

Kallebäck Property Invest AB (publ)

Bokslutskommuniké januari – december 2017

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JULI - 31 DECEMBER

- Hyresintäkter 33 810 (33 422) Tkr.
- Förvaltningsresultat 21 774 (20 997) Tkr.
- Resultat per aktie 5,75 (6,83) kr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER

- Hyresintäkter 67 621 (66 844 föregående år) Tkr.
- Förvaltningsresultat 43 762 (42 322) Tkr.
- Förvaltningsresultat per aktie 11,99 (11,60) kr.
- Resultat efter skatt 42 280 (38 528) Tkr.
- Resultat per aktie 11,58 (10,56) kr.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 10,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2017 att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om 2,50 kr per aktie och tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

KALLEBÄCK I KORTHET

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg. Fastigheten är belägen i stadsdelen Kallebäck i Göteborgs Stad, ca 5 km sydost om Göteborgs centrum och i nära anslutning till E6/E20 och riksväg 40 mot Landvetter. Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB. Hyreskontraktet löper till 2021-12-31. Kallebäck Property Invests aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL – KONCERNEN

Tkr där ej annat anges

	2017	2016	2017	2016
Finansiell översikt och nyckeltal	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Totala intäkter	33 811	33 422	67 621	66 844
Driftnetto	31 913	31 223	64 184	62 793
Förvaltningsresultat	21 774	20 997	43 762	42 322
Resultat efter skatt	20 976	24 940	42 280	38 528
Räntetäckningsgrad, ggr	3,31	3,21	3,33	3,25

	2017	2016	2017	2016
Kassaflöde	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Löpande verksamheten (netto)	22 981	22 333	44 818	38 767
Investeringsverksamheten (netto)	0	0	0	0
Finansieringsverksamheten (netto)	-20 775	-20 775	-41 550	-41 550
Likvida medel vid periodens slut	72 647	69 379	72 647	69 379

	2017	2016	2017	2016
Finansiell ställning	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsfastighet	835 000	835 000	835 000	830 000
Eget kapital	351 374	354 719	330 398	329 779
Fastighetslån	487 325	492 375	489 850	494 900
Belåningsgrad, %	58,4	59,0	58,7	59,6

	2017	2016	2017	2016
Nyckeltal per aktie	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,99	11,60	6,02	5,84
Resultat per aktie före utspädning, kr	11,58	10,56	5,84	3,72
Resultat per aktie efter utspädning, kr	11,58	10,56	5,84	3,72
Eget kapital per aktie, kr	96,27	97,18	90,52	90,35
Börskurs per aktie, kr	136,00	125,00	134,50	125,00
Börskurs/Eget kapital, %	141	129	149	138

Antal utestående aktier	3 650 000	3 650 000	3 650 000	3 650 000
-------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

FASTIGHETEN



Fastigheten Kallebäck 17:2 är belägen i Kallebäck i Göteborgs Stad, ca 5 km sydost om Göteborgs centrum och i nära anslutning till E6/E20 och riksväg 40 mot Landvetter. Byggnaden uppfördes 2002 och består av en byggnadskropp indelad i fem olika sektioner om totalt ca 36 600 kvm. Byggnaden inrymmer huvudsakligen kontor men även lokaler för laboratorie- och testverksamhet.

