

Kallebäck Property Invest AB (publ)

Bokslutskommuniké januari – december 2019

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JULI - 31 DECEMBER

- Hyresintäkter 35 318 (34 223) Tkr.
- Förvaltningsresultat 25 641 (21 477) Tkr.
- Resultat per aktie 16,77 (5,79) kr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER

- Hyresintäkter 70 327 (68 596 föregående år) Tkr.
- Förvaltningsresultat 49 801 (44 396) Tkr.
- Förvaltningsresultat per aktie 13,64 (12,16) kr.
- Resultat efter skatt 75 483 (159 680) Tkr.
- Resultat per aktie 20,68 (43,75) kr.
- I resultatet före skatt ingår orealiserade värdeförändringar uppgående till 45 476 (155 717) Tkr varav 44 041 (145 000) Tkr avser värdeförändring förvaltningsfastighet och 1 435 (10 717) Tkr avser värdeförändring finansiellt instrument.
- Kallebäck har under 2019 refinansierat sin kredit och tecknat ett nytt femårigt kreditavtal om 481 000 Tkr med en nordisk bank. I syfte att säkra räntekostnaden har bolaget ingått avtal om en ränteswap om 400 000 Tkr med samma löptid som kreditavtalet. Utöver detta har bolaget från samma bank erhållit ett lånelöfte om 25 000 Tkr för framtida investeringar i fastigheten.
- Maarit Nordmark har utsetts till ny VD och ersatt Stefan Björkqvist som avgick i samband med bolagets ordinarie årsstämma 20 maj 2019.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2019 att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om 3 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 2031-12-31. Kallebäck Property Invests aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North Growth Market.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL – KONCERNEN

Tkr där ej annat anges

	2019	2018	2019	2018
Finansiell översikt och nyckeltal	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Totala intäkter	35 318	34 223	70 327	68 596
Driftnetto	31 849	31 843	64 847	64 611
Förvaltningsresultat	25 641	21 477	49 801	44 396
Resultat efter skatt	61 194	21 138	75 483	159 680
Räntetäckningsgrad, ggr	6,00	3,48	5,03	3,41

	2019	2018	2019	2018
Kassaflöde	jul-dec	jul-dec	jan-dec	jan-dec
Löpande verksamheten (netto)	31 293	1 688	68 793	23 362
Investeringsverksamheten (netto)	-5 345	0	-5 959	0
Finansieringsverksamheten (netto)	-27 955	-20 775	-47 480	-41 550
Likvida medel vid periodens slut	69 813	54 459	69 813	54 459

	2019	2018	2019	2018
Finansiell ställning	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsfastighet	1 030 000	980 000	980 614	980 000
Eget kapital	506 237	474 554	445 043	453 417
Fastighetslån	478 595	482 275	481 000	484 800
Belåningsgrad, %	46,5	49,2	49,1	49,5

	2019	2018	2019	2018
Nyckeltal per aktie	31 dec	31 dec	30 jun	30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	13,64	12,16	6,62	6,28
Resultat per aktie före utspädning, kr	20,68	43,75	3,91	37,96
Resultat per aktie efter utspädning, kr	20,68	43,75	3,91	37,96
Eget kapital per aktie, kr	138,70	130,01	121,93	124,22
Börskurs per aktie, kr	187,00	154,00	183,00	148,50
Börskurs/Eget kapital, %	135	118	150	120

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.

