

# Klockarbäcken Property Investment AB (publ)

## Halvårsrapport 2018-06-30

### REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 10 475 759 kr (10 306 121)
- Driftsöverskottet uppgick till 9 538 148 kr (9 791 516)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 6 643 529 kr (6 956 111)
- Periodens resultat uppgick till 2 476 296 kr (2 772 234)
- Resultat per aktie uppgick till 1,87 kr (2,10)

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Med följande avstämningsdagar under 2018 delade bolaget ut följande belopp: den 16 januari 2018 (2,00 kr) , 18 april 2018 (2,00 kr).

I mars 2018 tillträdde Johan Ericsson som VD för bolaget.

### Finansiell översikt/nyckeltal

|                            | 2018-06-30<br>Jan-juni 2018 | 2017-06-30<br>Jan-juni 2017 | 2017-12-31<br>Jan<br>dec 2017 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Avkastning på eget kapital | 2,2%                        | 1,6%                        | 4,4%                          |
| Balansomslutning, kr       | 263 233 020                 | 270 116 835                 | 266 785 955                   |
| Soliditet                  | 41,1%                       | 41,7%                       | 43,1%                         |
| Eget kapital per aktie, kr | 50,6                        | 52,7                        | 53,8                          |
| Belåningsgrad              | 47%                         | 51%                         | 47%                           |
| Antal utestående aktier    | 1 320 000                   | 1 320 000                   | 1 320 000                     |

## **VERKSAMHETEN**

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

Moderbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolagen.

Lagret 1 i Umeå omfattar ca 25 000 kvm uthyrningsbar yta som i huvudsak utgörs av lagerlokaler. 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 hyreskontraktens omfattning.

Med avstämningsdag den 15 januari och 16 april 2018 delade bolaget ut 2,00 kronor per aktie och tillfälle.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG**

Med avstämningsdag 16/7 2018 delade bolaget ut 1,75 kr per aktie.

## **UTDELNING**

På ordinarie stämma, 9 maj 2018, beslutades om 7 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Med avstämningsdag 16 juli 2018 har 1,75 kr per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 15 okt 2018, 14 jan 2019 och 15 april 2019 görs ytterligare utdelning om 1,75 kr per aktie och tillfälle.

## **ORGANISATION OCH MEDARBETARE**

Koncernen hade 1 anställd under perioden.

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>                                | 2018-01-01       | 2017-01-01       | 2017-01-01        |
|---|------------------|------------------|-------------------|
|   | 2018-06-30       | 2017-06-30       | 2017-12-31        |
| Hysesintäkter                                     | 10 475 759       | 10 306 121       | 20 612 241        |
| Fastighetskostnader                               | -937 611         | -514 605         | -1 546 520        |
| <b>Driftsöverskott</b>                            | <b>9 538 148</b> | <b>9 791 516</b> | <b>19 065 721</b> |
| Administrationskostnader                          | -445 336         | -449 902         | -848 399          |
| Personalkostnader                                 | -130 690         | 0                | 0                 |
| Finansiella kostnader                             | -2 318 593       | -2 385 503       | -4 758 429        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                       | <b>6 643 529</b> | <b>6 956 111</b> | <b>13 458 893</b> |
| Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar | -3 427 914       | -3 423 903       | -6 855 829        |
| <b>Resultat före skatt</b>                        | <b>3 215 615</b> | <b>3 532 208</b> | <b>6 603 064</b>  |
| Skatt på periodens resultat                       | -739 319         | -759 974         | -1 518 297        |
| <b>Periodens resultat</b>                         | <b>2 476 296</b> | <b>2 772 234</b> | <b>5 084 767</b>  |

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

| <i>Belopp i kr</i>                           | 2018-06-30         | 2017-06-30         | 2017-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                    |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                    |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |                    |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 207 885 664        | 211 893 320        | 209 890 290        |
| Byggnadsinventarier                          | 39 468 806         | 42 320 987         | 40 892 091         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>247 354 470</b> | <b>254 214 307</b> | <b>250 782 381</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                    |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |                    |                    |                    |
| Övriga fordringar                            | 10 233             | 402 502            | 97 508             |
| Skattefordran                                | 404 492            | 0                  | 0                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 152 646            | 139 663            | 63 484             |
|  | 567 371            | 542 165            | 160 992            |
| <b>Kassa och bank</b>                        |                    |                    |                    |
| Kassa och bank                               | 15 311 179         | 15 360 363         | 15 842 582         |
|  | 15 311 179         | 15 360 363         | 15 842 582         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>15 878 550</b>  | <b>15 902 528</b>  | <b>16 003 574</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>263 233 020</b> | <b>270 116 835</b> | <b>266 785 955</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |                    |
| Aktiekapital (1 320 000 aktier)              | 1 320 000          | 1 320 000          | 1 320 000          |
| Övrigt tillskjutet kapital                   | 128 748 600        | 128 748 600        | 128 748 600        |
| Annat eget kapital                           | -24 244 418        | -20 089 185        | -20 089 185        |
| Periodens resultat                           | 2 476 296          | 2 772 234          | 5 084 767          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>108 300 478</b> | <b>112 751 649</b> | <b>115 064 182</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |                    |                    |                    |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 5 156 433          | 3 368 949          | 4 272 184          |
| <b>Summa avsättningar</b>                    | <b>5 156 433</b>   | <b>3 368 949</b>   | <b>4 272 184</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 132 720 000        | 135 560 000        | 134 140 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>132 720 000</b> | <b>135 560 000</b> | <b>134 140 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 2 840 000          | 2 840 000          | 2 840 000          |
| Leverantörsskulder                           | 257 279            | 87 835             | 128 589            |
| Övriga skulder                               | 1 119 877          | 1 202 007          | 1 228 374          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 598 953          | 3 746 395          | 3 832 626          |
| Skuld till aktieägare                        | 9 240 000          | 10 560 000         | 5 280 000          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>17 056 109</b>  | <b>18 436 237</b>  | <b>13 309 589</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>263 233 020</b> | <b>270 116 835</b> | <b>266 785 955</b> |

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

| <i>Belopp i kr</i>          | 2018-01-01         | 2017-01-01         | 2017-01-01         |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                             | 2018-06-30         | 2017-06-30         | 2017-12-31         |
| Summa ingående eget kapital | 115 064 182        | 122 339 415        | 122 339 415        |
| Utdelning till aktieägare   | -9 240 000         | -12 360 000        | -12 360 000        |
| Periodens resultat          | 2 476 296          | 2 772 234          | 5 084 767          |
| <b>Summa eget kapital</b>   | <b>108 300 478</b> | <b>112 751 649</b> | <b>115 064 182</b> |

**KONCERNENS KASSAFLÖDE**

| <i>Belopp i kr</i>                                    | 2018-01-01        | 2017-01-01        | 2017-01-01         |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
|   | 2018-06-30        | 2017-06-30        | 2017-12-31         |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |                   |                   |                    |
| Driftsöverskott                                       | 9 538 148         | 9 791 516         | 19 065 720         |
| Administrations- och personalkostnader                | -576 026          | -449 902          | -848 398           |
| Finansiella kostnader                                 | -2 173 661        | -2 240 589        | -4 468 602         |
| <b>före förändringar i rörelsekapitalet</b>           | <b>6 788 461</b>  | <b>7 101 025</b>  | <b>13 748 720</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b> |                   |                   |                    |
| Ökning (-), minskning (+) av fordringar               | -406 379          | -393 875          | -12 701            |
| Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder      | -213 485          | -1 128 717        | -975 367           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       | <b>6 168 597</b>  | <b>5 578 433</b>  | <b>12 760 652</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |                   |                   |                    |
| Förvärv av dotterbolag                                | 0                 |                   | 0                  |
| Förändring materiella anläggningstillgångar           | 0                 |                   | 0                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |                   |                   |                    |
| Nyemission  |                   |                   | 0                  |
| Kapitalanskaffningskostnader                          |                   |                   | 0                  |
| Utbetald utdelning till ägare                         | -5 280 000        | -5 940 000        | -11 220 000        |
| Upptagande av lån/amortering                          | -1 420 000        | -1 420 000        | -2 840 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      | <b>-6 700 000</b> | <b>-7 360 000</b> | <b>-14 060 000</b> |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                           | <b>-531 403</b>   | <b>-1 781 567</b> | <b>-1 299 348</b>  |
| Likvida medel vid periodens början                    | 15 842 582        | 17 141 930        | 17 141 930         |
| Likvida medel vid periodens slut                      | 15 311 179        | 15 360 363        | 15 842 582         |
| <b>Förändring i likvida medel</b>                     | <b>-531 403</b>   | <b>-1 781 567</b> | <b>-1 299 348</b>  |

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

| <i>Belopp i kr</i>                            | <b>2018-01-01</b> | <b>2017-01-01</b> | <b>2017-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | <b>2018-06-30</b> | <b>2017-06-30</b> | <b>2017-12-31</b> |
| <b>Rörelsens intäkter m.m</b>                 |                   |                   |                   |
| Nettoomsättning                               | 372 978           | 404 712           | 809 423           |
| <b>Summa intäkter</b>                         | <b>372 978</b>    | <b>404 712</b>    | <b>809 423</b>    |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Administrationskostnader                      | -566 764          | -521 071          | -1 022 394        |
| Personalkostnader                             | -116 360          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa kostnader</b>                        | <b>-683 124</b>   | <b>-521 071</b>   | <b>-1 022 394</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                        | <b>-310 146</b>   | <b>-116 359</b>   | <b>-212 971</b>   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>       |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter     | 541 335           | 0                 | 1 161 914         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | 0                 | -466              | -699              |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b> | <b>541 335</b>    | <b>-466</b>       | <b>1 161 215</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      | <b>231 189</b>    | <b>-116 825</b>   | <b>948 244</b>    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                  |                   |                   |                   |
| Lämnade koncernbidrag                         | 0                 | 0                 | 1 810 000         |
| Erhållna koncernbidrag                        | 0                 | 0                 | -1 810 000        |
| <b>Resultat före skatt</b>                    | <b>231 189</b>    | <b>-116 825</b>   | <b>948 244</b>    |
| Skatt på periodens resultat                   | -50 862           | 25 702            | -208 613          |
| <b>Periodens resultat</b>                     | <b>180 327</b>    | <b>-91 123</b>    | <b>739 631</b>    |

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

| <i>Belopp i kr</i>                           | <b>2018-06-30</b>  | <b>2017-06-30</b>  | <b>2017-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                    |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                    |                    |                    |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |                    |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag                     | 55 159 151         | 55 159 151         | 55 159 151         |
| Fordringar hos koncernföretag                | 49 961 275         | 59 241 275         | 57 841 275         |
| Uppskjuten skattefordran                     | 408 725            | 693 902            | 459 587            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>105 529 151</b> | <b>115 094 328</b> | <b>113 460 013</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                    |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |                    |                    |                    |
| Skattefordran                                | 16                 | 16                 | 16                 |
| Övriga fordringar                            | 45 838             | 18 727             | 10 078             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 828 778          | 1 115 729          | 2 277 644          |
|  | 2 874 632          | 1 134 472          | 2 287 738          |
| <b>Kassa och bank</b>                        |                    |                    |                    |
| Kassa och bank                               | 2 572 781          | 4 237 395          | 292 344            |
|  | 2 572 781          | 4 237 395          | 292 344            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>5 447 413</b>   | <b>5 371 867</b>   | <b>2 580 082</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>110 976 564</b> | <b>120 466 195</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)              | 1 320 000          | 1 320 000          | 1 320 000          |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | 100 067 174        | 108 567 543        | 108 567 543        |
| Periodens resultat                           | 180 327            | -91 123            | 739 631            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>100 247 501</b> | <b>108 476 420</b> | <b>109 307 174</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>101 567 501</b> | <b>109 796 420</b> | <b>110 627 174</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           | 137 101            | 23 195             | 10 341             |
| Övriga skulder                               | 13 272             | 0                  | 0                  |
| Skuld aktieägare                             | 9 240 000          | 10 560 000         | 5 280 000          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 690             | 86 580             | 122 580            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>9 409 063</b>   | <b>10 669 775</b>  | <b>5 412 921</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>110 976 564</b> | <b>120 466 195</b> | <b>116 040 095</b> |

**MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE**

| <i>Belopp i kr</i>                                    | <b>2018-01-01</b> | <b>2017-01-01</b> | <b>2017-01-01</b>  |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
|   | <b>2018-06-30</b> | <b>2017-06-30</b> | <b>2017-12-31</b>  |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |                   |                   |                    |
| Rörelseresultat                                       | -310 146          | -116 359          | -212 971           |
| Erhållen ränta  | 541 335           | 0                 | 1 161 914          |
| Erlagd ränta  | 0                 | -466              | -699               |
| <b>före förändringar i rörelsekapitalet</b>           | <b>231 189</b>    | <b>-116 825</b>   | <b>948 244</b>     |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>  |                   |                   |                    |
| Ökning (-), minskning (+) av fordringar               | -586 894          | 16 151            | -1 137 114         |
| Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder      | 36 142            | -1 937 388        | -1 914 243         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       | <b>-319 563</b>   | <b>-2 038 062</b> | <b>-2 103 113</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |                   |                   |                    |
| Investering i dotterföretag                           | 0                 | 0                 | 0                  |
| Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar | 7 880 000         | 0                 | 1 400 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      | <b>7 880 000</b>  | <b>0</b>          | <b>1 400 000</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |                   |                   |                    |
| Årets nyemission                                      |                   |                   |                    |
| Kapitalanskaffningskostnader                          |                   |                   |                    |
| Utbetald utdelning till aktieägare                    | -5 280 000        | -5 940 000        | -11 220 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      | <b>-5 280 000</b> | <b>-5 940 000</b> | <b>-11 220 000</b> |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                           | <b>2 280 437</b>  | <b>-7 978 062</b> | <b>-11 923 113</b> |
| Likvida medel vid periodens början                    | 292 344           | 12 215 457        | 12 215 457         |
| Likvida medel vid periodens slut                      | 2 572 781         | 4 237 395         | 292 344            |
| <b>Förändring i likvida medel</b>                     | <b>2 280 437</b>  | <b>-7 978 062</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 5 september 2018

Klockarbäcken Property Investment AB (publ)

Pontus Kågerman  
Styrelseordförande

John Olov Benmarker  
Styrelseledamot

Stefan Davidson  
Styrelseledamot

Johan Ericsson  
VD