

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-09-20 – 2019-12-31

Borglanda Fastighets AB

559219–3147

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

Årsredovisning för Borglanda Fastighets AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Borglanda Fastighets AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-09-20--2019-12-31.

Information om verksamheten

Borglanda Fastighets AB äger, indirekt via dotterbolaget Borglanda S88 AB, sedan december 2019 fastigheten Sörred 8:8 på Huggåsvägen 12, vid huvudentrén till Volvos fabriksområde i Torslanda, Göteborg. Fastigheten är fullt uthyrd till Volvo Personvagnar Aktiebolag sedan juni 2018 och hyresavtalet sträcker sig till 2033-06-30. Volvo Personvagnar Aktiebolag är ett dotterbolag till Volvo Car AB (publ).

Byggnaden omfattar totalt 11 409 m2 (LOA) och är speciellt designad och uppförd för hyresgästen under 2018. Totalt omfattar fastigheten 6 949 m2 kontor och showroom, 4 460 m2 leveransservicehall och lager, 4 066 m2 parkeringsgarage och 31 120 m2 markparkering.

Borglanda Fastighets AB bildades i september 2019 och äger och förvaltar fastigheten genom dotterbolaget Borglanda S88 AB. Bolaget förvärvade dotterbolaget Borglanda S88 AB den 22 november 2019.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2019-09-22 – 2019-12-31 uppgår till 5 753 tkr. Moderbolagets resultat uppgår till -244 tkr.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Borglanda S88. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 209 000 tkr i extern finansiering från Sparbanken Alingsås. Lånet löper t.o.m 30 december 2024 med en fast ränta på 2,27 % och utan amortering. Räntekostnader uppgår till 395 tkr för perioden. Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Borglanda Fastighets AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2019 uppgår till 1 780 000 stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen förvärvade fastigheten Sörred 8:8 den 2 december 2019. I samband med förvärvet har förvaltningen av fastigheten tagits över från säljaren och fastighetsskötsel hanteras fortsatt av Coor.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheten förväntas inga väsentliga förändringar att ske. Borglanda S88 AB kommer under året att fusioneras med det fastighetsägande bolaget S88 Etablering AB genom en uppströmsfusion.

Styrelse

Styrelsen bestod under 2019 av Anna Karnöskog, Oskar Wigsén och Ulf Attebrant. Den 22 januari 2020 på en extra bolagsstämma ersattes dessa ordinarie ledamöter av Mikael Näslund (Ordförande), Lennart Schuss och Stefan Björkqvist.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2019 ¹
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	1 701
Driftnetto	1 617
Förvaltningsresultat	975
Årets resultat	5 753
Resultat per aktie, kr	3,2
Marknadsvärde fastigheten	378 750
Antal utestående aktier, st	1 780 000
Avkastning på eget kapital, %	6,5
Belåningsgrad, %	55,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5
Soliditet, %	44,2
Skuldsättningsgrad, ggr	3,5
Överskottsgrad, %	95,1
EPRA NAV per aktie, kr	98,9
Fastighetens direktavkastning, %	0,4

¹ Gäller för perioden 20 september till 31 december 2019. Bolaget var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 2 december 2019.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheten har sedan juni 2018 en hyresgäst, Volvo Personvagnar Aktiebolag. Hyresavtalen sträcker sig till 2033-04-30 och fastigheten är fullt uthyrd. Byggnaden omfattar totalt 11 409 m2 (LOA) och är speciellt designad och uppförd för hyresgästen under 2018. Totalt omfattar fastigheten 6 949 m2 kontor och showroom, 4 460 kvadratmeter leveransservicehall och lager, 4 066 kvadratmeter parkeringsgarage och 31 120 kvadratmeter markparkering. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheten till följd av hyresgästens uppsägning av befintligt hyresavtal.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader, dels då fastigheten huvudsakligen är nyproduktion 2018, dels då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de driftskostnader som belöper på fastigheten.

Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i

avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Skatter och ändrad lagstiftning

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna innebär att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. Dessutom sänks bolagsskatten i två steg, först till 21,4% under 2019 och 2020 och sedan till 20,6% från och med 2021. De nya reglerna kommer inte att ha någon väsentlig påverkan på resultatet.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	168 962 418
Årets resultat	-244 220
	168 718 198

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	12 905 000
i ny räkning balanseras	155 813 198
	168 718 198

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 26.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2019 ¹
Hysesintäkter	5	1 701
Drift- och underhållskostnader	6	-14
Fastighetsskatt		-70
Driftnetto		1 617
Administrationskostnader	7, 8	-221
Finansiella kostnader	9	-421
Förvaltningsresultat		975
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	6 370
Resultat före skatt		7 345
Aktuell skatt	10	-129
Uppskjuten skatt	10	-1 463
Årets resultat²		5 753
Resultat per aktie före utspädning, kr	15	3,2
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15	3,2

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2019 ¹
Årets resultat	5 753
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat²	5 753

¹ Gäller för perioden 20 september 2019 till 31 december 2019. Bolaget var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 2 december 2019.

² Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastighet	11	378 750
Uppskjuten skattefordran	10, 17	513
Summa anläggningstillgångar		379 263
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar		45
Övriga kortfristiga fordringar	12	865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	364
Likvida medel	14	18 978
Summa omsättningstillgångar		20 252
SUMMA TILLGÅNGAR		399 515
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15	
Aktiekapital		1 780
Övrigt tillskjutet kapital		168 962
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 753
Summa eget kapital		176 495
Långfristiga skulder		
Upplåning	16	207 458
Summa långfristiga skulder		207 458
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		13 001
Aktuella skatteskulder	10	2 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	407
Summa kortfristiga skulder		15 562
Summa skulder		223 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		399 515

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-09-20¹	-	-	-	-
Totalresultat	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	5 753	5 753
Summa totalresultat 2019-12-31	-	-	5 753	5 753
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	- 500
Nyemission	1 780	176 220	-	178 000
Kostnad emission	-	-9 234	-	-9 234
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	1 976	-	1 976
Summa transaktioner med aktieägare	1 780	168 962	-	170 742
Utgående eget kapital 2019-12-31²	1 780	168 962	5 753	176 495

¹ Moderbolaget och koncernen bildades 2019-09-20. Bolaget var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 2 december 2019.

² Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019 ¹
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	23	975
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Finansiella poster</i>	4	26
Betald skatt		-547
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		454
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar		-45
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-1 229
Ökning/minskning av leverantörsskulder		13 001
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		139
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 320
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastighet		-369 490
Förvärv av dotterbolag		-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-369 540
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag		500
Nedsättning aktiekapital		-500
Nyemission		178 000
Emissionskostnader		-9 234
Upptagande av lån		207 432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		376 198
Årets kassaflöde		18 978
Likvida medel vid räkenskapsårets början		-
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	18 978

¹ Gäller för perioden 20 september 2019 till 31 december 2019. Bolaget var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 2 december 2019.

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019 ¹
Nettoomsättning		3 458
Administrationskostnader	7, 8	-3 672
Rörelseresultat		-214
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Resultat från andelar i koncernbolag		-
Resultat efter finansiella poster		-214
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Koncernbidrag		-
Resultat före skatt		-214
Skatt på årets resultat	10	-
Uppskjuten skatt	10	-30
Årets resultat		-244

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2019 ¹
Årets resultat	-244
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	-244

¹ Gäller för perioden 20 september 2019 till 31 december 2019. Bolaget var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 2 december 2019.

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	19	158 050
Uppskjuten skattefordran		1 946
Summa finansiella anläggningstillgångar		159 996
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		5 525
Övriga kortfristiga fordringar	12	751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	337
Summa kortfristiga fordringar		6 613
Kassa och bank	14	17 238
Summa omsättningstillgångar		23 851
SUMMA TILLGÅNGAR		183 847
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	15	
Aktiekapital		1 780
Summa bundet eget kapital		1 780
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		168 962
Årets resultat		-244
Summa fritt eget kapital		168 718
Summa eget kapital		170 498
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		12 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	387
Summa kortfristiga skulder		13 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 847

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-09-20	-	-	-	-
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	-500
Nyemission	1 780	176 220	-	178 000
Kostnad emission	-	-9 234	-	-9 234
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	1 976	-	1 976
Årets resultat ¹	-	-	-244	-244
Eget kapital 2019-12-31	1 780	168 962	-244	170 498