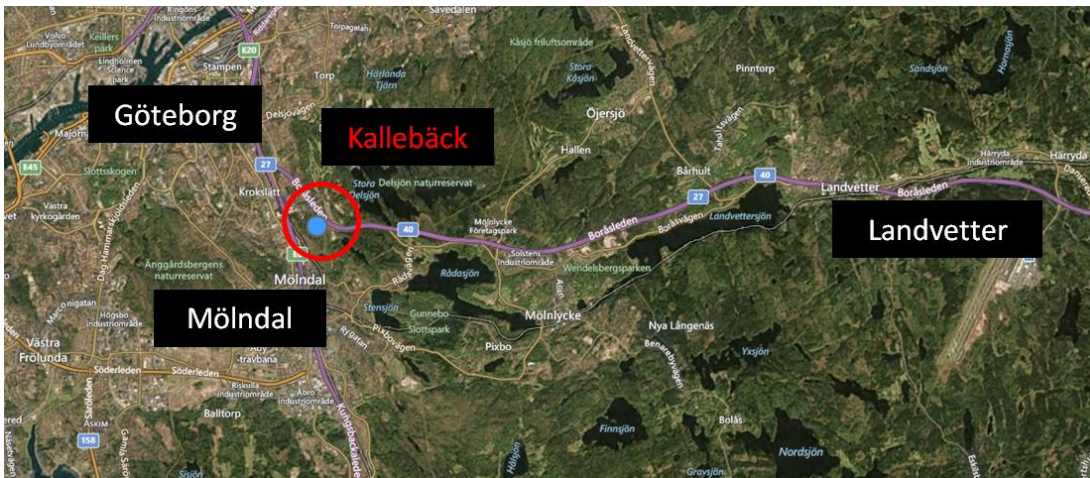
Den nuvarande detaljplanen för Kallebäck 17:2 möjliggör fortsatt utveckling och fastigheten har ca 30 000 kvm outnyttjade byggrätter. Den outnyttjade byggrätten skall i första hand ses som en möjlighet att på sikt säkerställa hyresgästens, SAAB ABs möjligheter att expandera sin verksamhet inom fastigheten. 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 2031-12-31 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 2020 uppgår till 70 052 (68 943) 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 bättre än föregående år. Lägre räntekostnader påverkar resultatet positivt med 8 Mkr på årsbasis.

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

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden 1 januari 2019 – 31 december 2019 till 70 327 (68 596) Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 1 384 (1 075) Tkr.

Koncernens hyresintäkter för andra halvåret 2019 uppgick till 35 318 (34 223) Tkr inkl. utdebiterad fastighetsskatt om 846 (538) Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnader inklusive kostnader för underhåll uppgick för helåret till 5 480 (3 985) Tkr, vilket motsvarar 150 (109) kr per kvm. Underhållskostnaderna uppgick till 1 205 (1 217) Tkr. Fastighetskostnaderna för andra halvåret 2019 uppgick till 3 468 (2 379) Tkr, vilket motsvarar 95 (65) kr per kvm. De ökade kostnaderna förklaras av högre fastighetsskatt samt ökade kostnader för bevakning.

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

De centrala administrationskostnaderna för helåret 2019 uppgick till 2 651 (1 830) Tkr. För andra halvåret uppgick de centrala administrationskostnaderna till 1 110 (1 005) Tkr.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för helåret 2019 uppgick till 12 395 (18 386) Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 12 043 (18 225) Tkr. Finansiella kostnader netto för andra halvåret uppgick till 5 098 (9 360) Tkr.

Värdeförändringar

Fastighetens realiserade värdeförändring under perioden uppgår till 44 051 (145 000) Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 5 959 Tkr. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till 1 435 (10 717) Tkr.

Information om fastighetens marknadsvärde återfinns på sidan 7.

Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattekostnad om 19 794 Tkr. Av denna kostnad är 412 Tkr hänförlig till förändring i underskott, 19 075 Tkr avser förändring temporära skillnader samt 307 Tkr hänförlig till orealiserad värdetförändring på derivat. Koncernens aktuella skattekostnad uppgår till 0 Tkr.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden 1 januari 2019 – 31 december 2019 till 49 801 (44 396) Tkr. Detta motsvarar 13,64 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 75 483 (159 680) Tkr, motsvarande 20,68 kr/aktie.

Förvaltningsresultatet för andra halvåret 2019 uppgick till 25 641 Tkr, vilket motsvarar 7,02 kr per aktie och periodens resultat andra halvåret uppgick till 61 194 Tkr, motsvarande 16,77 kr per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 68 793 (23 362) Tkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -5 959 (0) Tkr. Investeringarna avser i huvudsak energieffektiviseringsåtgärder och solceller.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -47 480 (-41 550) Tkr. Periodens kassaflöde uppgick netto till 15 354 (-18 188) Tkr.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 506 237 (474 554) Tkr. Tidigare beslutad utdelning har under året utbetalats med 40 150 tkr, dvs 2,50 kr per aktie har utbetalats i januari respektive april och 3,00 kr per aktie har utbetalats i juli respektive oktober.

Räntebärande skulder

Kallebäck har under året refinansierat sin kredit och tecknat ett nytt femårigt kreditavtal med en nordisk bank. Lånet är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1% av lånebeloppet (4 810 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Kreditavtalet förfaller 2024-04-10.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad, räntetäckningsgrad

och likviditet. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal under perioden.

I syfte att säkra räntekostnaden har bolaget ingått avtal om en ränteswap om 400 000 tkr med samma löptid som kreditavtalet.

