

Bokslutskommuniké

2017-01-01 – 2017-12-31

Sveavalvet AB (publ)
559034-6564

INLEDNING

Sveavalvet AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som startades under 2016. Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Sverige.

Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om ca 200 000 kvm fördelat på 58 fastigheter.

Beståndet är i princip fullt uthyrt med långa kontrakt. Hyresgästerna finns främst inom handel, lätt industri och lager.

Sveavalvet har fokus på kommersiella fastigheter med stabila hyresgäster, långa kontrakt och starka kassaflöden.

Sveavalvet skall långsiktigt jobba med en diversifierad fastighets- och kontraktportfölj med fokus på mellanstora städer i Sverige.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Hyresintäkterna för koncernen uppgick till 110,4 Mkr och fastighetskostnaderna blev 21,2 Mkr. Driftnettot uppgick till 89,2 Mkr. Förvaltningsresultatet landade på 43,6 Mkr.

FASTIGHETSINNEHAV

Koncernens fastighetsbestånd per 2017-12-31 består av 58 st fastigheter.

INVESTERINGAR UNDER ÅRET

- Den 12 januari tillträdde fem fastigheter i mellersta och södra Sverige där Dollarstore, Burger King, JYSK och ICA är hyresgäster.
- Den 18 januari tillträdde två fastigheter i Kiruna med bl a hyresgästerna ÖoB, Elgiganten, JYSK och Rusta.
- Den 28 februari tillträdde två fastigheter med Plantagen som hyresgäst. Fastigheterna är belägna i Umeå och Gävle.
- Den 1 mars tillträdde fem fastigheter i Bollnäs med Granngården, Lantmännen Maskin och Byggmax som största hyresgäster.
- Den 17 augusti tillträdde två fastigheter, i Skövde och Uddevalla med Plantagen som hyresgäst.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 31 december ett bedömt värde om 1 598 Mkr.

Förvaltningsfastigheter (Mkr)	2017	2016
	jan – dec	jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	758,4	0
Förvärv	694,0	693,9
Investeringar i befintliga fastigheter	12,6	4,1
Försäljning	-7,0	-1,3
Värdeförändring	140,0	61,7
Bokfört värde vid periodens utgång	1 598,0	758,4

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid årets slut till 8,9 Mkr (165,8). Det egna kapitalet uppgick till 539,7 Mkr (374,5).

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 31 december 2017 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2018	21,4	2,2%
2019	494,6	50,2%
2020	473,8	47,9%
>2021	0,0	0,0%
Summa	989,7	100%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 25,2 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,9 månader.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, vilket i sin tur även genererar möjligheter. Dessa möjligheter och risker kan påverka Sveavalvets verksamhet, resultat och finansiella ställning. För en beskrivning av de risker som är relevanta för Sveavalvet se avsnitt som berör detta i rapportens slut.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d v s IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

FINANSIELL KALENDER

- Årsredovisning 2017 publiceras 30 april 2018
- Delårsrapport Q1 2018 publiceras 31 maj 2018

Information kan beställas per telefon 0771-31 40 00 eller per e-post: info@sveavalvet.se

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Sundsvall den 28 februari 2018

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

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Antal fastigheter	58	44
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	1 598	758
Uthyrningsbar yta (kvm)	197 500	138 000
Finansiella nyckeltal		
Soliditet (%)	32,7	36,8
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,8	1,5
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,3	2,0
Genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)	2,4	1,4
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	3,5	1,9
Avkastning eget kapital (%)	40,2	19,4
Avkastning totalt kapital (%)	16,6	8,3

DEFINITIONER**Uthyrningsbar area (kvm)**

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Soliditet (%)

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader dividerat med räntenettet. Räntetäckningsgrad är beräknad exklusive poster av engångskaraktär.

Genomsnittlig ränta på fastighetslån (%)

Genomsnittlig ränta på fastighetslån vid periodens utgång i procent.

Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid periodens utgång i procent.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital (%)

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2017 jan – dec	2017 okt - dec	2016 jan - dec
Hysesintäkter	110 428	31 727	32 156
Summa intäkter	110 428	31 727	32 156
Fastighetskostnader	-21 212	-6 600	-5 368
Driftnetto	89 216	25 127	26 788
Övriga rörelsekostnader	-7 738	-2 189	-4 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-331	-83	-103
Finansiella intäkter	70	70	101
Finansiella kostnader	-37 658	-9 646	-11 333
Förvaltningsresultat	43 559	13 279	11 083
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	140 025	14 344	61 687
Resultat före skatt	183 584	27 623	72 770
Skatt på årets resultat	-39 025	-2 157	-14 774
Årets resultat	144 559	25 466	57 996
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	144 559	25 466	57 996
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	144 559	25 466	57 996
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	144 559	25 466	57 996

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 598 000	758 400
Materiella anläggningstillgångar	2 261	2 897
	1 600 261	761 297
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	-	71 289
Andra långfristiga fordringar	-	2 000
	0	73 289
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	652	2 120
Summa anläggningstillgångar	1 600 913	836 707
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	35 741	11 307
Skattefordran	-	579
Övriga fordringar	5 603	853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 177	828
Likvida medel	8 861	165 807
Summa omsättningstillgångar	51 382	179 374
SUMMA TILLGÅNGAR	1 652 295	1 016 081

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	539 153	374 017
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	539 653	374 517
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
<i>Summa eget kapital</i>	539 653	374 517
 <i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	931 839	383 527
Uppskjuten skatteskuld	52 014	16 184
<i>Summa långfristiga skulder</i>	983 853	399 711
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	53 631	200 958
Leverantörsskulder	4 995	2 206
Skulder till koncernföretag	7 882	5 881
Skatteskulder	6 767	1 862
Övriga skulder	20 041	3 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 473	26 994
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	128 789	241 853
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 652 295	1 016 081

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Registrerat aktiekapital	50			50
Nyemission	450			450
Erhållet aktieägartillskott		316 021		316 021
Årets resultat			57 996	57 996
Eget kapital per 2016-12-31	500	316 021	57 996	374 517
 Erhållet aktieägartillskott		20 576		20 576
Årets resultat			144 559	144 559
Eget kapital per 2017-12-31	500	336 598	202 555	539 653

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2017 jan – dec	2016 jan – dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	43 559	11 083
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	399	-12
Betald inkomstskatt	1 868	709
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	45 826	11 780
Förändring av rörelsefordringar	-2 651	-6 405
Förändring av rörelseskulder	-8 014	-5 653
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	35 161	-278
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-147 969	-52 245
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-224 090	-4 118
Försäljning av förvaltningsfastigheter	3 583	1 300
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-73 188
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-368 476	-128 251
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	450
Aktieägartillskott	20 576	-
Upptagna lån	208 612	338 006
Amortering och lösen av lån	-122 819	-44 170
Återbetalning lån	70 000	-
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	176 369	294 286
Årets kassaflöde	-156 946	165 757
Likvida medel vid årets ingång	165 807	50
Periodens kassaflöde	8 861	165 807
Likvida medel vid årets utgång	8 861	165 807

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2017 jan - dec	2017 okt - dec	2016 jan - dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1 698	409	250
Summa rörelsens intäkter	1 697	409	250
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-3 100	-789	-716
Summa rörelsens kostnader	- 3 100	-789	-716
Rörelseresultat	-1 402	-380	-466
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	4 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	39	39	249
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 687	-5 560	- 3 675
	-20 648	-5 521	574
Resultat efter finansiella poster	-22 050	-5 901	108
Bokslutsdispositioner	26 000	26 000	-
Resultat före skatt	3 943	20 099	108
Skatt på årets resultat	-875	-4 422	854
Årets resultat	3 075	15 677	962

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2017 jan - dec	2017 okt - dec	2016 jan - dec
Årets resultat	3 075	15 677	962
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa övrig totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	3 075	15 677	962

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	319 042	245 079
Fordringar hos koncernföretag	295 039	128 374
Uppskjutna skattefordringar	-	854
Andra långfristiga fordringar	-	2 000
	<hr/>	<hr/>
	614 081	376 307
Summa anläggningstillgångar	614 081	376 307
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	-	89
Fordringar hos koncernföretag	1 953	29 835
Aktuell skattefordran	-	8
Övriga fordringar	38	638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	-
	<hr/>	<hr/>
	2 019	30 570
Kassa och bank	968	161 429
Summa omsättningstillgångar	2 987	191 999
SUMMA TILLGÅNGAR	617 068	568 306

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	500	500
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	336 974	315 436
Årets resultat	3 075	962
<i>Summa fritt eget kapital</i>	340 049	316 398
Summa eget kapital	340 549	316 898
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	245 745	229 572
Skulder till koncernföretag	16 851	16 409
Summa långfristiga skulder	262 596	245 981
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	661	647
Skulder till koncernföretag	7 882	350
Aktuella skatteskulder	14	-
Övriga skulder	4 589	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	777	4 430
Summa kortfristiga skulder	13 923	5 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	617 068	568 306

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Registrerat aktiekapital	50				50
Nyemission	450				450
Erhållet aktieägartillskott			315 436		315 436
Årets resultat				962	962
Belopp vid årets utgång 2016-12-31	500		315 436	962	316 898
Erhållet aktieägartillskott			20 576		20 576
Omföring av föregående års resultat			962	-962	0
Årets resultat				3 075	3 075
Belopp vid årets utgång 2017-12-31	500		336 974	3 075	340 549

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Sveavalvet utsätts löpande för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Fastighetsrelaterade risker

Värdeförändring

Sveavalvet redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet av fastigheterna påverkas av hur väl Sveavalvet lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och hyresgäststrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna.

Hyresintäkter och driftskostnader

Hyresintäkter utgör en betydande del av Sveavalvets löpande intäkter. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat kassaflöde och resultat, vilket påverkar bolagets finansiella ställning negativt. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en minskad uthyrningsgrad. Uthyrningsgraden kan komma att minska genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturedgång kan leda till minskad uthyrningsgrad och vad det gäller lokaler även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka bolaget och dess finansiella ställning negativt.

Fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv är en del av Sveavalvets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs.

Organisatoriska risker

Sveavalvet har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens kunskap, erfarenhet och engagemang. För det fall att någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning kan bolaget påverkas negativt.

Finansiering

Sveavalvets verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Sveavalvets enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings- och ränterisker. Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor. Genom att Sveavalvets finansieringskostnad är beroende av förutsättningarna på räntemarknaden uppkommer en ränterisk.

Skatter

Förutsättningarna för Sveavalvets verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom andra statliga pålagor. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som på verkar Sveavalvets ägande av fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR KONCERNEN

Koncernredovisning

Dotterföretag är de företag där koncernen har bestämmande inflytande, det vill säga har rätt att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än 50 procent av röstetalet. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles ingår i koncernens egna kapital. Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Tillgångsförvärv

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten som identifierats vid upprättandet av förvärvsanalysen. Eventuell skatterabatt minskar i stället fastighetens redovisade verkliga värde. Det medför att även vid efterföljande värderingar och bokslut kommer det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten att reduceras med den vid förvärvstillfället beräknade uppskjutna skatten.

Segmentredovisning

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs upp av företagsledningen för att utvärdera resultatet och för att kunna allokera ändamålsenliga resurser till rörelsesegmentet.

Rapport över kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas på kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av

en tillgång eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen är för närvarande 22 %.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter och byggrätter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en s.k. kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter och byggrätter värderas årligen till verkligt värde av externa värderingsmän. Som externa värderingsmän har Savills Sweden AB, Newsec Sweden AB och Nordier Property Advisors AB, vilka är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare, anlitats. Internt i koncernen och av värderingsmännen sker löpande revidering av gjorda värderingar. Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och redovisat värde baserat på senast upprättade värdering till verkligt värde, med avdrag för genomförda investeringar under året och direkta transaktionskostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I det fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärdet vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov. Avskrivningarna baseras på följande nyttjandeperioder:

- Inventarier 5 år

Nedskrivningar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s.k. återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Finansiella instrument

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumentet förvärvats.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna klass av finansiella instrument utgörs av finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassas i denna kategori om den förvärvats huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivatinstrument ingår alltid i denna klass utom i det fall derivatet utgör en del i en säkringstransaktion.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I denna klass återfinns finansiella tillgångar som kan säljas och som inte är derivat. Finansiella instrument i denna kategori värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

En nedskrivning av kundfordringar och lånefordringar redovisas i resultaträkningen som en övrig extern kostnad.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde. Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, d v s den dag då bindande avtal ingås. Samtliga finansiella instrument vilka inte värderas till verkligt värde, värderas inledningsvis till anskaffningskostnad plus transaktionskostnader.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid.

Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Likvida medel

I likvida medel i balansräkningen ingår kassa och banktillgodohavanden samt kortfristiga likvida placeringar med en ursprunglig löptid på maximalt 3 månader.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d v s IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Finansiella instrument

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Innehav i dotterföretag

Innehav i dotterföretag värderas utifrån anskaffningsvärde vari ingår förvävsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln dvs. som bokslutsdisposition.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.