktie före utspädning, kr	10,56	3,72	5,86	4,58
Resultat per aktie efter utspädning, kr	10,56	3,72	5,86	4,58
Eget kapital per aktie, kr	97,18	90,35	96,63	102,84
Börskurs per aktie, kr	125,00	125,00	114,00	113,00
Börskurs/Eget kapital, %	129	138	118	110

## RISKER OCH RISKHANTERING

Kallebäck Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Inga förändringar bedöms ha skett gällande bolagets riskfaktorer vilka återfinns på sidan 28 i bolagets årsredovisning för 2015.

## ORGANISATION OCH JURIDISK STRUKTUR

Fastigheten ägs av Näringsfastigheter Kallebäck AB som är ett helägt dotterföretag till Kallebäck Property Invest AB.

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

## SEGMENTRAPPORTERING

Kallebäck bedriver verksamhet inom endast ett segment, fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborgs Stad.

## **NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER**

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

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

Interna transaktioner mellan moder- och dotterföretag har eliminerats i koncernen.

## **REVISION**

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## **ÅRSSTÄMMA**

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl.14.00 den 31 mars 2017. Kallelse publiceras på [www.kallebackpropertyinvest.se](http://www.kallebackpropertyinvest.se).

Årsredovisning för 2016 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 3 mars 2017.

## **KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN**

Delårsrapport jan-juni 2017

2017-08-25

## UTBETALNINGAR AV UTDELNING

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

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-03-29
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-03-30
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2017-03-31
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2017-04-05
  
- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-06-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-06-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2017-06-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2017-07-05
  
- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-09-27
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-09-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2017-09-29
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2017-10-04
  
- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-12-27
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-12-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2017-12-29
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2018-01-04
  
- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-03-27
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-03-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2018-03-29
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2018-04-05

## FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Stefan Björkqvist, vd, Kallebäck Property Invest AB (publ)

+46 70-415 84 18, [Stefan.Bjorkqvist@hestia.se](mailto:Stefan.Bjorkqvist@hestia.se)

Gunilla Persson, ekonomichef, Kallebäck Property Invest AB (publ),

+ 46 70-169 64 01, [Gunilla.Persson@hestia.se](mailto:Gunilla.Persson@hestia.se)

Besök gärna bolagets hemsida: [www.kallebackpropertyinvest.se](http://www.kallebackpropertyinvest.se)

## DEFINITIONER OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

### **BELÄNINGSGRAD**

Räntebärande skulder i procent av fastighetens verkliga värde.

### **DRIFTNETTO**

Hysesintäkter minus fastighetskostnader, exempelvis drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt.

### **FASTIGHETSKOSTNADER**

I posten ingår fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

### **FÖRVALTNINGSRESULTAT**

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

### **HYRESINTÄKTER**

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för fastighetsskatt.

### **RÄNTERISK**

Risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.

### **RÄNTESWAP**

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den

ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

### **RÄNTETÄCKNINGSGRAD**

Förvaltningsresultat exklusive uppstartskostnader med återläggning av finansnetto i procent av finansnetto.

### **REDOVISNINGSPRINCIPER**

Kallebäcks räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC).

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningskostnader för resterande poster. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsprinciper för koncerner.

Bolaget publicerar två rapporter årligen, bokslutskommuniké och delårsrapport. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 februari 2017

Kallebäck Property Invest AB (publ), organisationsnummer 556951-6783

Johan Thorell  
Styrelseordförande

Stefan Björkqvist  
VD

Lennart Låftman  
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson  
Styrelseledamot