Den genomsnittliga räntan för bolagets totala krediter per 31 december 2019 uppgick till 2,03%.

Utöver detta har bolaget från samma bank erhållit ett lånelöfte om 25 000 Tkr för framtida investeringar i fastigheten.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 december 2019 uppgick till 69 813 Tkr varav tillgänglig likviditet uppgick till 54 813 Tkr. Tillgänglig likviditet inkluderar förskottshyra från Saab AB.

Bolaget har en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 2 198 Tkr. Utdelning om 10 950 Tkr har utbetalats i januari 2020.

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Kallebäck har valt att redovisa fastigheten till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden.

Savills AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värdetidpunkt 2019-12-31. 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 2019 om 1 030 (980) Mkr motsvarande 28 225 (26 777) kr/kvm.

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

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 5 959 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 1 030 000 Tkr vid periodens utgång vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 44 041 Tkr.

MARKNADSVÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

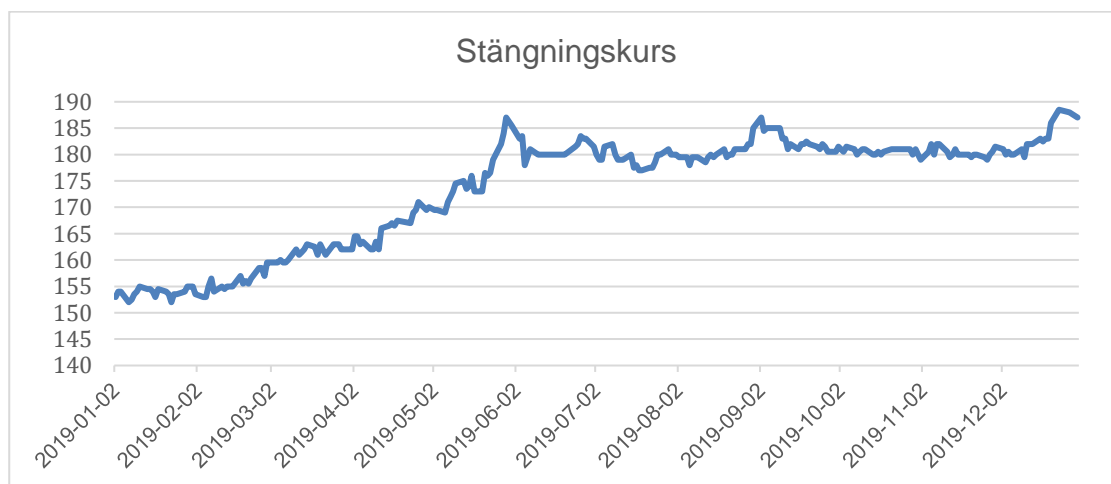
Periodens värdeförändring uppgår till 1 435 Tkr och är i sin helhet orealiserad. Reserven på 3 715 Tkr kommer successivt att upplösas och resultatföras under swapavtalets löptid under förutsättning att avtalet inte avslutas i förtid.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Kallebäck Property Invest AB noterades på Nasdaq Stockholm First North Growth Market den 28 mars 2014 med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser. (Tel: + 46 8 545 271 00, mejl: info@wildeco.se)

Antal utestående aktier uppgår till 3 650 000. Kursen den 31 december uppgick till 187 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 682 550 Tkr. Högsta noterade betalkurs under året uppgick till 188,50 kr och lägsta betalkurs 152 kr.

Kursutveckling perioden 2019-01-01–2019-12-31



Antalet transaktioner per handelsdag uppgick i genomsnitt till 32 och genomsnittlig handelsvolym per handelsdag uppgick till 399 Tkr.

De tio största aktieägarna innehar tillsammans 63,0 % av aktierna och rösterna. De-
 ras innehav presenteras i tabellen nedan. Styrelsens och ledningens ägande redovi-
 sas på hemsidan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav, %
Noonday/Farallon Capital Management	774 425	21,2%
Penser Yield	365 049	10,0%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	334 807	9,2%
Artipelag Holding AB	186 517	5,1%
Östersjöstiftelsen	175 000	4,8%
Investerare representerade av Lennart Låftman	139 778	3,8%
Skandinaviska enskilda banken S.A., W8IMY	101 182	2,8%
Mattias Ståhlgren	100 000	2,7%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	61 124	1,7%
LMK Stiftelsen	60 000	1,6%
Summa 10 största aktieägare	2 297 882	63,0%
Övriga ägare	1 352 118	37,0%
Summa aktieägare totalt	3 650 000	100,0%