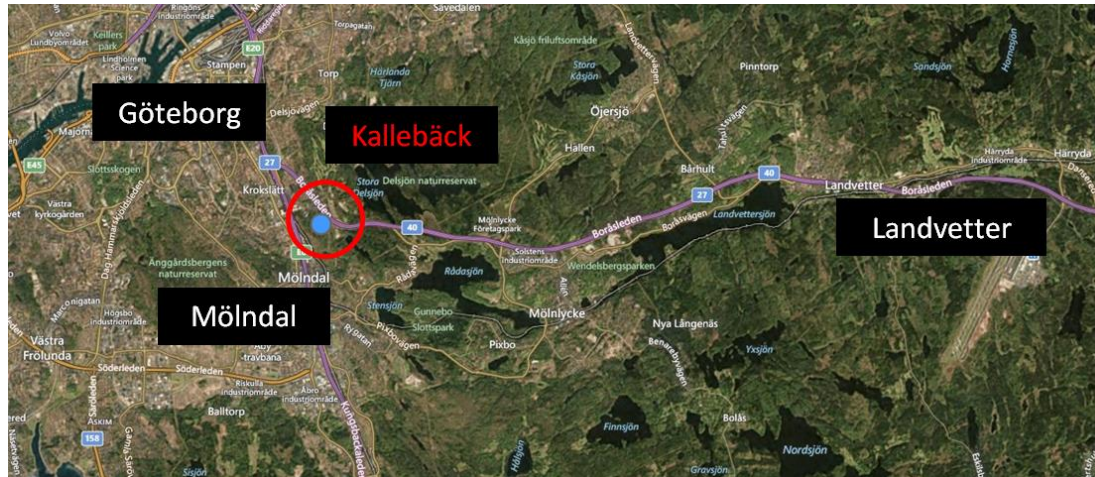
Den nuvarande detaljplanen för Kallebäck 17:2 möjliggör fortsatt utveckling och fastigheten har ca 30 000 kvm outnyttjade byggrätter. Den outnyttjade byggrätten skall i första hand ses som en möjlighet att på sikt säkerställa hyresgästens, SAAB ABs möjligheter att expandera sin verksamhet inom fastigheten. Detta stärker sannolikheten för att SAAB, även efter utgången av gällande hyresavtal, kommer att kvarstanna med sin verksamhet inom fastigheten.

HYRESAVTAL

Hela fastigheten är uthyrd till Saab AB och kontraktet löper till 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 för år 2018 uppgår till 67 671 (66 545) Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av konsumentprisindex, KPI.

MARKNADSOMRÅDE



Fastigheten är belägen i stadsdelen Kallebäck i nära anslutning till väg 40 mot Landvetter och Borås, ca 5 km från centrala Göteborg. I närområdet finns ytterligare en större kontorsbyggnad. I övrigt är fastigheten omgiven av skog och strövområden.

Området nås från väg 40 genom en biltunnel. Med bil nås centrala Göteborg på mindre än 10 minuter. Kollektiva kommunikationer finns i form av bussar i direkt anslutning till fastigheten.

Sveriges näst största internationella flygplats, GöteborgLandvetter Airport ligger endast 15 minuters bilresa bort. Det attraktiva affärsområdet Mölndal ligger 2 km sydväst om fastigheten.

Området väster om fastigheten längs E6/E20 är markerat som ett utvecklingsområde i kommunens allmänna detaljplan.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN – KONCERNEN

Generellt

Verksamheten inleddes den 28 februari 2014 då fastigheten Kallebäck 17:2 tillträdde.

Verksamheten har en stor andel fasta intäkter och kostnader och utvecklingen under året var därför i linje med föregående år.

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

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden 1 januari 2017 – 31 december 2017 till 67 621 (66 844) Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 1 075 (1 075) Tkr.

Koncernens hyresintäkter för andra halvåret 2017 uppgick till 33 810 (33 422) Tkr inkl. utdebiterad fastighetsskatt om 538 (538) Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnader inklusive kostnader för underhåll uppgick för perioden till 3 437 (4 051) Tkr, vilket motsvarar 94 (111) kr per kvm. Underhållskostnaderna uppgick till 697 (1 106) Tkr. Fastighetskostnaderna för andra halvåret 2017 uppgick till 1 585 (2 200) Tkr, vilket motsvarar 43 (60) kr per kvm.

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

De centrala administrationskostnaderna för år 2017 uppgick till 1 623 (1 664) Tkr. För andra halvåret uppgick de centrala administrationskostnaderna till 653 (694) Tkr.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för helåret 2017 uppgick till 18 799 (18 806) Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 18 586 (18 627) Tkr. Finansiella kostnader netto för andra halvåret uppgick till 9 524 (9 532) Tkr.

