

Kallebäck Property Invest AB (publ) **Delårsrapport 3 december 2013 – 30 juni 2014**



Fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg förvärvades i februari 2014

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

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

Fastigheten Kallebäck 17:2 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 OMX First North.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Kallebäck Property Invest AB (publ) bildades 2013-12-03.
- Bolaget har under perioden förvärvat fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborgs Stad genom att per 2014-02-28 förvärva samtliga aktier i Näringsfastigheter Kallebäck AB från säljaren Profi I Fastigheter Sverige AB.
- Fastigheten Kallebäck 17:2 är uthyrd till Saab AB. Verksamheten bedrivs av divisionen EDS, Electronic Defence Systems. Fastigheten är fullt uthyrd och kontraktet löper till 2021-12-31.
- Bolaget har genomfört en nyemission på 365 000 Tkr för att finansiera förvärvet.
- Ett femårigt kreditavtal har tecknats med Swedbank. Lånebeloppet uppgår till 505 000 Tkr.
- Kallebäck-aktien togs upp till handel på NASDAQ OMX First North 2014-03-28.
- Vid extra bolagsstämma i april valdes ny styrelse bestående av Johan Thorell, Peter Ragnarsson och Lennart Låftman med Johan Thorell som ordförande.
- Näringsfastigheter Kallebäck AB har under perioden inlett fusion med Hulebäck Fastighets AB. Ansökan om registrering av fusionsplan inlämnad till Bolagsverket 2014-04-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Bolaget bildades 3 december 2013 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades 28 februari 2014. Historiska jämförelsetal för perioden saknas.

Belopp i Tkr om ej annat anges.

Finansiell översikt och nyckeltal	3 dec 2013- 30 jun 2014
Totala intäkter	22 205
Driftnetto	21 291
Förvaltningsresultat	10 544
Resultat efter skatt	2 092
Räntetäckningsgrad, ggr	3,28

Finansiell ställning	30 jun 2014
Förvaltningsfastigheter	845 000
Eget kapital	369 105
Fastighetslån	499 950
Belåningsgrad, %	59,8

Kassaflöde	3 dec 2013- 30 jun 2014
Löpande verksamheten (netto)	13 266
Investeringsverksamheten (netto)	-840 000
Finansieringsverksamheten (netto)	872 013
Likvida medel vid periodens slut	45 279

Nyckeltal per aktie	30 jun 2014
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,89
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,57
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,57
Eget kapital per aktie, kr	101,12
Börskurs per aktie, kr	109,25
Börskurs/Eget kapital, %	108

Antal utestående aktier uppgår till 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. Fastigheten uppfördes 2002 och består av en byggnadskropp indelad i fem olika sektioner om totalt ca 36 600 kvm. Byggnaden inrymmer huvudsakligen kontor men även lokaler för lab och testverksamhet.

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 2014 uppgår till 65 541 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100% av förändringen av KPI med basår 2010.

**KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN –
KONCERNEN****Generellt**

Kallebäck Property Invest AB bildades 3 december 2013 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 28 februari 2014. Jämförelsesiffror för perioden saknas.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden december 2013 - juni 2014 till 22 205 Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 358 Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 915 Tkr, vilket motsvarar 25 kr/ kvm. Största kostnadsposter är fastighetsskatt, arvode för fastighetskötsel och renhållning.

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

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 4 383 Tkr. 3 963 Tkr avser kostnader av engångskaraktär hänförliga till förvärvet av

Näringsfastigheter Kallebäck AB samt anslutning till Nasdaq OMX First North.

Totala uppstartskostnader består förutom av kostnaderna ovan redovisade i resultatet av kostnader för nyemissionen 21 000 Tkr redovisade under eget kapital.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader netto uppgick till 6 364 Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 6 281 Tkr.

Bolaget har under perioden erlagt 21 000 Tkr i ersättning till Pareto Securities AB avseende tjänster rörande kapitalanskaffning och förvärv av fastigheten. Ersättningen har reducerat eget kapital men ej resultatförts.

