

# Klockarbäcken Property Investment AB (publ)

## Bokslutskommuniké 2019

### REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 6 328 881 kr (18 486 159)
- Driftsöverskottet uppgick till 5 762 671 kr (17 081 804)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 079 224 kr (10 029 396)
- Periodens resultat uppgick till 1 055 690 kr (14 590 006)
- Resultat per aktie uppgick till 2,40 kr (11,05)

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Vid en extra bolagsstämma den 13 mars 2019 i Klockarbäcken Property Investment AB (Klockarbäcken) fattades beslut om att Klockarbäcken skall avvecklas och att bolagets egna kapital skall återbetalas till bolagets aktieägare. Stämman beslutade om återbetalning till Klockarbäckens aktieägare av bolagets likvida medel genom nedsättning av bolagets aktiekapital genom inlösen av 2/3 av bolagets aktier innebärande att 880 020 aktier inlöses till ett inlösenbelopp per aktie om 96 kronor. Avstämningsdag fastställdes till den 20 mars 2019, inlösningsförfarandet har genomförts.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Vid samma extra bolagsstämma den 13 mars 2019 beslutades även om att bolagets kvarvarande fastighet Vaggeryd Bildhuggaren 1 skulle avyttras.

Baserat på bolagsstämmans beslut har fastigheten därefter saluförts i en strukturerad och bred försäljningsprocess i syfte att uppnå bästa möjliga försäljningspris för en fastighet av detta slag och i detta läge.

På grund av tillkommande komplikationer har försäljningsprocessen fördröjts. Styrelsen arbetar med den uppkomna situationen med syfte att så snart som möjligt genomföra en försäljning på en acceptabel prisnivå.

### Finansiell översikt/nyckeltal

	2019-12-31 Jan-Dec 2019	2018-12-31 Jan-Dec 2018	2017-12-31 Jan-dec 2017
Avkastning på eget kapital	1,3%	12,4%	4,3%
Balansomslutning, kr	84 123 298	171 087 103	266 785 955
Soliditet	45,8%	70,4%	43,1%
Fastigheternas marknadsvärde, kr	83 000 000	94 000 000	288 000 000
Eget kapital per aktie, kr	91,2	91,2	87,2
Belåningsgrad	50%	45%	48%
Antal utestående aktier	439 980	1 320 000	1 320 000

## **VERKSAMHETEN**

Klockarbäcken Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Bildhuggaren 1 i Vaggeryd. Moderbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolagen. Bildhuggaren 1 i Vaggeryd omfattar ca 14 700 kvm uthyrningsbar yta som också i huvudsak utgörs av lagerlokaler.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN**

Koncernen utvecklas som beräknat. Verksamhetens karaktär gör att både intäkter och kostnader på förhand, med relativt stor precision, går att beräkna inom längden för nuvarande hyreskontraktets omfattning.

## **ORGANISATION OCH MEDARBETARE**

Johan Ericsson är anställd som VD i moderbolaget. Ansvarig förvaltare, Wilfast Förvaltning AB, har avtal med bolaget på konsultbasis.

## **RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Klockarbäcken är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i årsredovisningen sidan 3.