	2019	2019	2018	2018
Nyckeltal per aktie	31 dec	30 jun	31 dec	30 jun
Förvaltningsresultat per aktie, kr	13,64	6,62	12,16	6,28
Resultat per aktie före utspädning, kr	20,68	3,91	43,75	37,96
Resultat per aktie efter utspädning, kr	20,68	3,91	43,75	37,96
Eget kapital per aktie, kr	138,70	121,93	130,01	124,22
Börskurs per aktie, kr	187,00	183,00	154,00	148,50
Börskurs/Eget kapital, %	135	150	118	120

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 2018.

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 eller kontrakterad av 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

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 21 april 2020. Kallelse publiceras på www.kallebackpropertyinvest.se.

Årsredovisning för 2019 finns tillgänglig på bolagets hemsida senast den 31 mars 2020.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport jan-juni 2020

2020-08-21

UTBETALNINGAR AV UTDELNING

BESLUTAD UTDELNING

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2020-03-26
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2020-03-27
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2020-03-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2020-04-02

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 12,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2019 att utbetalas vid fyra tillfällen om 3,00 kr per aktie och tillfälle.

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2020-06-26
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2020-06-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2020-06-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2020-07-03

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2020-09-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2020-09-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2020-09-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2020-10-05

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2020-12-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2020-12-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2020-12-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2021-01-07

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2021-03-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2021-03-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2021-03-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2021-03-05

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Maarit Nordmark, vd, Kallebäck Property Invest AB (publ)
+46 70-688 63 83, Maarit.Nordmark@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

BELÅNINGSGRAD

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

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

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningskostnader för reserande 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 21 februari 2020

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

Johan Thorell
Styrelseordförande

Maarit Nordmark
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 2031. Kallebäck Property Invest aktie är noterat på handelsplatsen NASDAQ OMX First North med Wildeco som Certified Adviser, (Tel: + 46 8 545 271 00, mejl: info@wildeco.se)

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 21 februari 2020 kl. 8.30.

FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	1 jul 2019	1 jul 2018	1 jan 2019	1 jan 2018
	- 31 dec 2019	- 31 dec 2018	- 31 dec 2019	- 31 dec 2018
Hysesintäkter	35 318	34 223	70 327	68 596
Driftkostnader	-1 552	-665	-2 244	-1 147
Underhåll	-661	-849	-1 205	-1 217
Fastighetsskatt	-850	-537	-1 388	-1 075
Övriga fastighetskostnader	-405	-328	-644	-545
Driftnetto	31 849	31 843	64 847	64 611
Administrationskostnader	-1 110	-1 005	-2 651	-1 830
Finansiella intäkter	67	91	67	91
Finansiella kostnader	-5 165	-9 452	-12 462	-18 477
Förvaltningsresultat	25 641	21 477	49 801	44 396
Värdeförändringar				
Fastighet, orealiserad	44 041	0	44 041	145 000
Finansiella instrument, orealiserad	5 251	5 515	1 435	10 717
Resultat före skatt	74 933	36 993	95 277	200 113
Aktuell skatt	0	-18	0	-86
Uppskjuten skatt	-13 739	-7 898	-19 794	-40 348
Periodens resultat	61 194	21 138	75 483	159 680
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	61 194	21 138	75 483	159 680

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	31 dec 2019	30 jun 2019	31 dec 2018	30 jun 2018
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastighet	1 030 000	980 614	980 000	980 000
Summa anläggningstillgångar	1 030 000	980 614	980 000	980 000
Hysesfordringar	0	0	0	0
Övriga fordringar	5 918	6 255	3 649	946
Likvida medel	69 813	71 820	54 459	73 546
Summa omsättningstillgångar	75 731	78 076	58 108	74 492
Summa tillgångar	1 105 731	1 058 690	1 038 108	1 054 492

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	506 237	445 043	474 554	453 417
Fastighetslån, långfristig del	473 785	476 190	0	0
Finansiella instrument	3 715	8 965	5 150	10 666
Uppskjuten skatteskuld	69 052	55 314	49 258	43 421
Summa långfristiga skulder	546 552	540 469	54 408	54 086
Fastighetslån, kortfristig del	4 810	4 810	482 275	484 800
Leverantörsskulder	724	328	235	60
Förutbetalad hyresintäkt	22 324	21 881	0	21 376
Upplupen räntekostnad	2 198	2 202	4 179	3 980
Övriga kortfristiga skulder	22 886	43 957	22 457	36 773
Summa kortfristiga skulder	52 942	73 178	509 146	546 989
Summa skulder	599 494	613 647	563 554	601 075
Summa eget kapital och skulder	1 105 731	1 058 690	1 038 108	1 054 492

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	
Summa eget kapital periodens början 1 jan 2019	474 554
Utdelning	-43 800
Periodens resultat	75 483
Summa eget kapital vid periodens slut	506 237

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 jul 2019 - 31 dec 2019	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2019 - 31 dec 2019	1 jan 2018 - 31 dec 2018
Rörelseresultat	74 780	175 838	106 237	207 781
Värdetförändring förvaltningsfastighet	-44 041	-145 000	-44 041	-145 000
Erhållen ränta	67	91	67	91
Erlagd ränta	-5 165	-9 452	-12 462	-18 477
Erlagd skatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	25 641	21 476	49 801	44 395
Kassaflöde från förändr av kfr fordringar	337	-2 703	-2 269	-2 981
Kassaflöde från förändr av lev skulder	396	175	489	-38
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	4 919	-17 260	20 772	-18 014
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	31 293	1 688	68 793	23 362
Investeringar i ny- till och ombyggnationer	-5 345	0	-5 959	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 345	0	-5 959	0
Amortering	-2 405	-2 525	-3 680	-5 050
Utdelning	-25 550	-18 250	-43 800	-36 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 955	-20 775	-47 480	-41 550
Nettoförändring av likvida medel	-2 007	-19 087	15 354	-18 188
Likvida medel vid periodens början	71 820	73 546	54 459	72 647
Likvida medel vid periodens slut	69 813	54 459	69 813	54 459

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	1 jul 2019 - 31 dec 2019	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2019 - 31 dec 2019	1 jan 2018 - 31 dec 2018
Totala intäkter	1 200	1 200	2 400	2 400
Kostnader för förvaltning	-1 406	-1 211	-2 884	-2 099
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-206	-11	-484	301
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	43 800	36 500
Finansiella intäkter	67	91	67	91
Finansiella kostnader	-3	0	-6	-3
Resultat före skatt	-143	80	43 377	36 889
Skatt	31	-18	91	-86
Årets resultat	-113	62	43 467	36 803

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	31 dec 2019	30 jun 2019	31 dec 2018	30 jun 2018
TILLGÅNGAR				
Aktier i dotterföretag	334 448	334 448	334 448	334 448
Uppskjuten skattefordran	91	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	334 538	334 448	334 448	334 448
Fordringar på koncernföretag	13 725	24 675	0	250
Övriga fordringar	3 058	3 329	3 298	121
Likvida medel	15 307	26 076	25 810	46 890
Summa omsättningstillgångar	32 091	54 080	29 108	47 261
Summa tillgångar	366 629	388 588	363 555	381 709
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	344 654	344 767	344 987	344 925
Uppskjuten skatteskuld	0	0	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0	0	0
Leverantörsskulder	8	0	57	0
Övriga kortfristiga skulder	21 807	43 751	18 371	36 671
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	160	70	140	113
Summa kortfristiga skulder	21 975	43 821	18 569	36 784
Summa skulder	21 975	43 821	18 569	36 784
Summa eget kapital och skulder	366 629	388 588	363 555	381 709

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 jul 2019 - 31 dec 2019	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2019 - 31 dec 2019	1 jan 2018 - 31 dec 2018
Rörelseresultat	-206	-11	-484	301
Erhållen ränta	67	91	67	91
Erlagd ränta	-3	0	6	-3
Erlagd skatt	0	-18	0	86
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	-142	62	-423	303
Kassaflöde från förändr av kfr fordr	11 220	-2 927	-13 486	-3 290
Kassaflöde från förändr av lev skulder	8	57	-49	8
Kassaflöde från förändr av kfr skulder	-21 855	-23	3 455	-347
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-10 769	-2 830	-10 503	3 326
Utdelning från dotterföretag	25 550	0	43 800	36 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	25 550	0	43 800	36 500
Utdelning	-25 550	-18 250	-43 800	-36 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 550	-18 250	-43 800	-36 500
Nettoförändring av likvida medel	-10 769	-21 080	-10 503	-3 326
Likvida medel vid periodens början	26 076	46 890	25 810	29 136
Likvida medel vid periodens slut	15 307	25 810	15 307	25 810