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	23	-214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-6 613
Ökning/minskning av leverantörsskulder		12 961
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		387
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 521
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag		-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag		500
Nedsättning aktiekapital		-500
Nyemission		178 000
Emissionskostnader		-9 234
Aktieägartillskott		-158 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 766
Årets kassaflöde		17 237
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		-
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	17 237

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Borglanda Fastighets AB med organisationsnummer 559219-3147 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta en fastighet i Torslanda Göteborg.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Borglanda Fastighets AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2019 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Borglanda Fastighets AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2019

Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal som ersätter IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt tidigare gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar tidigare redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot tidigare tillämpade principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Undantag gäller för avtal med en kortare löptid än 12 månader och/eller avser mindre belopp.

IFRS 16 har ingen väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då koncernen endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträtter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare. Koncernens hyreskontrakt hänförligt till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skatthanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, utnyttjade skattemässiga förluster, utnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Borglandas resultat och ställning men innebär utökade dokumentationskrav.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 juli 2019 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

För räkenskapsår som påbörjas i januari 2020 eller senare kommer en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Borglanda Fastighets AB och det bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta en fastighet. Fastigheten följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Borglanda agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka hänförs sig.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs sig till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

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. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. 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 skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När det fastighetsägande bolaget inom

koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtats i samband med förvärvet.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheten värderas enligt nivå 3

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Borglanda Fastighets AB redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Borglandas kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheten

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och

finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2019-12-31 externa lån om totalt 209 000 tkr hos Sparbanken Alingsås. Koncernens lånefinansiering omfattar två lån, var av ett lån om totalt 29 000 tkr och det andra lånet om 180 tkr, båda lånen löper till 2024-12-30 under amortering och till en fast ränta på 2,27 %. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen har bundna räntor under lånens löptid är räntexponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2024-12-30 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 1,50. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2019-12-31. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2020-06-30. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan efter de lånevillkor som fanns efter refinansiering och vid årsredovisningens påskrivande.

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	209 000	-
Räntor	1 167	3 526	18 717	-
Lev skulder	13 001	-	-	-
Summa	14 168	3 526	227 717	-

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	12 962	-	-	-
Summa	12 962	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansierings- verksamheten

Balanspost	IB 2019-11-22	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2019-12-31
Upplåning	-	209 000	-1 542	207 458
Summa	-	209 000	-1 542	207 458

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Övriga fordringar	865	-
Likvida medel	18 978	17 238
Maximal exponering för kreditrisk	19 843	17 238

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	865	865
Likvida medel	18 978	18 978
Summa	19 843	19 843

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	207 458	207 458
Leverantörsskulder	13 001	13 001
Övriga kortfr. skulder	-	-
Summa	220 459	220 459

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

Skuldsättningsgrad	Koncernen
	2019-12-31
Totala skulder	223 020
Eget kapital	176 495
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3

Räntetäckningsgrad	Koncernen
	2019-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	1 396
Fin. kostnader	395
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5

Skuldsättningskvot	Koncernen
	2019-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	1 396
Fin. kostnader + amorteringar	395
Skuldsättningskvot, ggr	3,5

Belåningsgrad	Koncernen
	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	209 000
Fastighetens marknadsvärde	378 750
Belåningsgrad, %	55,2

Soliditet	Koncernen
	2019-12-31
Eget kapital	176 495
Balansomslutning	399 515
Soliditet, %	44,2

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen
	2019
Hyresintäkter	1 701
Hyresintäkter exkl. tillägg	1 701
Summa hyresintäkter	1 701

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen
	2019
Inom 1 år	19 761
Senare än 1 men inom 5 år	79 045
Senare än 5 år	167 971
Summa	266 777

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen
	2019
Fastighetsskötsel och serviceavtal	7
Försäkringspremier	7
Summa	14

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Ekonomisk förvaltning	46	46
Teknisk förvaltning	8	8
Börskostnader	28	28
Övrig administration	19	13
Summa	101	95