Värdeförändringar

Fastighetens orealiserade värdeförändring under perioden uppgår till 0 Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 0 Tkr. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till 10 441 (2 052) Tkr hänförlig till instrumentets kortare löptid. Information om fastighetens marknadsvärde återfinns på sidan 7.

Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattekostnad om 11 831 Tkr. Av denna kostnad är 5 390 Tkr hänförlig till förändring i underskott, 4 143 Tkr avser förändring temporära skillnader samt 2 297 Tkr hänförlig till orealiserad värdeförändring på derivat.

Koncernens aktuella skattekostnad uppgår till 91 Tkr.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden 1 januari 2017 – 31 december 2017 till 43 762 (42 322) Tkr. Detta motsvarar 11,99 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 42 280 (38 528) Tkr, motsvarande 10,58 kr/aktie.

Förvaltningsresultatet för andra halvåret 2017 uppgick till 21 774 Tkr, vilket motsvarar 5,97 kr per aktie och periodens resultat andra halvåret uppgick till 20 976 Tkr, motsvarande 5,75 kr per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 44 818 (38 767) Tkr.
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 (0) Tkr.
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -41 550 (-41 550) Tkr.
Periodens kassaflöde uppgick netto till 3 268 (-2 783) Tkr.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 351 374 (354 719) Tkr. Utdelning har under perioden utbetalats med 36 500 Tkr, motsvarande 10,00 kr per aktie. Ytterligare utdelning om 2,50 kr per aktie har utbetalats i januari 2018.

Räntebärande skulder

I samband med förvärvet av fastigheten tecknade bolaget ett femårigt kreditavtal med Swedbank om 505 000 Tkr vilket 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. Vid utgången av perioden uppgick låneskulden till 487 325 Tkr.

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, 487 325 Tkr.

Den praktiska innebörden av swapavtalet är att bolaget betalar en fast räntesats om 3,762 % fram till kreditens förfalldatum, 2019-04-10.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 december 2017 uppgick till 72 647 Tkr varav tillgänglig likviditet uppgick till 68 647 Tkr.

Tillgänglig likviditet inkluderar förskottshyra från Saab AB med 21 483 Tkr. Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 4 116 Tkr. Utdelning om 9 125 Tkr har utbetalats i januari 2018.

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 fastigheten med värdetidpunkt 2017-12-31. Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödekalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Kassaflödekalkylen ger ett marknadsvärde för fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 vid värdetidpunkten den 31 december 2017 om 835 (835) Mkr motsvarande 22 814 (22 814) kr/kvm.

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

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 0 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 835 000 Tkr vid periodens utgång vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 0 Tkr.

MARKNADSVÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

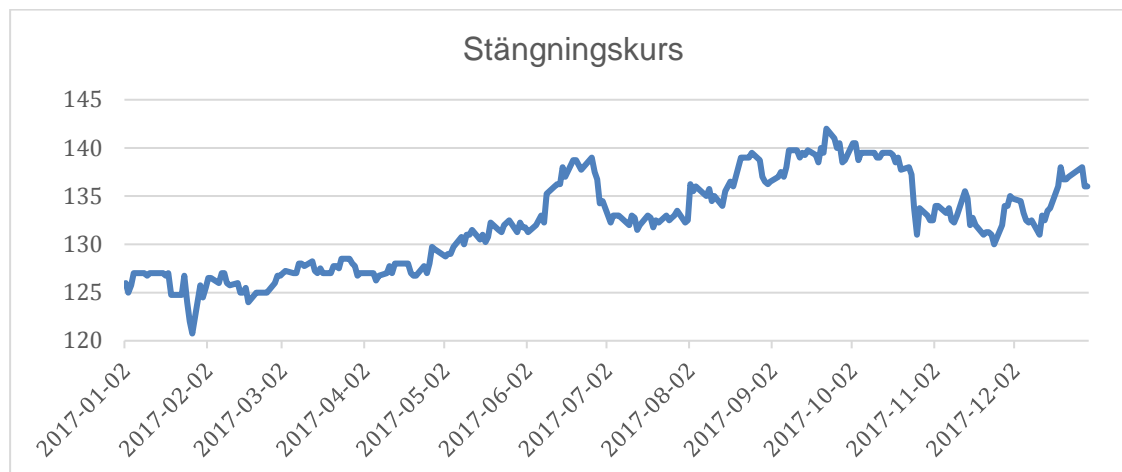
Periodens värdeförändring uppgår till 10 441 Tkr och är i sin helhet orealiserad. Reserven på 15 867 Tkr kommer successivt att upplösas och resultatföras under swapavtalets löptid under förutsättning att avtalet inte avslutas i förtid.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Kallebäck Property Invest AB noterades på Nasdaq Stockholm First North den 28 mars 2014 med Wildecos Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december uppgick till 136 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 496 400 Tkr. Högsta noterade betalkurs under året uppgick till 144 kr och lägsta betalkurs 120 kr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie.

