

Kallebäck Property Invest AB (publ) **Bokslutskommuniké januari – december 2020**



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 2031-12-31. Kallebäck Property Invests aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JULI - 31 DECEMBER

- Hyresintäkter 35 718 (35 318) Tkr.
- Förvaltningsresultat 26 723 (25 641) Tkr.
- Resultat per aktie 6,68 (16,77) kr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER

- Hyresintäkter 71 436 (70 327 föregående år) Tkr.
- Förvaltningsresultat 53 487 (49 801) Tkr.
- Förvaltningsresultat per aktie 14,65 (13,64) kr.
- Resultat efter skatt 42 181 (75 483) Tkr. I resultatet efter skatt ingår orealiserade värdeförändringar uppgående till -93 (45 476) Tkr varav 3 088 (44 041) Tkr avser värdeförändring förvaltningsfastighet och -3 181(1 435) Tkr avser värdeförändring finansiellt instrument.
- Resultat per aktie 11,56 (20,68) kr.
- Under räkenskapsåret har investeringar genomförts till en kostnad om 7 422 Tkr. Investeringarna omfattar installation av solcellspaneler, ångbefuktningssystem, nya luftkompressorer, uppgradering av frikyleanläggning samt ombyggnad av hiss.
- Tillbyggnadsprojektet om ca 1 120 kvm kontors- och produktionslokaler för hyresgästen har startat under räkenskapsåret. Totala investeringskostnaden beräknas uppgå till 18 000 Tkr och är hyresgrundande. Upparbetade kostnader på balansdagen uppgår till 15 400 Tkr. Projektet beräknas vara färdigställt i slutet av mars 2021.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2020 att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om 3 kr per aktie och tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Bolaget har erhållit omprövningsbeslut för fastigheten Kallebäck 17:2. Taxeringsvärdet för åren 2015-2018 har sänkts med 16 000 Tkr och taxeringsvärdet för år 2019 sänktes med 18 000 Tkr. Detta innebär att bolaget fått tillbaka 320 Tkr i fastighetsskatt för åren 2015 - 2018 och att fastighetsskatten sänks från 2019 med 90 Tkr/år. Detta kommer regleras i sin helhet med hyresgästen Saab.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL – KONCERNEN

Tkr där ej annat anges

	2020	2019	2020	2019
Finansiell översikt och nyckeltal	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Totala intäkter	35 718	35 318	71 436	70 327
Driftnetto	33 043	31 849	66 417	64 847
Förvaltningsresultat	26 723	25 641	53 487	49 801
Resultat efter skatt	24 375	61 194	42 181	75 483
Räntetäckningsgrad, ggr	6,09	6,00	6,04	5,03

	2020	2019	2020	2019
Kassaflöde	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Löpande verksamheten (netto)	-2 554	31 293	28 970	68 793
Investeringsverksamheten (netto)	-13 505	-5 345	-16 912	-5 959
Finansieringsverksamheten (netto)	-24 305	-27 955	-48 610	-47 480
Likvida medel vid periodens slut	33 261	69 813	33 261	69 813

	2020	2019	2020	2019
Finansiell ställning	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsfastighet	1 050 000	1 030 000	1 033 407	980 614
Eget kapital	504 618	506 237	480 243	445 043
Fastighetslån	473 785	478 595	476 190	481 000
Belåningsgrad, %	45,0	46,5	46,2	49,1

	2020	2019	2020	2019
Nyckeltal per aktie	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	14,65	13,64	7,33	6,62
Resultat per aktie före utspädning, kr	11,56	20,68	4,88	3,91
Resultat per aktie efter utspädning, kr	11,56	20,68	4,88	3,91
Eget kapital per aktie, kr	138,25	138,70	131,57	121,93
Börskurs per aktie, kr	170,00	187,00	186,50	183,00
Börskurs/Eget kapital, %	123	135	142	150

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.

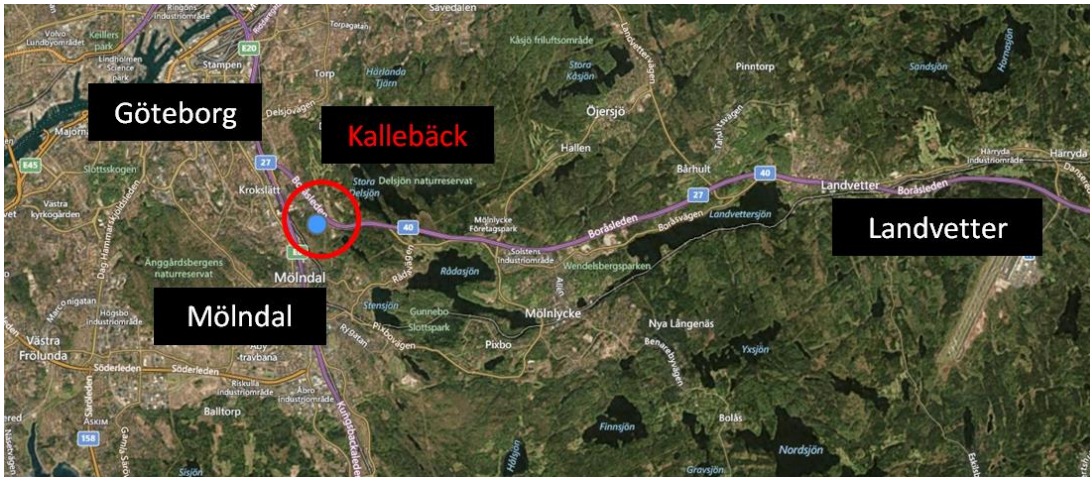
Den nuvarande detaljplanen för Kallebäck 17:2 möjliggör fortsatt utveckling och fastigheten har ca 30 000 kvm outnyttjade byggrätter. Den outnyttjade byggrätten skall i första hand ses som en möjlighet att på sikt säkerställa hyresgästens, SAAB ABs möjligheter att expandera sin verksamhet inom fastigheten. 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 2031-12-31 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 2021 uppgår till 70 246 (70 052) Tkr exklusive fastighetsskatt. Basyran 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 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 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 bättre än föregående år.

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

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden 1 januari 2020 – 31 december 2020 till 71 436 (70 327) Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 1 384 (1 388) Tkr.

Koncernens hyresintäkter för andra halvåret 2020 uppgick till 35 718 (35 318) Tkr inkl. utdebiterad fastighetsskatt om 846 (846) Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnader inklusive kostnader för underhåll uppgick för helåret till 5 019 (5 480) Tkr, vilket motsvarar 137 (150) kr per kvm. Underhållskostnaderna uppgick till 911 (1 205) Tkr. Fastighetskostnaderna för andra halvåret 2020 uppgick till 2 675 (3 468) Tkr, vilket motsvarar 73 (95) kr per kvm.

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

De centrala administrationskostnaderna för helåret 2020 uppgick till 2 316 (2 651) Tkr. För andra halvåret uppgick de centrala administrationskostnaderna till 1 109 (1 110) Tkr.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för helåret 2020 uppgick till 10 614 (12 395) Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 10 075 (12 043) Tkr. Finansiella kostnader netto för andra halvåret uppgick till 5 211 (5 098) Tkr.

Värdeförändringar

Fastighetens realiserade värdeförändring under perioden uppgår till 3 088 (44 041) Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 16 912 Tkr. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till -3 181 (1 435) Tkr.

Information om fastighetens marknadsvärde återfinns på sidan 7.

Skatt

Koncernen redovisar en skattekostnad om 11 212 Tkr varav aktuell skattekostnad uppgår till 4 045 Tkr. Uppskjuten skattekostnad uppgår till 7 167, varav 4 471 Tkr är hänförlig till förändring i underskott, 3 322 Tkr avser förändring temporära skillnader samt -626 Tkr hänförlig till realiserad värdeförändring på derivat.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden 1 januari 2020 – 31 december 2020 till 53 487 (49 801) Tkr. Detta motsvarar 14,65 (13,64) kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 42 181 (75 483) Tkr, motsvarande 11,56 (20,68) kr/aktie.

Förvaltningsresultatet för andra halvåret 2020 uppgick till 26 723 (25 641) Tkr, vilket motsvarar 7,32 (7,02) kr per aktie och periodens resultat andra halvåret uppgick till 24 375 (61 194) Tkr, motsvarande 6,68 (16,77) kr per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 28 970 (68 793) Tkr.
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -16 912 (-5 959) Tkr.
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -48 610 (-47 480) Tkr.
Periodens kassaflöde uppgick netto till -36 552 (15 354) Tkr.

FINANSIERING

Eget kapital

Eget kapital i koncernen uppgick vid periodens slut till 504 618 (506 237) Tkr. Beslutad men ännu ej utbetald utdelning om 21 900 Tkr, motsvarande 6,00 kr per aktie har skuldförts. Av denna har 10 950 Tkr, motsvarande 3,00 kr per aktie, utbetalats den 7 januari 2021.

Räntebärande skulder

Kallebäck refinansierade sin kredit under 2019 och tecknade ett femårigt kreditavtal om 481 000 Tkr med en nordisk bank, Lånet är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1 % av lånebeloppet (4 810 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Kreditavtalet förfaller 2024-04-10.

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

I syfte att säkra räntekostnaden har bolaget ingått avtal om en ränteswap om 400 000 tkr med samma löptid som kreditavtalet.

Den genomsnittliga räntan för bolagets totala krediter per 31 december 2020 uppgick till 2,11%.

Utöver detta har bolaget från samma bank erhållit ett lånelöfte om 25 000 Tkr för framtida investeringar i fastigheten.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 december 2020 uppgick till 33 261 Tkr varav tillgänglig likviditet uppgick till 18 261 Tkr. Hyran för kvartal 1 2021 har inte erlagts i förskott under 2020 och är därmed inte del av tillgänglig likviditet per bokslutsdatum.

Bolaget har en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 2 162 Tkr. Utdelning om 10 950 Tkr har utbetalats i januari 2021.

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

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

Savills AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värdetidpunkt 2020-12-31. Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Kassaflödeskalkylen ger ett marknadsvärde för fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 vid värdetidpunkten den 31 december 2020 om 1 050 (1 030) Mkr motsvarande 27 738 (28 225) kr/kvm.

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

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 16 912 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 1 050 000 Tkr vid periodens utgång vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 3 088 Tkr.

MARKNADSVÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

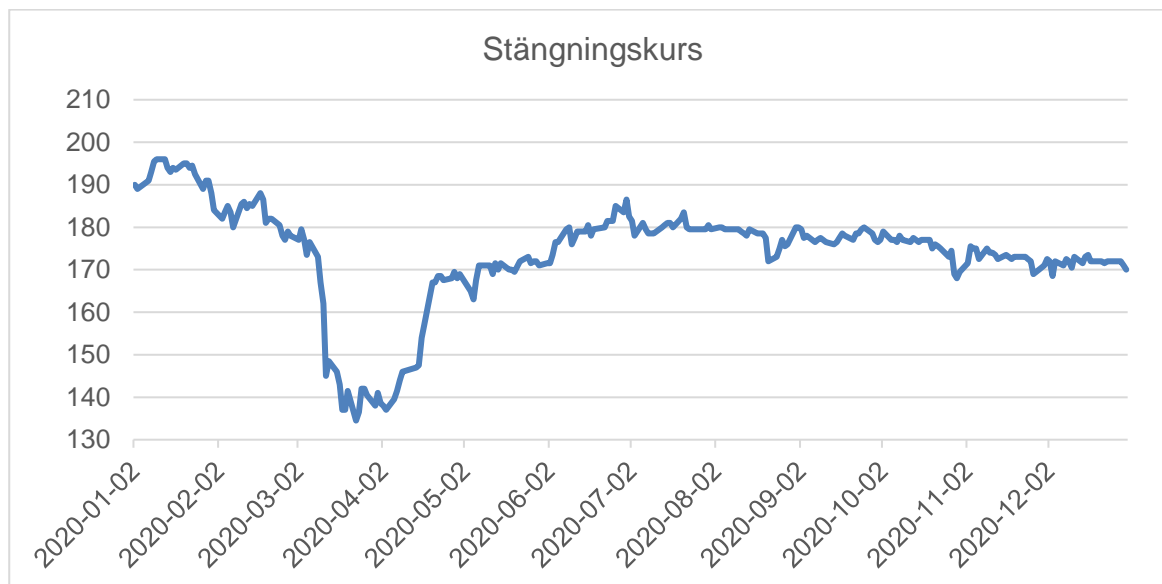
Periodens värdeförändring uppgår till -3 181 Tkr och är i sin helhet orealiserad. Reserven på 6 896 Tkr kommer successivt att upplösas och resultatföras under swapavtalets löptid under förutsättning att avtalet inte avslutas i förtid.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Kallebäck Property Invest AB noterades på Nasdaq First North Growth Market den 28 mars 2014 med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser. (Tel: + 46 8 545 271 00, mejl: info@wildeco.se)

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december uppgick till 170 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 620 500 Tkr. Högsta noterade betalkurs under året uppgick till 196 kr och lägsta betalkurs 134,50 kr.

Kursutveckling perioden 2020-01-01–2020-12-31



Antalet transaktioner per handelsdag uppgick i genomsnitt till 56 och genomsnittlig handelsvolym per handelsdag uppgick till 1 381 Tkr.

De tio största aktieägarna innehar tillsammans 63,4 % av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 400 kvalificerade aktieägare, dvs aktieägare med ett innehav mer än 500 aktier. De tio största aktieägarna presenteras i tabellen nedan. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav, %
Saab Pensionsstiftelse	970 000	26,6%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	352 807	9,7%
Artipelagininvest AB	246 333	6,7%
Östersjöstiftelsen	175 000	4,8%
Investerare representerade av Lennart Låftman	129 778	3,6%
Penser Yield	123 959	3,4%
Mattias Ståhlgren	108 614	3,0%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	74 250	2,0%
Credit Suisse (Switzerland) Ltd.	71 850	2,0%
LMK Stiftelsen	60 000	1,6%
Summa 10 största aktieägare	2 312 591	63,4%
Övriga ägare	1 337 409	36,6%
Summa aktieägare totalt	3 650 000	100,0%

Nyckeltal per aktie	2020 31 dec	2020 30 jun	2019 31 dec	2019 30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	14,65	7,33	13,64	6,62
Resultat per aktie före utspädning, kr	11,56	4,88	20,68	3,91
Resultat per aktie efter utspädning, kr	11,56	4,88	20,68	3,91
Eget kapital per aktie, kr	138,25	131,57	138,70	121,93
Börskurs per aktie, kr	170,00	186,50	187,00	183,00
Börskurs/Eget kapital, %	123	142	135	150

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 26 i bolagets årsredovisning för 2019.

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 eller kontrakterad av 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

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 20 april 2021. Kallelse publiceras på www.kallebackpropertyinvest.se.

Årsredovisning för 2020 finns tillgänglig på bolagets hemsida senast den 30 mars 2021.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-juni 2021

2021-08-26

UTBETALNINGAR AV UTDELNING

BESLUTAD UTDELNING

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2021-03-29
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2021-03-30
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2021-03-31
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2021-04-07

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2020 att utbetalas vid fyra tillfällen om 3,00 kr per aktie och tillfälle.

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2021-06-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2021-06-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2021-06-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2021-07-05

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2021-09-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2021-09-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2021-09-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2021-10-05

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2021-12-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2021-12-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2021-12-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2022-01-05

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2022-03-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2022-03-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2022-03-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2022-04-04

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Maarit Nordmark, vd, Kallebäck Property Invest AB (publ)
+46 70-688 63 83, Maarit.Nordmark@hestia.se

Gunilla Persson, ekonomichef, Kallebäck Property Invest AB (publ)
+ 46 70-169 64 01, Gunilla.Persson@hestia.se

Besök gärna bolagets hemsida: www.kallebackpropertyinvest.se

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 med återläggning av finansnetto i procent av finansnetto.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kallebäck's 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 reserande 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 26 februari 2021

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

Johan Thorell
Styrelseordförande

Maarit Nordmark
VD

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson
Styrelseledamot

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger och förvaltar fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborgs Stad. Fastigheten är en äganderätt med en modern och flexibel kontorsbyggnad, byggd 2002, och en total uthyrbar area om ca 36 600 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Saab AB till 31 december 2031. Kallebäck Property Invest aktie är noterat på handelsplatsen NASDAQ First North Growth Market med Wildeco som Certified Adviser, (Tel: + 46 8 545 271 00, mejl: info@wildeco.se)

Denna information är sådan information som Kallebäck Property Invest AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 februari 2021 kl. 8.30.

FINANSIELLA RAPPORTER
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	1 jul 2020	1 jul 2019	1 jan 2020	1 jan 2019
	- 31 dec 2020	- 31 dec 2019	- 31 dec 2020	- 31 dec 2019
Hysesintäkter	35 718	35 318	71 436	70 327
Driftkostnader	-1 118	-1 552	-2 180	-2 244
Underhåll	-575	-661	-911	-1 205
Fastighetsskatt	-692	-850	-1 384	-1 388
Övriga fastighetskostnader	-290	-405	-544	-644
Driftnetto	33 043	31 849	66 417	64 847
Administrationskostnader	-1 109	-1 110	-2 316	-2 651
Finansiella intäkter	43	67	43	67
Finansiella kostnader	-5 253	-5 165	-10 657	-12 462
Förvaltningsresultat	26 723	25 641	53 487	49 801
Värdeförändringar				
Fastighet, orealiserad	3 088	44 041	3 088	44 041
Finansiella instrument, orealiserad	765	5 251	-3 181	1 435
Resultat före skatt	30 576	74 933	53 393	95 277
Aktuell skatt	-4 045	0	-4 045	0
Uppskjuten skatt	-2 155	-13 739	-7 167	-19 794
Periodens resultat	24 375	61 194	42 181	75 483
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	24 375	61 194	42 181	75 483

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	31 dec 2020	30 jun 2020	31 dec 2019	30 jun 2019
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastighet	1 050 000	1 033 407	1 030 000	980 614
Summa anläggningstillgångar	1 050 000	1 033 407	1 030 000	980 614
Hysesfordringar	154	0	0	0
Övriga fordringar	7 748	966	5 918	6 255
Likvida medel	33 261	73 626	69 813	71 820
Summa omsättningstillgångar	41 163	74 592	75 731	78 076
Summa tillgångar	1 091 163	1 107 988	1 105 731	1 058 690

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	504 618	480 243	506 237	445 043
Fastighetslån, långfristig del	468 975	471 380	473 785	476 190
Finansiella instrument	6 896	7 660	3 715	8 965
Uppskjuten skatteskuld	76 220	74 064	69 052	55 314
Summa långfristiga skulder	552 090	553 104	546 552	540 469
Fastighetslån, kortfristig del	4 810	4 810	4 810	4 810
Leverantörsskulder	462	563	724	328
Förutbetalad hyresintäkt	0	22 324	22 324	21 881
Upplupen räntekostnad	2 162	2 129	2 198	2 202
Övriga kortfristiga skulder	27 021	44 825	22 886	43 957
Summa kortfristiga skulder	34 455	74 651	52 942	73 178
Summa skulder	586 545	627 755	599 494	613 647
Summa eget kapital och skulder	1 091 163	1 107 998	1 105 731	1 058 690

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övr. tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 1 januari 2019	3 650	363 363	107 541	474 554
Årets resultat	-	-	75 483	75 483
Utdelning	-	-	43 800	43 800
Eget kapital 31 december 2019	3 650	363 363	139 224	506 237
Eget kapital 1 januari 2020	3 650	363 363	139 224	506 237
Årets resultat	-	-	42 181	42 181
Utdelning	-	-	43 800	43 800
Eget kapital 31 december 2020	3 650	363 363	137 605	504 618

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 jul 2020	1 jul 2019	1 jan 2020	1 jan 2019
	- 31 dec 2020	- 31 dec 2019	- 31 dec 2020	- 31 dec 2019
Rörelseresultat	35 022	74 780	67 188	106 237
Värdoförändring förvaltningsfastighet	-3 088	-44 041	-3 088	-44 041
Avskrivning på uppläggningsavgift*	216	0	433	0
Erhållen ränta	43	67	43	67
Erlagd ränta	-5 253	-5 165	-10 657	-12 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	26 939	25 641	53 920	49 801
Kassaflöde från förändr av kfr fordringar	-7 152	337	-2 417	-2 269
Kassaflöde från förändr av lev skulder	-101	396	-262	489
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	-22 241	4 919	-22 271	20 772
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-2 554	31 293	28 970	68 793
Investeringar i ny- till och ombyggnationer	-13 505	-5 345	-16 912	-5 959
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 505	-5 345	-16 912	-5 959
Amortering	-2 405	-2 405	-4 810	-3 680
Utdelning	-21 900	-25 550	-43 800	-43 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 305	-27 955	-48 610	-47 480
Nettoförändring av likvida medel	-40 364	-2 007	-36 552	15 354
Likvida medel vid periodens början	73 626	71 820	69 813	54 459
Likvida medel vid periodens slut	33 261	69 813	33 261	69 813

*Avskrivning på uppläggningsavgift tidigare rapporterad i kassaflöde från förändring av kortfristiga fordringar.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	1 jul 2020	1 jul 2019	1 jan 2020	1 jan 2019
	- 31 dec 2020	- 31 dec 2019	- 31 dec 2020	- 31 dec 2019
Totala intäkter	1 200	1 200	2 400	2 400
Kostnader för förvaltning	-1 285	-1 406	-2 649	-2 884
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-85	-206	-249	-484
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	43 800	43 800
Finansiella intäkter	43	67	43	67
Finansiella kostnader	1	-3	-5	-6
Resultat före skatt	-41	-143	43 589	43 377
Skatt	4	31	40	91
Årets resultat	-37	-113	43 629	43 467

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	31 dec 2020	30 jun 2020	31 dec 2019	30 jun 2019
TILLGÅNGAR				
Aktier i dotterföretag	334 448	334 448	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	131	127	91	60
Summa anläggningstillgångar	334 578	334 575	334 538	334 508
Fordringar på koncernföretag	13 725	35 625	13 725	24 675
Övriga fordringar	2 801	3 068	3 058	3 329
Likvida medel	15 455	15 105	15 307	26 076
Summa omsättningstillgångar	31 981	53 797	32 091	54 080
Summa tillgångar	366 559	388 372	366 629	388 588
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	344 483	344 521	344 654	344 767
Uppskjuten skatteskuld	0	0	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0	0	0
Leverantörsskulder	7	0	8	0
Övriga kortfristiga skulder	21 899	43 651	21 807	43 751
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	170	200	160	70
Summa kortfristiga skulder	22 076	43 851	21 975	43 821
Summa skulder	22 076	43 851	21 975	43 821
Summa eget kapital och skulder	366 559	388 372	366 629	388 588

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 jul 2020	1 jul 2019	1 jan 2020	1 jan 2019
	- 31 dec 2020	- 31 dec 2019	- 31 dec 2020	- 31 dec 2019
Rörelseresultat	-85	-206	-249	-484
Erhållen ränta	43	67	43	67
Erlagd ränta	1	-3	-5	6
Erlagd skatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	-42	-142	-211	-423
Kassaflöde från förändr av kfr fordr	22 167	11 220	258	-13 486
Kassaflöde från förändr av lev skulder	7	8	-1	-49
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	-21 782	-21 885	102	3 455
Nettokassaflöde från den löpande Verksamheten	350	-10 769	148	-10 503
Utdelning från dotterföretag	21 900	25 550	43 800	43 800
Kassaflöde från investerings-Verksamheten	21 900	25 550	43 800	43 800
Utdelning	-21 900	-25 550	-43 800	-43 800
Kassaflöde från finansierings-Verksamheten	-21 900	-25 550	-43 800	-43 800
Nettoförändring av likvida medel	350	-10 769	148	-10 503
Likvida medel vid periodens början	15 105	26 076	15 307	25 810
Likvida medel vid periodens slut	15 455	15 307	15 455	15 307