

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING**

2017-01-01-2017-12-31

för

Klockarbäcken Property Investment AB (publ)

559009-9072

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	19



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Klockarbäcken Property Investment AB (publ) får härmed avgiva årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.01.01 - 2017.12.31

Verksamhet

Klockarbäcken Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Lagret 1 i Umeå kommun och Bildhuggaren 1 i Vaggeryd kommun. Moderbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolagen.

Fastigheten Lagret 1 i Umeå förvärvades under nov 2015, genom dotterbolaget Klockarbäcken Fastighets AB. Totalt omfattar fastigheten ca 25 000 kvm uthyrningsbar yta som i huvudsak utgörs av lagerlokaler. Fastigheten är uthyrd till 100 procent till Postnord Logistics AB.

Fastigheten Bildhuggaren 1 i Vaggeryd förvärvades 30 sep 2016 genom dotterbolaget Klockarbäcken Bildhuggaren AB. Totalt omfattar fastigheten ca 14 700 kvm uthyrningsbar yta som i huvudsak utgörs av lagerlokaler. Fastigheten är uthyrd till 100 procent till Landmann Skandinavia AB.

Koncernens ekonomiska och administrativa förvaltning sköts av förvaltningsbolaget Wilfast Förvaltning AB.

Bolaget säte är Umeå.

Aktien och ägarna

Bolaget har ett aktieslag och antal utestående aktier är 1 320 000 st.

Ekonomisk översikt (koncern)	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	20 612 241	15 890 417	1 716 975
Rörelsemarginal i %	55,12%	50,57%	33,38%
Balansomslutning	266 785 955	274 928 430	196 194 345
Soliditet	43,13%	44,50%	45,06%

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2017 avgav Catena AB ett villkorat aktiebytesbud på samtliga aktier i Klockarbäcken Property Investment AB (publ). Då stipulerade villkor avseende budet ej uppnåddes drogs budet senare tillbaka.

Framtida utveckling

Koncernens primära mål är att förvalta nu ägda fastigheter på bästa sätt. Avsikten är att utveckla fastigheterna tillsammans med nuvarande hyresgäster.

Väsentliga risker

Klockarbäcken Property Investment AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen, vilket skulle leda till en finansiell förlust. Hyresgästernas betalningsförmåga bedöms dock som mycket god.

Om någon av hyresgästerna i framtiden säger upp och frånträder fastigheten är det sannolikt att lokalerna behöver renoveras och ändras för att tillgodose nya hyresgästers behov. Sådana investeringar skulle, åtminstone kortsiktigt, kunna påverka koncernens ekonomiska situation negativt.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder bolaget sig av en ränteswap. Värdet av koncernens swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid. Vid en förtida avyttring realiserar ett eventuellt över- eller undervärde, vilket skulle få effekt på kassaflödet. Eventuella värdeförändringar på swapavtal är dock inte kassaflödespåverkande under innehavstiden och vid löptidens slut är värdet alltid noll.

Fastighetsvärderisk

Även om inte fastigheterna inte tas upp till verkligt värde i räkenskaperna finns det en risk om värdet på fastigheterna faller kraftigt. Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoder där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäst mm. Bolaget genomför en extern värdering av fastighetsbeståndet och lämnar upplysning om marknadsvärdet i årsredovisningen.

Refinansieringsrisk

När koncernens lån förfaller till betalning kommer koncernen att vara tvungen att refinansiera dessa lån. Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Ursprunglig kapitalbindning är fem år. Mot bakgrund av koncernens höga amorteringstakt och att belåningsgraden efter fem år sannolikt kommer att vara lägre än 50 procent bedöms refinansieringsrisken vara låg.

Miljörisk

Fastigheterna kan vara förorenade. De tidigare ägarna har lämnat garantier att inga föroreningar är kända. Om det idag skulle förekomma okända föroreningar på fastigheterna finns det en risk att koncernen bli skadeståndsskyldig eller tvingas betala kostnader för att sanera fastigheterna. Det primära ansvaret för sådana föroreningar ligger dock på den som orsakat föroreningarna.