Kursutveckling perioden 2017-01-01–2017-12-31:



Antalet transaktioner per handelsdag uppgick i genomsnitt till 26 och genomsnittlig handelsvolym per handelsdag uppgick till 429 Tkr.

De tio största aktieägarna innehar tillsammans 54,8 % av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 290 aktieägare. De tio största aktieägarna presenteras i tabellen nedan. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav, %
Noonday/Farallon Capital Management	912 000	25,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	266 471	7,3%
Östersjöstiftelsen	250 000	6,8%
Lillemor Design AB	145 593	4,0%
Investerare representerade av Lennart Låftman	139 778	3,8%
Skandinaviska enskilda banken S.A., W8IMY	105 182	2,9%
Gålöstiftelsen	100 000	2,7%
Svenska Handelsbanken AB FOR PB	97 000	2,7%
LMK Stiftelsen	60 000	1,6%
Allba Holding	56 500	1,5%
Summa 10 största aktieägare	2 132 524	58,4%
Övriga ägare	1 517 476	41,6%
Summa aktieägare totalt	3 650 000	100,0%

	2017	2017	2016	2016
Nyckeltal per aktie	31 dec	30 jun	31 dec	30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,99	6,02	11,60	5,84
Resultat per aktie före utspädning, kr	11,58	5,84	10,56	3,72
Resultat per aktie efter utspädning, kr	11,58	5,84	10,56	3,72
Eget kapital per aktie, kr	96,27	90,52	97,18	90,35
Börskurs per aktie, kr	136,00	134,50	125,00	125,00
Börskurs/Eget kapital, %	141	149	129	138

RISKER OCH RISKHANTERING

Kallebäck Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Inga förändringar bedöms ha skett gällande bolagets riskfaktorer vilka återfinns på sidan 28 i bolagets årsredovisning för 2016.

ORGANISATION OCH JURIDISK STRUKTUR

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

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

SEGMENTRAPPORTERING

Kallebäck bedriver verksamhet inom endast ett segment, fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborgs Stad.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Till Kallebäck Property Invests närstående hör VD Stefan Björkqvist som har ett direkt ägande i Investmentaktiebolaget Cyclops AB vilket är delägare i Hestia Fastighetsförvaltning AB's moderbolag.

Investmentbolaget Cyclops innehar 22 000 aktier i Kallebäck Property Invest AB samt har via Hestia Fastighetsförvaltning AB 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.

REVISION

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

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl.14.00 den 12 april 2018. Kallelse publiceras på www.kallebackpropertyinvest.se.

Årsredovisning för 2017 finns tillgänglig på bolagets hemsida senast den 22 mars 2018.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-juni 2018

2018-08-24

UTBETALNINGAR AV UTDELNING

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-03-27
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-03-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2018-03-29
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2018-04-05

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 10,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2017 att utbetalas vid fyra tillfällen om 2,50 kr per aktie och tillfälle.

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-06-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-06-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2018-07-02
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2018-07-05

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-09-27
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-09-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2018-10-01
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2018-10-04

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-12-21
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-12-27
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2018-12-28
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2019-01-04

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-03-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-03-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2019-04-01
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2019-04-04

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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

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

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

Besök gärna bolagets hemsida: www.kallebackpropertyinvest.se

DEFINITIONER OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder i procent av fastighetens verkliga värde.

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus fastighetskostnader, exempelvis drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt.

FASTIGHETSKOSTNADER

I posten ingår fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

HYRESINTÄKTER

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för fastighetsskatt.

RÄNTERISK

Risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.

RÄNTESWAP

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den

ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto i procent av finansnetto.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Kallebäck's räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC).

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningskostnader för 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.

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 23 februari 2018

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

Johan Thorell
Styrelseordförande

Stefan Björkqvist
VD

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson
Styrelseledamot

Kallebäck Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger och förvaltar fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborgs Stad. Fastigheten är en äganderätt med en modern och flexibel kontorsbyggnad, byggd 2002, och en total uthyrbar area om ca 36 600 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Saab AB till 31 december 2021. Kallebäck Property Invest aktie är noterat på handelsplatsen NASDAQ OMX First North med Wildecos som Certified Adviser.

Denna information är sådan information som Kallebäck Property Invest AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 februari 2018 kl. 8.30.

FINANSIELLA RAPPORTER
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	1 jul 2017	1 jul 2016	1 jan 2017	1 jan 2016
	- 31 dec 2017	- 31 dec 2016	- 31 jdec 2017	- 31 dec 2016
Hysesintäkter	33 811	33 422	67 621	66 844
Driftkostnader	-618	-733	-1 068	-1 288
Underhåll	-387	-590	-697	-1 106
Fastighetsskatt	-537	-538	-1 075	-1 075
Övriga fastighetskostnader	-355	-338	-596	-582
Driftnetto	31 913	31 223	64 184	62 793
Administrationskostnader	-705	-694	-1 623	-1 664
Finansiella intäkter	26	41	37	72
Finansiella kostnader	-9 459	-9 573	-18 836	-18 878
Förvaltningsresultat	21 774	20 997	43 762	42 322
Värdeförändringar				
Fastighet, orealiserad	0	5 000	0	5 000
Finansiella instrument, orealiserad	5 119	5 958	10 441	2 052
Resultat före skatt	26 892	31 954	54 202	49 374
Aktuell skatt	-91	0	-91	0
Uppskjuten skatt	-5 825	-7 014	-11 831	-10 847
Periodens resultat	20 976	24 940	42 280	38 528
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	20 976	24 940	42 280	38 528

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	31 dec 2017	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2016
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastighet	835 000	835 000	835 000	830 000
Uppskjuten skattefordran	0	0	2 920	9 850
Summa anläggningstillgångar	835 000	835 000	837 920	837 920
Hyresfordringar	0	0	0	0
Övriga fordringar	668	1 148	1 111	2 111
Likvida medel	72 647	70 441	69 379	67 820
Summa omsättningstillgångar	73 314	71 589	70 490	70 490
Summa tillgångar	908 314	906 589	908 410	909 781
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	351 374	330 398	354 719	329 779
Fastighetslån, långfristig del	482 275	484 800	487 325	489 850
Finansiella instrument	15 867	20 986	26 308	32 266
Uppskjuten skatteskuld	8 911	3 086	0	0
Summa långfristiga skulder	507 053	508 872	513 633	522 116
Fastighetslån, kortfristig del	5 050	5 050	5 050	5 050
Leverantörsskulder	273	114	131	272
Förutbetalad hyresintäkt	21 483	21 131	21 131	20 889
Upplupen räntekostnad	4 116	4 099	4 191	4 130
Övriga kortfristiga skulder	18 965	36 925	9 554	27 545
Summa kortfristiga skulder	49 887	67 320	40 058	57 886
Summa skulder	556 940	576 191	553 691	580 002
Summa eget kapital och skulder	908 314	906 589	908 410	909 781

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	
Summa eget kapital periodens början 1 jan 2017	354 719
Utdelning	-45 625
Periodens resultat	42 280
Summa eget kapital vid periodens slut	351 374

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 jul 2017	1 jul 2016	1 jan 2017	1 jan 2016
	- 31 dec 2017	- 31 dec 2016	- 31 dec 2017	- 31 dec 2016
Rörelseresultat	31 207	35 529	62 561	66 129
Värdeförändring förvaltningsfastighet	0	-5 000	0	-5 000
Erhållen ränta	26	41	37	72
Erlagd ränta	-9 459	-9 573	-18 836	-18 878
Erlagd skatt	0	-85	0	-85
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	21 774	20 912	43 762	42 238
Kassaflöde från förändr av kfr fordringar	480	999	443	441
Kassaflöde från förändr av lev skulder	158	-141	141	-740
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	568	563	471	-3 172
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	22 981	22 333	44 818	38 767
Investeringar i ny- till och ombyggnationer	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	0
Amortering	-2 525	-2 525	-5 050	-5 050
Utdelning	-18 250	-18 250	-36 500	-36 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 775	-20 775	-41 550	-41 550
Nettoförändring av likvida medel	2 206	1 558	3 268	-2 783
Likvida medel vid periodens början	70 441	67 821	69 379	72 162
Likvida medel vid periodens slut	72 647	69 379	72 647	69 379

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jul 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2016 - 31 dec 2016
Totala intäkter	1 200	1 200	2 400	2 400
Kostnader för förvaltning	-1 098	-810	-2 007	-1 870
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	102	390	393	530
Resultat från andelar i koncernföretag	9 125	0	45 625	36 500
Finansiella intäkter	26	26	32	54
Finansiella kostnader	-1	-2	-3	-4
Resultat före skatt	9 252	414	46 047	37 080
Skatt	-91	-80	-91	-116
Årets resultat	9 161	335	45 956	36 964

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	31 dec 2017	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2016
TILLGÅNGAR				
Aktier i dotterföretag	334 448	334 448	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	0	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	334 448	334 448	334 448	334 448
Fordringar på koncernföretag	0	0	0	250
Övriga fordringar	8	116	8	8
Likvida medel	29 136	37 708	19 345	36 850
Summa omsättningstillgångar	29 144	37 824	19 354	37 212
Summa tillgångar	363 592	372 272	353 802	371 660

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	344 685	335 524	344 353	344 019
Uppskjuten skatteskuld	0	0	0	5
Summa långfristiga skulder	0	0	0	5
Leverantörsskulder	49	0	0	123
Övriga kortfristiga skulder	18 466	36 633	9 259	27 397
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	393	115	189	115
Summa kortfristiga skulder	18 908	36 748	9 449	27 636
Summa skulder	18 908	36 748	9 449	27 641
Summa eget kapital och skulder	363 592	272 272	353 802	371 660

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 jul 2017	1 jul 2016	1 jan 2017	1 jan 2016
	- 31 dec 2017	- 31 dec 2016	- 31 dec 2017	- 31 dec 2016
Rörelseresultat	101	390	393	530
Erhållen ränta	26	26	32	54
Erlagd ränta	-1	-2	-3	-4
Erlagd skatt	0	-85	0	-85
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	126	329	422	495
Kassaflöde från förändr av kfr fordr	109	354	0	250
Kassaflöde från förändr av lev skulder	49	-123	49	-56
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	269	186	194	150
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	553	746	665	839
Utdelning från dotterföretag	9 125	0	45 625	36 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 125	0	45 625	36 500
Utdelning	-18 250	-18 250	-36 500	-36 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 250	-18 250	-36 500	-36 500
Nettoförändring av likvida medel	-8 572	-17 504	9 790	839
Likvida medel vid periodens början	37 708	36 850	37 708	18 507
Likvida medel vid periodens slut	29 136	19 346	29 136	19 346