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	120	120
Summa	120	120

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Oskar Wigsén	-	-
Anna Karnöskog	-	-
Ulf Attebrant	-	-
Summa	-	-

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Räntekostnader	395	-
Övriga finansiella kostnader	26	-
Summa	421	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 26 tkr periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-129	-
Summa	-129	-
Uppskjuten skatt		
Outnyttjat underskotts-avdrag	-13	-30
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-2 163	-
Uppskjuten skatt hänförlig till transaktions-kostnader	713	-
Summa	-1 463	-30
Total redovisad skattekostnad	-1 592	-30

Inkomstskatt beräknas med 21,4% på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Resultat före skatt	7 344	-215
Årets skattekostnad	-1 592	-30
Skatt enligt svensk skattesats	-1 572	46
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	1 976	1 976
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	-18	-76
Skatteeffekt av uppskjuten skatt bokad direkt mot eget kapital	-1 976	-1 976
Summa	-1 592	-30

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehåses med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Sörred 8:8	Göteborg

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2019 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Cushman & Wakefield Sweden AB per den 9 oktober 2019.

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	-	-
Fastighetsförvärv	372 380	-
Orealiserade värdeförändringar	6 370	-
Utgående verkligt värde	378 750	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 14,25 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	4,8
Direktavkastningskrav, %	5,5
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	0,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Förändringar	Kalkylresultatet förändras med (tkr):	Kalkylresultatet förändras med (%):
Kalkylräntan +0,5 %	-16 684	-4,4
Kalkylräntan -0,5 %	17 749	4,7
Direktavk.krav +0,5 %	-13 121	-3,5
Direktavk.krav -0,5 %	15 745	4,2

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Skattekonto	63	-
Övrigt	802	751
Summa	865	751

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Förutbetalda kostnader	364	337
Summa	364	337

Not 14 Likvida medel

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Kassa och bank	18 978	17 238
Summa	18 978	17 238

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 780 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2019-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	1 780 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 780 000

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2019-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-244 220
Genomsnittligt antal aktier, st	1 780 000
Resultat per aktie, kr	-0,1

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheten.

Not 16 Upplåning

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	209 000	-
Uppläggningsavgift	-1 542	-
Summa	207 458	-

Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	1 963	1 946
Summa	1 963	1 946

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader	713	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-2 163	-
Summa	-1 450	-

Uppskjuten skattefordran, netto

	513	1 946
--	------------	--------------

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 1 963 tkr med hänsyn taget till resultatet för år 2019. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 1 946 tkr.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Upplupen ränta	13	-
Övrigt	394	387
Summa	407	387

Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag 2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-
Förvärv av dotterbolag	158 050
Utgående anskaffningsvärde	158 050

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Borglanda S88 AB	100	100	158 050	157 967
Summa	100	100	158 050	157 967

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Borglanda S88 AB	559222-7242	Stockholm

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Aktier i dotterbolag	150	50
Kontopant för likvida medel	50	50
Fastighets-inteckningar	209 000	-
Summa	209 101	50
Eventual-förpliktelser	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan. Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 6 november 2019. Pareto Securities AB ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB. När moderbolaget var del av Pareto-koncernen genomförde Pareto Securities AB tjänster åt moderbolaget för ett arvode som uppgick till 11 642 tkr.

	Koncernen 2019	Moderbolaget 2019
Pareto Securities AB	11 392	11 392
Pareto Business Management AB	250	250
Summa	11 642	11 642

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Erlagd ränta	382	-
Summa	382	-

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 7,25 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 12 905 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid tre tillfällen utdelas 1,80 kr per aktie samt vid ett tillfälle 1,85 kronor per aktie eller totalt 3 204 000 kronor respektive 3 293 000 kronor.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 16 mars 2020.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den mars 2020

Mikael Näslund
Styrelseordförande

Lennart Schuss
Styrelseledamot

Stefan Björkqvist
Styrelseledamot

Anna Karnöskog
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Borglanda Fastighets AB, org.nr 559219–3147

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Borglanda Fastighets AB för perioden 2019-09-20 – 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och rapporten över företagets finansiella ställning för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Borglanda Fastighets AB för 2019-09-20 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 19 mars 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor