

Bokslutskommuniké 2014

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 Kallebäck 17:2 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.



Fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborg förvärvades i februari 2014

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Kallebäck Property Invest AB (publ) bildades 2013-12-03.
- Bolaget har under perioden förvärvat fastigheten Kallebäck 17:2 i Göteborgs Stad genom att per 2014-02-28 förvärva samtliga aktier i Näringsfastigheter Kallebäck AB från säljaren Profi I Fastigheter Sverige AB.
- Bolaget har genomfört en nyemission på 365 000 Tkr för att finansiera förvärvet.
- Ett femårigt kreditavtal har tecknats med Swedbank. Lånebeloppet uppgick till 502 475 Tkr vid periodens utgång.
- Kallebäck-aktien togs upp till handel på Nasdaq Stockholm First North 2014-03-28.
- Vid extra bolagsstämma i april valdes ny styrelse bestående av Johan Thorell, Peter Ragnarsson och Lennart Låftman med Johan Thorell som ordförande.
- Näringsfastigheter Kallebäck AB har under året fusionerats med Huleback Fastighets AB, dotterföretag till Kallebäck Property Invest AB (publ).
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 10,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2014 med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kr per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Bolaget bildades den 3 december 2013 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades 28 februari 2014. Historiska jämförelsetal för 2013 saknas.

Tkr där ej annat anges.

	3 dec 2013	1 juli 2014
Finansiell översikt och nyckeltal	-31 dec 2014	-31 dec 2014
Totala intäkter	55 622	33 417
Driftnetto	52 480	31 189
Förvaltningsresultat	30 198	19 654
Resultat efter skatt	775	-1 317
Räntetäckningsgrad, ggr	3,13	3,04

Tkr där ej annat anges.

	3 dec 2013	1 juli 2014
Kassaflöde	-31 dec 2014	-31 dec 2014
Löpande verksamheten (netto)	32 611	19 345
Investeringsverksamheten (netto)	-842 426	-2 426
Finansieringsverksamheten (netto)	869 488	-2 525
Periodens kassaflöde	59 673	14 394

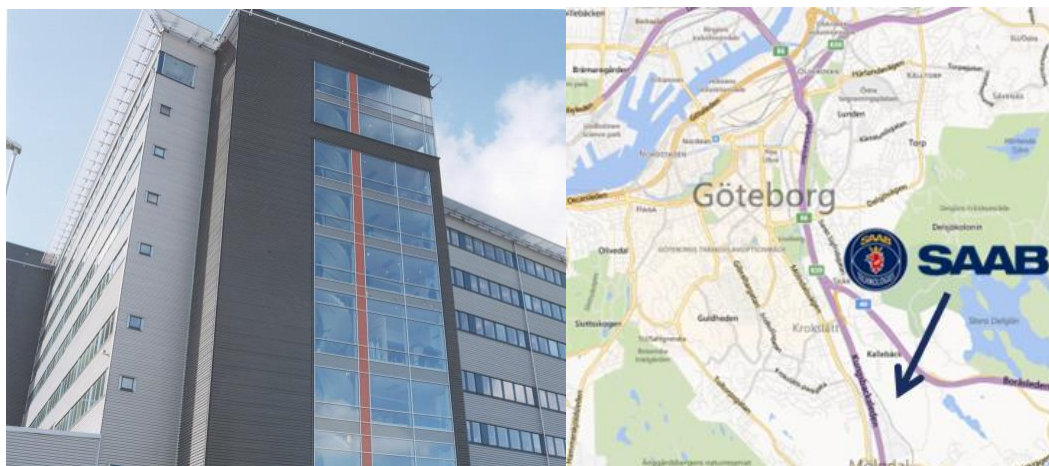
Tkr där ej annat anges.

Finansiell ställning	31 dec 2014	30 jun 2014
Förvaltningsfastighet	845 000	845 000
Eget kapital	367 788	369 105
Fastighetslån	502 475	505 000
Likvida medel	59 673	45 279
Belåningsgrad, %	59,5	59,8

Tkr där ej annat anges.

Nyckeltal per aktie	31 dec 2014	30 jun 2014
Förvaltningsresultat per aktie, kr	8,27	2,89
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,21	0,57
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,21	0,57
Eget kapital per aktie, kr	100,76	101,12
Börskurs per aktie, kr	116,50	109,25
Börskurs/Eget kapital, %	116	108
Antal utestående aktier	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 lab och testverksamhet.

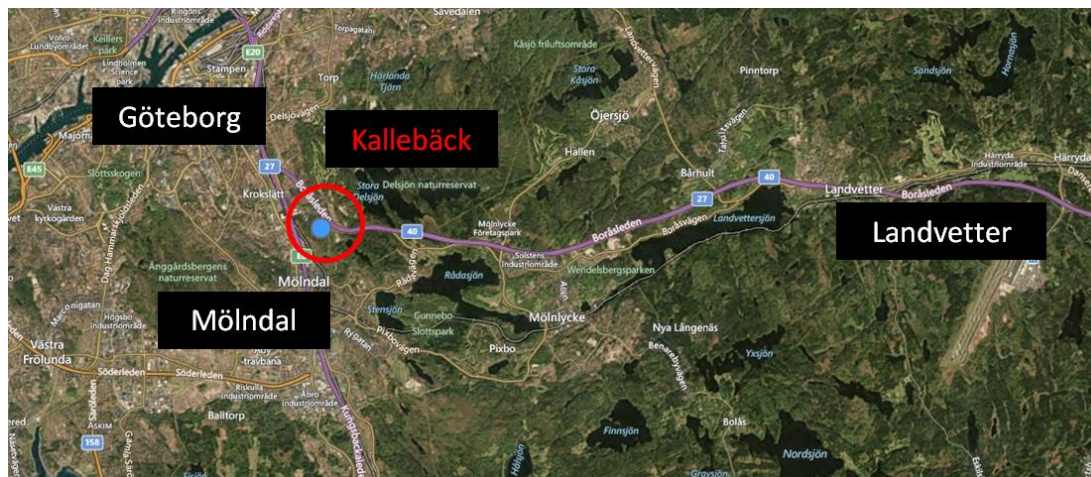
Den nuvarande detaljplanen för Kallebäck 17:2 möjliggör fortsatt utveckling och fastigheten har ca 30.000 kvm outnyttjade byggrätter. Den outnyttjade byggrätten skall i första hand ses som en möjlighet att på sikt säkerställa hyresgästens, SAAB AB's möjligheter att expandera sin verksamhet inom fastigheten. 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 2015 uppgår till 65 738 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2010.

MARKNADSOMRÅDE



Fastigheten är belägen i stadsdelen Kallebäck i nära anslutning till väg 40 mot Landvetter och Borås, ca 4 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, med ca 90 direktlinjer, varav 75 % är internationella, ligger endast 15 minuters bilresa bort. Det attraktiva affärsområdet Mölndal ligger 2 km sydväst om fastigheten.

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

När befolkningmängden ökar i Göteborg, framstår området kring Kallebäck 17:2 som ett naturligt område för ytterligare expansion.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN – KONCERNEN

Generellt

Kallebäck Property Invest AB bildades den 3 december 2013 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 28 februari 2014. Detta innebär att bolaget har ägt fastigheten i 10 månader under rapportperioden. Jämförelsesiffror för föregående år saknas.

Bolagets utveckling ligger i linje med de framtidsutsikter som kommunicerades i den bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden december 2013 - december 2014 till 55 622 Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 896 Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 2 465 Tkr, vilket motsvarar 67 kr/kvm. Största kostnadsposter är fastighetsskatt, arvode för fastighetsskötsel och renhållning.

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

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 6 580 Tkr. 4 765 Tkr avser kostnader av engångskaraktär hänförliga till förvärvet av Näringsfastigheter Kallebäck AB samt anslutning till Nasdaq Stockholm First North.

Utöver ovan nämnda kostnader av engångskaraktär har bolaget erlagt 21 000 Tkr i ersättning till Pareto Securities AB avseende tjänster rörande kapitalanskaffning och förvärv av fastigheten. Ersättningen har reducerat eget kapital men ej resultatförts.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto uppgick till 16 379 Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 16 180 Tkr.

Värdeförändringar

Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgår till 2 574 Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 2 426 Tkr.

Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till -28 702 Tkr, p.g.a. sjunkande marknadsräntor under perioden.

Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattekostnad på 3 295 Tkr. Denna består av uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader -12 952 Tkr, uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag 3 343 Tkr samt uppskjuten skatt hänförlig till derivat 6 314 Tkr.

Uppskjuten skattefordran hänförlig till förvärvade underskottsavdrag, 23 012 Tkr, har redovisats mot eget kapital.

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden till 30 198 Tkr. Detta motsvarar 8,27 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 775 Tkr, motsvarande 0,21 kr/aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 32 611 Tkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -842 426 Tkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 869 488 Tkr.

Periodens kassaflöde uppgick netto till 59 673 Tkr.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 367 788 Tkr. Kostnader för kapitalanskaffning och fastighetsförvärv har minskat eget kapital under perioden med 21 000 Tkr. Uppskjuten skattefordran på underskottavdrag vid förvärvstidpunkten, 23 012 Tkr, har ökat eget kapital.

Räntebärande skulder

I samband med förvärvet av fastigheten tecknade bolaget ett femårigt kreditavtal med Swedbank på 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 året uppgick låneskulden till 502 475 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, 502 475 Tkr. Den praktiska innebörden av swapavtalet är att bolaget betalar en fast räntesats om 3,762 % fram till kreditens förfallodatum, 2019-04-10.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 december 2014 uppgick till 59 673 Tkr varav tillgänglig likviditet uppgick till 55 666 Tkr.

Tillgänglig likviditet inkluderar förskottshyra från Saab AB med 20 794 Tkr. Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 4 224 Tkr.

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 2014-12-31. Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Kassaflödesanalysen ger ett marknadsvärde för fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 vid värdetidpunkten den 31 december 2014 om 845 mkr motsvarande 22 815 kr/kvm.

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

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 2 426 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 845 000 Tkr vid årets utgång vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 2 574 Tkr.

MARKNADSVÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

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

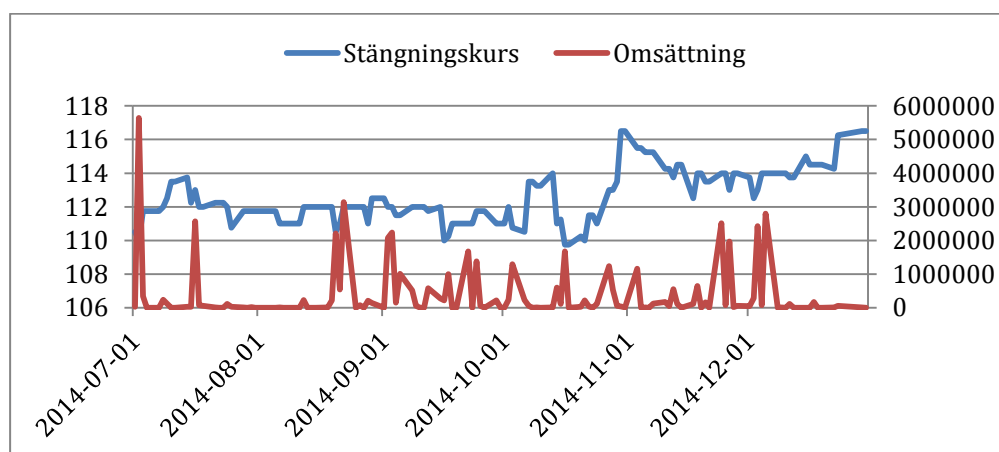
Värdet av bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid. Sjunkande marknadsräntor under perioden har inneburit att värdet på swapavtalet har blivit negativt då bolaget betalar en högre ränta jämfört med rådande marknadsränta.

Periodens värdeförändring uppgår till -28 702 Tkr och är i sin helhet orealiserad. Reserven 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 116,50 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 425 225 Tkr. Högsta noterade betalkurs uppgick till 116,50 kr och lägsta betalkurs 107 kr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Likviditetsgarant är Pareto Securities AB. Omsättning och kursutveckling perioden 2014-07-01—2014-12-31:



De tio största aktieägarna innehar tillsammans 60 % av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 260 aktieägare. De tio största aktieägarna presenteras i tabellen nedan. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav, %
Noonday/Farallon Capital Management	900 000	24,7
Volvo Pensionsstiftelse	260 000	7,1
Östersjöstiftelsen	250 000	6,8
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	205 130	5,6
Investerarare representerade av Lennart Låftman	140 000	3,8
Svenska Handelsbanken AB FOR PB	106 000	2,9
Gålöstiftelsen	100 000	2,7
Danica Pension	84 972	2,3
DBS Bank AC No. 001	70 000	1,9
Allba Holding AB	65 000	1,8
<i>Summa 10 största aktieägare</i>	<i>2 181 102</i>	<i>59,8</i>
Övriga ägare	1 468 898	40,2
<i>Summa aktieägare totalt</i>	<i>3 650 000</i>	<i>100,0</i>

Nyckeltal per aktie	31 dec 2014	30 jun 2014
Förvaltningsresultat per aktie, kr	8,27	2,89
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,21	0,57
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,21	0,57
Eget kapital per aktie, kr	100,76	101,12
Börskurs per aktie, kr	116,50	109,25
Börskurs/Eget kapital, %	116	108

RISKER OCH RISKHANTERING

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

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i den bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på First North ("Company Description") och finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Likviditets och finansieringsrisk

Kallebäck's långfristiga finansiering utgörs av en kreditfacilitet med Swedbank vilken inkluderar finansiella åtaganden (covenanter) kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Kallebäck Property Invest AB (publ) uppfyllde alla sådana covenanten den 31 december 2014.

Kallebäck uppvisar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och har ett begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren.

Ränterisk

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder bolaget sig av en ränteswap.

Hyresintäkter och kundkreditrisk

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet.

Hyresnivårisker hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

Drift- och underhållskostnader

Hyresgästen har egna abonnemang för el, varmvatten, värme, kyla och ventilation. Bolagets exponering mot förändringar i driftkostnaderna är således relativt begränsad.

Fastighetens värdeförändring

För att bedöma fastighetens värde använder Kallebäck externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastighetens marknadsvärde.

Kallebäck redovisar fastigheten till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastighetens koncernmässiga bokförda värde motsvarar dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärde kommer att inverka negativt på bolagets resultat och ställning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighets specifika omständigheter som bland annat avflyttning av hyresgäst, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd.

Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata villkor.

Finansiella derivats värdeförändring

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har Kallebäck ingått ett swapavtal med Swedbank.

Det finansiella derivatet marknadsvärderas varje kvartal och värdet på detta påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen och som en skuld i balansräkningen men är inte kassaflödespåverkande. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid.

Skatter och ändrad lagstiftning

Kallebäck har ackumulerade skattemässiga underskott. Möjligheterna att utnyttja dessa underskott kan komma att påverkas av ändrad lagstiftning, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott. Bolaget betalar fastighetsskatt för fastigheten Göteborg Kallebäck 17:2 och har avtalat att denna kostnad skall ersättas av hyresgästen. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis inom t.ex. hyres- och miljölagstiftning kan få negativa konsekvenser för bolaget.

De faktorer som nämns ovan är inte heltäckande och det kan finnas andra risker som kan förknippas med en investering i bolaget.

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 Tuve Bygg.

SEGMENTRAPPORTERING

Kallebäck bedriver 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 Hestia Fastighetsförvaltning AB.

Hestia Fastighetsförvaltning AB innehar andelar i Kallebäck Property Invest AB samt har 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 30 mars 2015. Kallelse publiceras på www.kallebackpropertyinvest.se.

Årsredovisning för 2014 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 6 mars 2015.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 10,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2014 med utbetalning kvartalsvis om 2,50 kr per aktie.

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-03-30
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-03-31
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2015-04-01
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2015-04-08

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-06-26
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-06-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2015-06-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2015-07-03

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-09-25
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-09-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2015-09-29
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2015-10-02

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-12-23
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-12-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2015-12-29
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2016-01-05

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-juni 2015

2015-08-27

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

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 27 februari 2015

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

Johan Thorell
Styrelseordförande

Stefan Björkqvist
VD

Lennart Låftman
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson
Styrelseledamot

FINANSIELLA RAPPORTER
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	3 dec 2013 -31 dec 2014	1 jul 2014 -31 dec 2014
Hysesintäkter		55 622	33 417
Driftkostnader		-971	-643
Underhåll		-357	-295
Fastighetsskatt		-896	-538
Övriga fastighetskostnader		-917	-750
Driftnetto		52 480	31 189
Administrationskostnader	1	-5 903	-1 520
Finansiella intäkter		10	9
Finansiella kostnader		-16 389	-10 024
Förvaltningsresultat		30 198	19 654
Värdoförändringar			
Fastighet, orealiserad		2 574	-2 426
Finansiella instrument, orealiserade		-28 702	-15 018
Resultat före skatt		4 070	2 210
Uppskjuten skatt		-3 295	-3 527
Periodens resultat		775	-1 317
Övrigt totalresultat		0	0
Totalresultat för perioden		775	-1 317

Not 1 inkluderar uppstartskostnader 4 765 Tkr för hela perioden varav 802 Tkr avser andra halvåret.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	31 dec 2014	30 jun 2014
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastighet	845 000	845 000
Uppskjuten skattefordran	19 718	24 803
Summa anläggningstillgångar	864 718	869 803
Övriga fordringar	3 050	1 597
Likvida medel	59 673	45 279
Summa omsättningstillgångar	62 723	46 876
Summa tillgångar	927 441	916 679
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	367 788	369 105
Fastighetslån, långfristig del	497 425	499 950
Finansiella instrument	28 702	13 684
Summa långfristiga skulder	526 127	513 634
Fastighetslån, kortfristig del	5 050	5 050
Leverantörsskulder	1 617	440
Förutbetalad hyresintäkt	20 794	20 818
Upplupen räntekostnad	4 224	4 294
Övriga upplupna skulder	1 843	3 338
Summa kortfristiga skulder	33 527	33 940
Summa skulder	559 653	547 573
Summa eget kapital och skulder	927 441	916 679

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Not	
Summa eget kapital vid periodens början den 3 dec. 2013		0
Bolagsbildning		500
Nyemission		365 000
Nedsättning		-500
Emissionskostnader	1	-21 000
Övrigt tillskjutet kapital	2	23 013
Periodens resultat		775
Summa eget kapital vid periodens slut den 31 dec. 2014		367 788

Not 1 Kostnader för nyemission.

Not 2 Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag vid förvärvet.

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	3 dec 2013 -31 dec 2014	1 jul 2014 -31 dec 2014
Resultat före skatt		4 070	2 210
Uppskjuten skatt		-3 295	-3 527
Värdeförändring förvaltningsfastighet		-2 574	2 426
Värdeförändring derivat		28 702	15 018
Förändring av kortfristiga poster		5 708	3 218
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		32 611	19 345
Förvärv av förvaltningsfastighet		-840 000	0
Investeringar i ny- till och ombyggnationer		-2 426	-2 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-842 426	-2 426
Upptagna lån		502 475	-2 525
Kapitaltillskott	1	367 013	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		869 488	-2 525
Nettoförändring av likvida medel		59 673	14 394
Likvida medel vid periodens början		0	0
Likvida medel vid periodens slut		59 673	14 394

Not 1) Inkluderar kostnader för nyemission 21 Mkr.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	3 dec 2013 -31 dec 2014	1 jul 2014 -31 dec 2014
Totala intäkter	1 800	1 200
Kostnader för förvaltning	-2 226	-1 058
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-426	142
Finansiella intäkter	1	1
Finansiella kostnader	-253	-2
Resultat före skatt	-678	141
Skatt	149	149
Årets resultat	-529	290

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	31 dec 2014	30 jun 2014
TILLGÅNGAR		
Aktier i dotterföretag	334 448	356 102
Uppskjuten skattefordran	149	0
Summa anläggningstillgångar	334 597	356 102
Fordringar på koncernföretag	0	267 950
Övriga fordringar	693	188
Likvida medel	9 091	7 826
Summa omsättningstillgångar	9 784	275 965
Summa tillgångar	344 380	632 067
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	343 471	364 181
Skulder till koncernföretag	95	263 930
Leverantörsskulder	24	440
Övriga kortfristiga skulder	0	3 517
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	790	0
Summa kortfristiga skulder	909	267 886
Summa skulder	909	267 886
Summa eget kapital och skulder	344 380	632 067

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	3 dec 2013 -31 dec 2014	1 jul 2014 -31 dec 2014
Resultat före skatt	-678	141
Förändring av kortfristiga poster	217	470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-461	611
Betalningar för förvärv av dotterbolag	-334 448	21 654
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-334 448	21 654
Kapitaltillskott	344 000	-21 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	344 000	-21 000
Nettoförändring av likvida medel	9 091	1 265
Likvida medel vid periodens början	0	0
Likvida medel vid periodens slut	9 091	1 265

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.

Hysesintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för fastighets-skatt.

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 exklusive uppstartskostnader 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.

VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information.

Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Värderingen innefattar bedömningar och antaganden vilka anses vara väsentliga för redovisade värden.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet skall klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisningen.

INTÄKTER

Hysesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hysesintäkterna ingår tillägg för utfakturerad fastighetsskatt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser.

LEASINGAVTAL

Nuvarande hyresavtal hänförligt till förvaltningsfastigheten är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationellt leasingavtal. Redovisning av detta framgår av principen för intäkter.

KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

I begreppet fastighetskostnader ingår kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Administrationskostnader innefattar kostnader avseende teknisk och ekonomisk förvaltning samt kostnader för börsnotering.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Bolaget har inga anställda.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas i resultaträkningen.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänförs till.

Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser.

Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten.

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde fastställs via årliga externa värderingar av oberoende värderare.

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs. som är värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld.

Finansiella tillgångar i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar. Finansiella skulder innefattar räntederivat, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. I koncernen finns främst hyresfordringar och övriga fordringar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen.

SKULDER

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av bolagets krediter är långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras på lånets löptid. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/ balansräkning. Ingen uppskjuten skatteskuld redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkningen vid första redovisningstillfället. Förändringen i uppskjuten skatt som belöper på året redovisas över resultaträkningen.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%.

KASSA OCH BANK

Kassa och bank utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Med likvida medel avses kassa och bank.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR2, redovisning för juridiska personer.

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Andelar i dotterföretag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Förvärvsrelaterade kostnader som för dotterföretag som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.