**FINANSIELLA RAPPORTER**
**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN**

Belopp i Tkr	1 jul 2016	1 jul 2015	1 jan 2016	1 jan 2015
	- 31 dec 2016	- 31 dec 2015	- 31 dec 2016	- 31 dec 2015
Hysesintäkter	33 422	33 521	66 844	66 791
Driftkostnader	-733	-624	-1 288	-1 262
Underhåll	-590	-700	-1 106	-967
Fastighetsskatt	-538	-538	-1 075	-1 075
Övriga fastighetskostnader	-338	-307	-582	-348
<b>Driftnetto</b>	<b>31 223</b>	<b>31 352</b>	<b>62 793</b>	<b>63 139</b>
Administrationskostnader	-694	-731	-1 664	-1 706
Finansiella intäkter	41	3	72	5
Finansiella kostnader	-9 573	-9 673	-18 878	-19 068
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>20 997</b>	<b>20 951</b>	<b>42 322</b>	<b>42 370</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastighet, orealiserad	5 000	-15 272	5 000	-15 272
Finansiella instrument, orealiserad	5 958	334	2 052	341
<b>Resultat före skatt</b>	<b>31 954</b>	<b>6 013</b>	<b>49 374</b>	<b>27 438</b>
Uppskjuten skatt	-7 014	-1 322	-10 847	-6 035
<b>Periodens resultat</b>	<b>24 940</b>	<b>4 691</b>	<b>38 528</b>	<b>21 403</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>24 940</b>	<b>4 691</b>	<b>38 528</b>	<b>21 403</b>

**RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN**

Belopp i Tkr	31 dec 2016	31 dec 2015	30 jun 2016	30 jun 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Förvaltningsfastighet	835 000	830 000	830 000	845 272
Uppskjuten skattefordran	2 920	13 682	9 850	15 004
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>837 920</b>	<b>843 682</b>	<b>839 850</b>	<b>860 276</b>
Hysesfordringar	0	0	0	0
Övriga fordringar	1 111	1 552	2 111	2 236
Likvida medel	69 379	72 162	67 820	67 811
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>70 490</b>	<b>73 715</b>	<b>69 931</b>	<b>70 047</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>908 410</b>	<b>917 397</b>	<b>909 781</b>	<b>930 324</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>	<b>354 719</b>	<b>352 691</b>	<b>329 779</b>	<b>375 375</b>
Fastighetslån, långfristig del	487 325	492 375	489 850	494 900
Finansiella instrument	26 308	28 360	32 266	28 694
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>513 633</b>	<b>520 735</b>	<b>522 116</b>	<b>523 594</b>
Fastighetslån, kortfristig del	5 050	5 050	5 050	5 050
Leverantörsskulder	131	871	272	48
Förutbetalad hyresintäkt	21 131	20 889	20 889	21 036
Upplupen räntekostnad	4 191	4 170	4 130	4 204
Övriga kortfristiga skulder	9 554	12 990	27 545	1 017
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>40 058</b>	<b>43 970</b>	<b>57 886</b>	<b>31 354</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>553 691</b>	<b>564 705</b>	<b>580 002</b>	<b>554 948</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>908 410</b>	<b>917 397</b>	<b>909 781</b>	<b>930 324</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Belopp i Tkr	
Summa eget kapital periodens början 1 jan 2016	352 691
Utdelning	-36 500
Periodens resultat	38 528
<b>Summa eget kapital vid periodens slut</b>	<b>354 719</b>



**KONCERNENS KASSAFLÖDE**

Belopp i Tkr	1 jul 2016	1 jul 2015	1 jan 2016	1 jan 2015
	- 31 dec 2016	- 31 dec 2015	- 31 dec 2016	- 31 dec 2015
Rörelseresultat	35 529	15 349	66 129	46 160
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-5 000	15 272	-5 000	15 272
Erhållen ränta	41	3	72	4
Erlagd ränta	-9 573	-9 673	-18 878	-19 068
Erlagd skatt	-85	0	-85	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet</b>	<b>20 912</b>	<b>20 951</b>	<b>42 238</b>	<b>42 368</b>
Kassaflöde från förändr av kfr fordringar	999	684	441	1 499
Kassaflöde från förändr av lev skulder	-141	823	-740	-746
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	563	2 668	-3 172	2 065
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 333</b>	<b>25 126</b>	<b>38 767</b>	<b>45 186</b>
Investeringar i ny- till och ombyggnationer	0	0	0	-272
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-272</b>
Amortering	-2 525	-2 525	-5 050	-5 050
Utdelning	-18 250	-18 250	-36 500	-27 375
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-20 775</b>	<b>-20 775</b>	<b>-41 550</b>	<b>-32 425</b>
<b>Nettoförändring av likvida medel</b>	<b>1 558</b>	<b>4 351</b>	<b>-2 783</b>	<b>12 489</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>67 821</b>	<b>67 811</b>	<b>72 162</b>	<b>59 673</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>69 379</b>	<b>72 162</b>	<b>69 379</b>	<b>72 162</b>

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

Belopp i Tkr	1 jul 2016 - 31 dec 2016	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2015 - 31 dec 2015
<b>Totala intäkter</b>	<b>1200</b>	<b>1 200</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
Kostnader för förvaltning	-810	-863	-1 870	-1 860
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>390</b>	<b>337</b>	<b>530</b>	<b>540</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	36 500	0
Finansiella intäkter	26	0	54	0
Finansiella kostnader	-2	0	-4	-2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>414</b>	<b>337</b>	<b>37 080</b>	<b>538</b>
Skatt	-80	-74	-116	-118
<b>Årets resultat</b>	<b>335</b>	<b>263</b>	<b>36 964</b>	<b>419</b>

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i Tkr	31 dec 2016	31 dec 2015	30 jun 2016	30 jun 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Aktier i dotterföretag	334 448	334 448	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	0	31	0	105
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>334 448</b>	<b>334 479</b>	<b>334 448</b>	<b>334 553</b>
Fordringar på koncernföretag	0	250	250	0
Övriga fordringar	8	8	8	109
Likvida medel	19 345	18 507	36 850	37 178
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>19 354</b>	<b>18 765</b>	<b>37 212</b>	<b>37 287</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>353 802</b>	<b>353 244</b>	<b>371 660</b>	<b>371 840</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	<b>344 353</b>	<b>343 890</b>	<b>344 019</b>	<b>371 002</b>
Uppskjuten skatteskuld	0	0	5	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
Skulder till koncernföretag	0	0	0	95
Leverantörsskulder	0	56	123	0
Övriga kortfristiga skulder	9 259	9 161	27 397	48
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	189	137	115	696
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 449</b>	<b>9 354</b>	<b>27 636</b>	<b>838</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>9 449</b>	<b>9 354</b>	<b>27 641</b>	<b>838</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>353 802</b>	<b>353 244</b>	<b>371 660</b>	<b>371 840</b>

**MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE**

Belopp i Tkr	1 jul 2016	1 jul 2015	1 jan 2016	1 jan 2015
	- 31 dec 2016	- 31 dec 2015	- 31 dec 2016	- 31 dec 2015
Rörelseresultat	390	337	530	540
Erhållen ränta	26	0	54	0
Erlagd ränta	-2	0	-4	-2
Erlagd skatt	-85	0	-85	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet</b>	<b>329</b>	<b>337</b>	<b>495</b>	<b>538</b>
Kassaflöde från förändr av kfr fordr	354	-149	250	434
Kassaflöde från förändr av lev skulder	-123	56	-56	32
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	186	-570	150	-618
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>746</b>	<b>-326</b>	<b>839</b>	<b>386</b>
Förändring av lfr skuld koncernföretag	0	-95	0	-95
Lämnad utdelning	-18 250	-18 250	-36 500	-27 375
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-18 250</b>	<b>-18 345</b>	<b>-36 500</b>	<b>-27 280</b>
Utdelning från dotterföretag	0	0	36 500	36 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 500</b>	<b>36 500</b>
<b>Nettoförändring av likvida medel</b>	<b>-17 504</b>	<b>-18 671</b>	<b>839</b>	<b>9 416</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>36 850</b>	<b>37 178</b>	<b>18 507</b>	<b>9 091</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>19 346</b>	<b>18 507</b>	<b>19 346</b>	<b>18 507</b>