Speciella omständigheter

Sverige och övriga Europa har i dagsläget historiskt sett låga marknadsräntor, vilket påverkar fastighetsbolag påtagligt. Dels är det billigt att finansiera sig med externt kapital, dels är det generellt låga avkastningskrav på fastigheter vilket ger höga fastighetsvärden. Tillgången och priset på externt kapital gör att det är lättare att få en mer gynnsam avkastning på eget kapital. De låga avkastningskraven på fastigheter gör att priserna på hus stiger och risken ökar.

Förändring eget kapitalKoncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets res	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2017-01-01	1 320 000	128 748 600	-7 729 185	122 339 415
Vinstdisposition enligt årsstämma:			0	0
Utdelning till aktieägare			-12 360 000	-12 360 000
Årets vinst			5 084 767	5 084 767
Belopp vid årets utgång 2017-12-31	1 320 000	128 748 600	-15 004 418	115 064 182

Moderbolaget

	Aktiekapital	Fria reserver	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående kapital	1 320 000	120 396 669	-530 874	119 865 795
Disposition av föregående års res		530 874	530 874	1 061 748
Utdelning till aktieägare		-12 360 000		-12 360 000
Årets resultat			739 631	739 631
Belopp vid årets utgång	1 320 000	108 567 543	739 631	109 307 174

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årstämmans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	108 567 543
Årets resultat	739 631
	<u>109 307 174</u>

Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	10 560 000
I ny räkning överföres	98 747 174
	<u>109 307 174</u>




KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2017-01-01</u> <u>2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>2016-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3	20 612 241	15 890 417
		<u>20 612 241</u>	<u>15 890 417</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-1 546 520	-939 891
Övriga externa kostnader		-848 399	-716 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-6 855 829	-6 198 182
		<u>-9 250 748</u>	<u>-7 854 801</u>
Rörelseresultat		11 361 493	8 035 616
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 758 429	-5 141 285
		<u>-4 758 429</u>	<u>-5 141 265</u>
Resultat före skatt		6 603 064	2 894 351
Skatt på årets resultat	7	-1 518 297	-792 122
Årets resultat		<u>5 084 767</u>	<u>2 102 229</u>




KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2017.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,10	209 890 290	213 899 551
Byggnadsinventarier	9,10	40 892 091	43 738 659
		<u>250 782 381</u>	<u>257 638 210</u>
Summa anläggningstillgångar		250 782 381	257 638 210
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		97 508	99 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 484	49 198
		<u>160 992</u>	<u>148 290</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 842 582	17 141 930
		<u>15 842 582</u>	<u>17 141 930</u>
Summa omsättningstillgångar		16 003 574	17 290 220
SUMMA TILLGÅNGAR		266 785 955	274 928 430



KONCERNENS BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2017.12.31</u>	<u>2016.12.31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (1 320 000 aktier)		1 320 000	1 320 000
Övrigt tillskjutet kapital		128 748 600	128 748 600
Annat eget kapital		-20 089 185	-9 831 414
Årets resultat		5 084 767	2 102 229
Summa eget kapital		<u>115 064 182</u>	<u>122 339 415</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	4 272 184	2 464 061
Summa avsättningar		<u>4 272 184</u>	<u>2 464 061</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	134 140 000	136 980 000
Summa långfristiga skulder		<u>134 140 000</u>	<u>136 980 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 840 000	2 840 000
Leverantörsskulder		128 589	1 485 118
Skatteskuld		0	568 996
Övriga skulder		6 508 374	6 239 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 832 626	2 011 207
Summa kortfristiga skulder		<u>13 309 589</u>	<u>13 144 954</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 785 955	274 928 430

k

or

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2017-01-01- 2017-12-31	2016-04-08- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 361 493	8 035 616
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	6 855 829	6 198 185
Erhållen ränta	0	20
Erlagd Ränta	-4 468 602	-5 068 819
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	13 748 720	9 165 002
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	-12 701	941 256
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-975 367	-4 872 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 760 652	5 233 307
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	0	-24 642 738
Förvärv av byggnader och mark samt byggnadsinv	0	-954 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-25 596 738
Finansieringsverksamheten		
Årets nyemission	0	40 900 000
Kapitalanskaffningskostnader	0	-1 000 000
Utbetald utdelning	-11 220 000	-4 140 000
Upptagande av lån/amortering	-2 840 000	-12 084 542
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 060 000	23 675 458
Årets kassaflöde	-1 299 348	3 312 027
Likvida medel vid årets början	17 141 930	13 829 906
Likvida medel vid årets slut	15 842 582	17 141 933