Värdeförändringar

Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgår till 5 000 Tkr under perioden då aktuellt marknadsvärde överstiger överenskommen köpeskilling med motsvarande belopp.

Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till -13 684 Tkr, p.g.a. sjunkande marknadsräntor under perioden.

Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skatteintäkt på 232 Tkr för perioden. Denna består av uppskjuten skatteintäkt avseende marknadsvärdering av ränteswap, 3 010 Tkr, uppskjuten skattekostnad på förändring av marknadsvärde på fastigheten Kallebäck 17:2 samt uppskjuten skattekostnad på periodens resultat 1 678 Tkr.

Uppskjuten skattefordran hänförlig till förvärvade underskottsavdrag, 23 012 Tkr, har redovisats mot eget kapital.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden till 10 544 Tkr. Detta motsvarar 2,89 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 092 Tkr, motsvarande 0,57 kr/aktie.

Fastigheten förvärvades 2014-02-28 vilket innebär att bolaget har ägt den i fyra månader under rapportperioden.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 13 266 Tkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -840 000 Tkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 872 000 Tkr.

Periodens kassaflöde uppgick netto till 45 279 Tkr.

FINANSIERING**Eget kapital**

Koncernens egna kapital uppgick vid delårsperiodens slut till 369 105 Tkr.

Kostnader för kapitalanskaffning och fastighetsförvärv har minskat eget kapital under perioden med 21 000 Tkr. Uppskjuten skattefordran på underskottavdrag vid förvärvstidpunkten, 23 012 Tkr, har ökat eget kapital.

Räntebärande skulder

I samband med förvärvet av fastigheten tecknade bolaget ett femårigt kreditavtal med Swedbank. Lånebeloppet uppgår till 505 000 Tkr och 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.

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, 505 000 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 30 juni 2014 uppgick till 45 279 Tkr varav tillgänglig likviditet uppgick till 41 279 Tkr.

Tillgänglig likviditet inkluderar förskottshyra från Saab AB med 20 818 Tkr. Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 4 294 Tkr.

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 Bolagets fastighet med värdetidpunkt 2014-02-10. Marknadsvärdet bedömdes uppgå till 845 000 Tkr. Outnyttjade byggrätter om 30 000 kvm BTA har ej åsatts något marknadsvärde.

Bolaget avser att inhämta ny extern värdering av fastigheten en gång per år i samband med årsbokslut.

Inga värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden, varför det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 845 000 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 räntefallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall derivat marknadsvärderas.

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

Periodens värdeförändring uppgår till -13 684 Tkr och är i sin helhet orealiserad. Reserven 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 OMX First North den 28 mars 2014 med Wildecos Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 30 juni uppgick till 109,25 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 398 763 Tkr. Högsta betalkurs under perioden noterades till 114,50 kr och lägsta betalkurs 107 kr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie.

De tio största aktieägarna innehar tillsammans 60% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 230 aktieägare. De tio största aktieägarna presenteras i tabellen nedan.

Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav, %
Noonday/Farallon Capital Management	900 000	24,7%
Östersjöstiftelsen	250 000	6,8%
Volvo Pensionsstiftelse	260 000	7,1%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	187 044	5,1%
Investerare representerade av Lennart Låftman	150 000	4,1%
Svenska Handelsbanken AB FOR PB	106 000	2,9%
Gålöstiftelsen	100 000	2,7%
Roosgruppen AB	100 000	2,7%
DBS Bank AC No. 001	70 000	1,9%
AB Allba Finans	65 000	1,8%
Summa 10 största aktieägare	2 188 044	59,9%
Övriga ägare	1 461 956	40,1%
Summa aktieägare totalt	3 650 000	100,0%

Nyckeltal per aktie**30 jun 2014**

Resultat per aktie före utspädning, kr	0,57
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,57
Eget kapital per aktie, kr	101,12
Börskurs per aktie, kr	109,25
Börskurs/Eget kapital, %	108

ORGANISATION OCH JURIDISK STRUKTUR

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

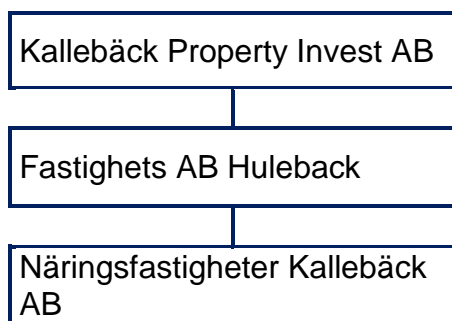
Vid förvärvet av Näringsfastigheter Kallebäck AB förvärvades även Fastighets AB Huleback, vilande dotterföretag till Näringsfastigheter AB.

Kallebäck Property Invest AB har sedan förvärvet inlett en intern omstrukturering av koncernen där Fastighets AB Huleback har sålts från

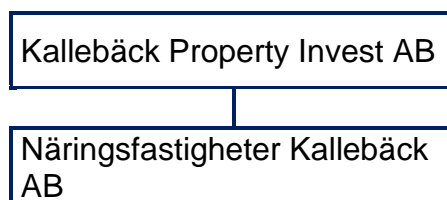
Näringsfastigheter Kallebäck AB till Kallebäck Property Invest AB. Därefter förvärvade Fastighets AB Huleback aktierna i Näringsfastigheter Kallebäck AB.

2014-04-28 inlämnades ansökan till Bolagsverket om registrering av fusionsplan mellan Näringsfastigheter Kallebäck AB och Huleback Fastighets AB.

Koncernstruktur (före fusion)



Koncernstruktur (efter fusion)



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

FINANSIELL INFORMATION

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	3 dec 2013- 30 jun 2014
Hysesintäkter		22 205
Driftkostnader		-328
Underhåll		-62
Fastighetsskatt		-358
Övriga fastighetskostnader		-167
Driftnetto		21 291
Administrationskostnader	1	-4 383
Finansiella intäkter		1
Finansiella kostnader		-6 365
Förvaltningsresultat		10 544
Värdeförändringar		
Fastighet, orealiserad		5 000
Finansiella instrument, orealiserad		-13 684
Resultat före skatt		1 860
Uppskjuten skatt		232
Periodens resultat		2 092
Övrigt totalresultat		0
Totalresultat för perioden		2 092

Not 1 inkluderar uppstartskostnader 3 963 Tkr.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr

TILLGÅNGAR

Förvaltningsfastighet	845 000
Uppskjuten skattefordran	24 803
Summa anläggningstillgångar	869 803
Kundfordringar	0
Övriga fordringar	1 597
Likvida medel	45 279
Summa omsättningstillgångar	46 876
Summa tillgångar	916 679

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	369 105
Fastighetslån, långfristig del	499 950
Finansiella instrument	13 684
Summa långfristiga skulder	513 634
Leverantörsskulder	440
Förutbetalad hyresintäkt	20 818
Upplupen räntekostnad	4 294
Fastighetslån, kortfristig del	5 050
Övriga skulder	3 338
Summa kortfristiga skulder	33 940
Summa skulder	547 573
Summa eget kapital och skulder	916 679

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Not	
Summa eget kapital periodens början 3 dec. 2013		0
Bolagsbildning		500
Nyemission		365 000
Nedsättning		-500
Emissionskostnader	1	-21 000
Övrigt tillskjutet kapital	2	23 013
Periodens resultat		2 092
Summa eget kapital vid periodens slut		369 105

Not 1 Kostnader för nyemission.

Not 2 Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag vid förvärvet.

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr		
Resultat före skatt		1 860
Uppskjuten skatt		232
Värdeförändring förvaltningsfastighet		-5 000
Värdeförändring derivat		13 684
Förändring av kortfristiga poster		2 490
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		13 266
Betalningar för förvärv av förvaltningsfastighet		-840 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-840 000
Upptagna lån		505 000
Kapitaltillskott	1	367 013
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		872 013
Nettoförändring av likvida medel		45 279
Likvida medel vid periodens början		0
Likvida medel vid periodens slut		45 279

Not 1) Inkluderar emissionskostnader och uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag vid förvärvet.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	3 dec 2013 – 30 jun 2014
Totala intäkter	600
Kostnader för förvaltning	-1 168
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-568
Finansiella intäkter	0
Finansiella kostnader	-251
Resultat före skatt	-819
Skatt	0
Periodens resultat	-819

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	30 juni 2014
TILLGÅNGAR	
Aktier i dotterföretag	356 102
Summa anläggningstillgångar	356 102
Fordringar på koncernföretag	267 950
Övriga fordringar	188
Likvida medel	7 826
Summa omsättningstillgångar	275 965
Summa tillgångar	632 067
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	364 181
Skulder till koncernföretag	263 930
Leverantörsskulder	440
Övriga kortfristiga skulder	3 517
Summa kortfristiga skulder	267 886
Summa skulder	267 886
Summa eget kapital och skulder	632 067

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	3 dec 2013 – 30 jun 2014
Resultat före skatt	-819
Förändring av kortfristiga poster	-253
Kassaflödet från den löpande verksamheten	-1 072
Betalningar för förvärv av dotterbolag	-356 102
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-356 102
Kapitaltillskott	365 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	365 000
Nettoförändring av likvida medel	7 826
Likvida medel vid periodens början	0
Likvida medel vid periodens slut	7 826

SEGMENTRAPPORTERING

Kallebäck bedriver 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.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kallebäck Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 36-39 i Bolagets bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på First North. ("Company Description") vilken finns tillgänglig på bolagets hemsida:

www.kallebackpropertyinvest.se

REVISION

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

2015-02-27

Bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2014

2015-03-30

Årsstämma 2015

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

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

+ 46 70-169 64 01, Gunilla.Persson@hestia.se

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

+46 70-415 84 18, Stefan.Bjorkqvist@hestia.se

Eller gå till bolagets hemsida: www.kallebackpropertyinvest.se

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 29 augusti 2014

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

Johan Thorell
Styrelseordförande

Stefan Björkqvist
VD

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson
Styrelseledamot

DEFINITIONER

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av summan 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.

Hysesintäkter

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.

VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information.

Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Värderingen innefattar bedömningar och antaganden vilka anses vara väsentliga för redovisade värden.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet skall klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av

dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmelanhanvanden elimineras vid upprättande av koncernredovisningen.

RESULTATRÄKNINGEN

INTÄKTER

Hysesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg för utfakturerad fastighetsskatt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Finansiella intäkter består av ränteutäkter och redovisas i den period de avser.

LEASINGAVTAL

Nuvarande hyresavtal hänförligt till förvaltningsfastigheten är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationellt leasingavtal. Redovisning av detta framgår av principen för intäkter.

KOSTNADER FASTIGHETS-FÖRVALTNING

I begreppet fastighetskostnader ingår kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Administrationskostnader innefattar kostnader avseende teknisk

och ekonomisk förvaltning samt kostnader för börsnotering.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Bolaget har inga anställda.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas i resultaträkningen.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till.

Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser.

Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%.

BALANSRÄKNINGEN

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten.

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

Verkligt värde fastställs via årliga externa värderingar av oberoende värderare.

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs. som är värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld.

Finansiella tillgångar i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar. Finansiella skulder innefattar räntederivat, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. I koncernen finns främst hyresfordringar och övriga fordringar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen.

SKULDER

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av bolagets krediter är långfristiga. Krediterna

redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras på lånets löptid. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning.

Ingen uppskjuten skatteskuld redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkningen vid första redovisningstillfället. Förändringen i uppskjuten skatt som belöper på året redovisas över resultaträkningen.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%.

KASSA OCH BANK

Kassa och bank utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Med likvida medel avses kassa och bank.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR2, redovisning för juridiska personer.

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Andelar i dotterföretag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Förvärvsrelaterade kostnader som för dotterföretag som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.