## FINANSIELL INFORMATION

### KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01	2018-01-01	2017-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Hysesintäkter	6 328 881	18 486 159	20 612 241
Fastighetskostnader	-566 210	-1 404 355	-1 546 520
<b>Driftsöverskott</b>	<b>5 762 671</b>	<b>17 081 804</b>	<b>19 065 721</b>
Administrationskostnader	-881 807	-935 575	-848 399
Personalkostnader	-271 884	-255 992	0
Finansiella kostnader	-1 529 756	-5 860 841	-4 758 429
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>3 079 224</b>	<b>10 029 396</b>	<b>13 458 893</b>
Resultat från försäljning av koncernens fastighet	0	10 284 609	0
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>3 079 224</b>	<b>20 314 005</b>	<b>13 458 893</b>
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-1 658 986	-5 598 387	-6 855 829
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 420 238</b>	<b>14 715 618</b>	<b>6 603 064</b>
Skatt på periodens resultat	-364 548	-125 612	-1 518 297
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 055 690</b>	<b>14 590 006</b>	<b>5 084 767</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	76 161 430	77 820 416	209 890 290
Byggnadsinventarier	0	0	40 892 091
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>76 161 430</b>	<b>77 820 416</b>	<b>250 782 381</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran	12 042	0	0
Övriga fordringar	21 970	130 970	97 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 648	40 239	63 484
	73 660	171 209	160 992
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank *	7 888 208	93 095 478	15 842 582
	7 888 208	93 095 478	15 842 582
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 961 868</b>	<b>93 266 687</b>	<b>16 003 574</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>84 123 298</b>	<b>171 087 103</b>	<b>266 785 955</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital (1 320 000 aktier)	1 322 947	1 320 000	1 320 000
Övrigt tillskjutet kapital	44 263 733	128 748 600	128 748 600
Annat eget kapital	-8 114 377	-24 244 418	-20 089 185
Periodens resultat	1 055 690	14 590 006	5 084 767
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 527 993</b>	<b>120 414 188</b>	<b>115 064 182</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	1 637 282	1 466 702	4 272 184
<b>Summa avsättningar</b>	<b>1 637 282</b>	<b>1 466 702</b>	<b>4 272 184</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	40 260 000	41 140 000	134 140 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>40 260 000</b>	<b>41 140 000</b>	<b>134 140 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	880 000	880 000	2 840 000
Leverantörsskulder	29 825	281 106	128 589
Skatteskuld	429 677	20 039	0
Övriga skulder	390 712	382 874	1 228 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 967 809	1 882 224	3 832 626
Skuld till aktieägare	0	4 620 000	5 280 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 698 023</b>	<b>8 066 243</b>	<b>13 309 589</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>84 123 298</b>	<b>171 087 133</b>	<b>266 785 955</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01	2018-01-01	2017-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Summa ingående eget kapital	120 414 188	115 064 182	122 339 415
Inlösen av aktier	-82 941 885	0	0
Utdelning till aktieägare	0	-9 240 000	-12 360 000
Periodens resultat	1 055 690	14 590 006	5 084 767
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 527 993</b>	<b>120 414 188</b>	<b>115 064 182</b>

**KONCERNENS KASSAFLÖDE**

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01	2018-01-01	2017-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2 949 994	10 291 850	11 361 493
Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar	1 658 986	5 598 387	6 855 829
Nyemissionskostnader			
Erhållen ränta	0	0	0
Finansiella kostnader	-1 240 025	-5 571 058	-4 468 602
Betald skatt	-54 790	-60 455	0
<b>förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>3 314 165</b>	<b>10 258 724</b>	<b>13 748 720</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	97 579	-10 246	-12 701
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-4 797 129	-2 897 194	-975 367
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 385 385</b>	<b>7 351 284</b>	<b>12 760 652</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av byggnader och mark samt byggnadsinv	0	174 761 612	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>174 761 612</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inlösen av aktier	-82 944 832	0	0
Ökning av aktiekapital	2 947		
Utbetald utdelning till ägare	0	-9 900 000	-11 220 000
Upptagande av lån/amortering	-880 000	-94 960 000	-2 840 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-83 821 885</b>	<b>-104 860 000</b>	<b>-14 060 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-85 207 270</b>	<b>77 252 896</b>	<b>-1 299 348</b>
Likvida medel vid periodens början	93 095 478	15 842 582	17 141 930
Likvida medel vid periodens slut	7 888 208	93 095 478	15 842 582
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-85 207 270</b>	<b>77 252 896</b>	<b>-1 299 348</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01	2018-01-01	2017-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m</b>			
Nettoomsättning	341 986	651 638	809 423
<b>Summa intäkter</b>	<b>341 986</b>	<b>651 638</b>	<b>809 423</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	-1 171 241	-1 173 246	-1 022 394
Personalkostnader	-271 884	-255 992	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>-1 443 125</b>	<b>-1 429 238</b>	<b>-1 022 394</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 101 139</b>	<b>-777 600</b>	<b>-212 971</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	0	18 580 008	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	182 939	915 872	1 161 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-233	-699
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>182 939</b>	<b>19 495 647</b>	<b>1 161 215</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-918 200</b>	<b>18 718 047</b>	<b>948 244</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag	0	0	1 810 000
Erhållna koncernbidrag	915 000	1 950 000	-1 810 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-3 200</b>	<b>20 668 047</b>	<b>948 244</b>
Skatt på periodens resultat	842	-459 566	-208 613
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2 358</b>	<b>20 208 481</b>	<b>739 631</b>

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	26 522 493	26 522 493	55 159 151
Fordringar hos koncernföretag	7 587 040	14 472 040	57 841 275
Uppskjuten skattefordran	863	21	459 587
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>34 110 396</b>	<b>40 994 554</b>	<b>113 460 013</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran	12 042	10 074	16
Övriga fordringar	21 772	120 698	10 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	704 745	523 219	2 277 644
	738 559	653 991	2 287 738
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	4 112 103	85 042 178	292 344
	4 112 103	85 042 178	292 344
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 850 662</b>	<b>85 696 169</b>	<b>2 580 082</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 961 058</b>	<b>126 690 723</b>	<b>116 040 095</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (1 320 000 aktier)	1 322 947	1 320 000	1 320 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	37 330 823	100 067 174	108 567 543
Periodens resultat	-2 358	20 208 481	739 631
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>37 328 465</b>	<b>120 275 655</b>	<b>109 307 174</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 651 412</b>	<b>121 595 655</b>	<b>110 627 174</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	29 825	281 106	10 341
Skuld aktieägare	0	4 620 000	5 280 000
Övriga skulder	12 042	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267 779	183 962	122 580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>309 646</b>	<b>5 085 068</b>	<b>5 412 921</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>38 961 058</b>	<b>126 680 723</b>	<b>116 040 095</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2019-01-01	2018-01-01	2017-01-01
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-1 101 139	-777 600	-212 971
Erhållen ränta	182 939	915 872	1 161 914
Erlagd ränta	0	-233	-699
<b>förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>-918 200</b>	<b>138 039</b>	<b>948 244</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	830 431	3 583 747	-1 137 114
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-4 785 421	342 146	-1 914 243
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 873 190</b>	<b>4 063 932</b>	<b>-2 103 113</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av dotterföretag	0	47 216 667	
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	6 885 000	43 369 235	1 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 885 000</b>	<b>90 585 902</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inlösen av aktier	-82 944 832	0	0
Ökning av aktiekapital	2 947	0	0
Utbetald utdelning till aktieägare	0	-9 900 000	-11 220 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-82 941 885</b>	<b>-9 900 000</b>	<b>-11 220 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-80 930 075</b>	<b>84 749 834</b>	<b>-11 923 113</b>
Likvida medel vid periodens början	85 042 178	292 344	12 215 457
Likvida medel vid periodens slut	4 112 103	85 042 178	292 344
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-80 930 075</b>	<b>84 749 834</b>	<b>-11 923 113</b>



## **REVISION**

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

## **FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:**

Johan Ericsson, VD

Telefon: +46 70 544 00 00, e-mail: [je@shhbostad.se](mailto:je@shhbostad.se)

alternativt se bolagets hemsida: [www.klockarbackenpropertyinvestment.se](http://www.klockarbackenpropertyinvestment.se).

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande bild 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 16 mars 2019

Klockarbäcken Property Investment AB (publ)

Pontus Kågerman  
Styrelseordförande

John-Olov Benmarker

Stefan Davidson  
Styrelseledamot