K

OK

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2017-01-01 2017-12-31</u>	<u>2016-01-01- 2016-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2	<u>809 423</u> 809 423	<u>499 993</u> 499 993
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	<u>-1 022 394</u> -1 022 394	<u>-819 345</u> -819 345
Rörelseresultat		-212 971	-319 352
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 161 914	1 001 801
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-699</u>	<u>-1 845</u>
		1 161 215	999 956
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		1 810 000	0
Lämnade koncernbidrag		-1 810 000	0
Resultat före skatt		948 244	680 604
Skatt på årets resultat	7	-208 613	-149 730
Årets resultat		<u>739 631</u>	<u>530 874</u>

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	55 159 151	55 159 151
Fordringar hos koncernföretag		57 841 275	59 241 275
Uppskjuten skattefordran	12	459 587	668 200
		<u>113 460 013</u>	<u>115 068 626</u>
Summa anläggningstillgångar		113 460 013	115 068 626
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 078	34 878
Skattefordran		16	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 277 643	1 115 729
		<u>2 287 737</u>	<u>1 150 623</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		292 344	12 215 457
		<u>292 344</u>	<u>12 215 457</u>
Summa omsättningstillgångar		2 580 082	13 366 080
SUMMA TILLGÅNGAR		116 040 095	128 434 706



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 320 000 aktier)		1 320 000	1 320 000
		<u>1 320 000</u>	<u>1 320 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		108 567 542	120 396 668
Årets resultat		739 631	530 874
		<u>109 307 174</u>	<u>120 927 542</u>
Summa eget kapital		110 627 174	122 247 542
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 341	49 628
Övriga skulder		5 280 000	5 955 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	122 580	182 000
Summa kortfristiga skulder		<u>5 412 921</u>	<u>6 187 164</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 040 095	128 434 706

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-212 971	-319 352
Erhållen ränta	1 161 914	1 001 801
Erlagd ränta	-699	-1 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>948 244</u>	<u>680 604</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-1 137 114	-696 132
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-1 914 243	1 934 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-2 103 113</u>	<u>1 918 677</u>
Investeringsverksamheten		
Investering i dotterföretag	0	-26 522 493
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	1 400 000	-12 104 944
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>1 400 000</u>	<u>-38 627 437</u>
Finansieringsverksamheten		
Årets nyemission	0	40 900 000
Kapitalanskaffningskostnader	0	-1 000 000
Utbetald utdelning	-11 220 000	-4 140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-11 220 000</u>	<u>35 760 000</u>
Årets kassaflöde	-11 923 113	-948 760
Likvida medel vid årets början	12 215 457	13 164 217
Likvida medel vid årets slut	292 344	12 215 457

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciperna gäller koncern och i tillämpliga delar även moderbolaget.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

Operationell leasing

Koncernen har endast operationella leasingavtal som leasegivare. Leasingintäkterna intäktförs linjärt över leasingperioden.

Finansiella poster

Som finansiella kostnader redovisas, utöver löpande räntekostnader och kostnader för förtidsinlösen av krediten, även kostnader för att få finansieringen på plats. Dessa kostnader redovisas i samband med att lånet tas upp.

Säkringsredovisning

Koncernen har säkrat 106 500 000 kr av koncernens totala skuld till kreditinstitut i syfte att låsa en i förhand bestämd ränta. Effekten av detta redovisas löpande, vilket innebär att skillnaden mellan rörlig ränta och den låsta räntan redovisas kvartalsvis över resultaträkningen under säkringsperioden. Värdet på räntesäkringen uppgick till -1 132 606 kr per 2017-12-31.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är justering av avsatt skatt i samband med förvärvet. Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader. Uppskjuten skattefodran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång och skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Uppskjuten skattefodran avseende underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas då värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärssuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Förvärvet är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga tillgångar är byggnader och mark samt köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 40-150 år och den genomsnittliga avskrivningsprocenten för dessa komponenter är ca 2% . Byggnadsinventarierna skrivs av på 20 år.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser som krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna omprövas varje balansdag. Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningarna som krävs för att reglera förpliktelsen.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som redovisningsenhet. Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

I samband med förlängning av hyreskontraktet i dotterbolaget har det lämnats hyresrabatter för år 2015 och 2016. Dessa har beaktats vid bestämmande av köpeskillingen för aktierna i dotterbolaget och koncernmässigt redovisas ej dessa hyresrabatterna för år 2015 och 2016 som en kostnad.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antaganden om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömninga av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen		
<i>Moderbolaget</i>		
Försäljning som avser koncernföretag	809 423	499 993
Inköp som avser koncernföretag	<u>0</u>	<u>0</u>
	809 423	499 993

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Not 3 Leasingavtal - Operationell leasing		
<i>Koncernen</i>		
I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	1 176 757	1 176 757
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara hyresavtal, där koncernenes dotterbolag är leasegivare, förfaller till betalning enligt följande		
Inom 1 år	19 218 650	19 218 650
Mellan 2- 5 år	76 874 600	76 874 600
Senare än 5 år	58 483 925	77 702 575
	154 577 175	173 795 825
Beloppen ovan är angivna i bashyran (exkl variabla avgifter) enligt hyresavtalen. Beloppen anges i nomniella belopp.		
Not 4 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar byggnad	-4 009 261	-2 819 386
Avskrivningar byggnadsinventarier	-2 846 568	-2 835 343
Tillkommande avskrivning utrantering	0	-543 453
	-6 855 829	-6 198 182
Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter koncernföretag	1 161 914	1 001 785
Övriga ränteintäkter	0	16
	1 161 914	1 001 801
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader kreditinstitut	-4 468 602	-3 418 819
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	-289 827	-72 466
Finansieringskostnader	0	-1 650 000
	-4 758 429	-5 141 285




	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Not 7 Skatt på årets resultat		
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-1 518 297	-792 122
	<u>-1 518 297</u>	<u>-792 122</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	6 603 064	2 894 351
Skattekostnad 22,00%	-1 452 674	-636 757
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-65 623	-16 137
Ej skattepliktiga intäkter	0	4
Korrigerig uppskjuten skatt avseende förvärv dotterbolag	0	-139 232
Temporära skillnader	0	0
Redovisad effektiv skatt	<u>-1 518 297</u>	<u>-792 122</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Uppskjuten skatt	-208 613	-149 730
	<u>-208 613</u>	<u>-149 730</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	948 244	680 604
Skattekostnad 22,00%	-208 613	-149 733
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	3
Redovisad effektiv skatt	<u>-208 613</u>	<u>-149 730</u>
Not 8 Byggnader och mark		
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	240 586 529	156 859 359
Årets anskaffning	0	83 727 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>240 586 529</u>	<u>240 586 529</u>
Ingående avskrivningar	-26 686 978	-21 747 921
Övertagna avskrivningar vid förvärv	0	-2 119 671
Årets avskrivningar	-4 009 261	-2 819 386
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-30 696 239</u>	<u>-26 686 978</u>
Utgående redovisat värde	209 890 290	213 899 551
Redovisat värde byggnader	180 718 664	184 727 925
Redovisat värde mark	29 171 626	29 171 626
	<u>209 890 290</u>	<u>213 899 551</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	101 369 000	101 369 000
Varav byggnader:	78 637 000	78 637 000

Not 9 Byggnadsinventarier	2017.12.31	2016.12.31
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	56 931 358	56 706 838
Inköp	0	954 000
Utrangeringar/försäljningar	0	-729 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>56 931 358</u>	<u>56 931 358</u>
Ingående avskrivningar	-13 192 699	-10 543 383
Försäljningar/utrangeringar		186 027
Årets avskrivningar	-2 846 568	-2 835 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 039 267</u>	<u>-13 192 699</u>
Utgående redovisat värde	40 892 091	43 738 659

Not 10 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, markanläggningar)	
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	169 941 284
Verkligt värde förvaltningsfastighet	288 000 000

Det verkliga värdet baseras på värdering gjord av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. I det aktuella värdet ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier.

I det skattemässiga restvärdet ingår alla tillgångar under not 8 och 9.

Not 11 Andelar i konernföretag		2017.12.31	2016.12.31
<u>Moderbolaget</u>			
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte		Redovisat värde
Klockarbäcken Fastighets AB	Stockholm	1 000	28 636 658
556708-3422		100,00%	28 636 658
Klockarbäcken Bildhuggaren AB	Stockholm	500	26 522 493
556870-6070		100,00%	26 522 493
Uppgifter om eget kapital och resultat		Eget kapital	Resultat
Klockarbäcken Fastighets AB		21 899 593	4 945 060
Klockarbäcken Bildhuggaren AB		2 024 100	368 392
		2017.12.31	2016.12.31
Ingående anskaffningsvärde		55 159 151	28 636 658
Årets investering		0	26 522 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>55 159 151</u>	<u>55 159 151</u>
Utgående redovisat värde		55 159 151	55 159 151

h

h

Not 12 Uppskjuten skatt		2017.12.31
<u>Koncernen</u>	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	3 092 391	0
Temporära skillnader byggnader och mark		7 364 575
Delsumma	<u>3 092 391</u>	<u>7 364 575</u>
Kvittning	<u>-3 092 391</u>	<u>-3 092 391</u>
	0	4 272 184
<u>Koncernen</u>	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	4 192 703	0
Temporära skillnader byggnader och mark	0	6 656 764
Delsumma	<u>4 192 703</u>	<u>6 656 764</u>
Kvittning	<u>-4 192 703</u>	<u>-4 192 703</u>
	0	2 464 061
<u>Moderbolaget</u>	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	459 587	0
	<u>459 587</u>	<u>0</u>
<u>Moderbolaget</u>	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	668 200	0
	<u>668 200</u>	<u>0</u>
Not 13 Långfristiga skulder	2017.12.31	2016.12.31
<u>Koncernen</u>		
Amortering inom 2 till 5 år	134 140 000	136 980 000
	<u>134 140 000</u>	<u>136 980 000</u>
Not 14 Upplupna kostnader	2017.12.31	2016.12.31
<u>Koncernen</u>		
Upplupna hyresintäkter	3 080 733	1 212 670
Upplupna räntekostnader	524 313	501 537
Övriga upplupna kostnader	227 580	297 000
	<u>3 832 626</u>	<u>2 011 207</u>
<u>Moderbolag</u>		
Övriga upplupna kostnader	122 580	182 000
	<u>122 580</u>	<u>182 000</u>

k

af

ÖVRIGA NOTER

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser **2017.12.31** **2016.12.31**Koncernen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

149 989 000

149 989 000

Summa ställda säkerheter

149 989 000

149 989 000

Eventalförpliktelser

Derivatavtal (SWAP)

1 132 606

1 531 484

1 132 606

1 531 484

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I februari 2018 anställdes Johan Ericsson såsom verkställande direktör i bolaget.

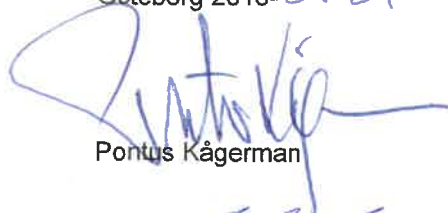
Moderbolaget**Eventalförpliktelser**

Borgensåtgånade dotterbolag

42 900 000

43 780 000


Göteborg 2018-04-04



Pontus Kågerman



Stefan Davidson



John Olov Benmarker

Johan Ericsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

4 april

2018

David Johansson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Klockarbäcken Property Investment AB (publ)
Org. nr 559009-9072

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Klockarbäcken Property Investment AB (publ) för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Klockarbäcken Property Investment AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, 2018-04-04



David Johansson
Auktoriserad revisor