

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2020-01-01 – 2020-12-31

**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 2020-01-01--2020-12-31.

### 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 2033-04-30. 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 2020-01-01 – 2020-12-31 uppgår till 8 076 tkr (5 753 tkr). Moderbolagets resultat uppgår till 4 032 tkr (-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 4 823 tkr (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 2020 uppgår till 1 780 000 stycken.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden har de allmänna marknadsförhållanden ändrats till följd av oro för spridning av COVID-19. Det har inte inneburit någon negativ effekt på bolaget under perioden.

### 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.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2020	2019 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	20 646	1 701
Driftnetto	19 224	1 617
Förvaltningsresultat	12 852	975
Årets resultat	8 076	5 753
Resultat per aktie, kr	4,5	3,2
Marknadsvärde fastigheten	377 000	378 750
Antal utestående aktier, st	1 780 000	1 780 000
Avkastning på eget kapital, %	4,6	6,5
Belåningsgrad, %	55,4	55,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5
Soliditet, %	43,3	44,2
Överskottsgrad, %	93,1	95,1
EPRA NRV per aktie, kr	97,9	98,9
Fastighetens direktavkastning, %	5,1	0,4

<sup>1</sup> 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

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19. För Borglanda Fastighets AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheten samt att koncernens enda hyresgäst, Volvo, kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran.

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.

### Förslag till vinstdisposition

#### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	168 962 418
Balanserade vinstmedel	-13 149 220
Årets resultat	4 032 326
	<hr/>
	<b>159 845 524</b>

#### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	12 905 000
i ny räkning balanseras	146 940 524
	<hr/>
	<b>159 845 524</b>

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.

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.

## Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2020	2019 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	5	20 646	1 701
Drift- och underhållskostnader	6	-587	-14
Fastighetsskatt		-835	-70
<b>Driftnetto</b>		<b>19 224</b>	<b>1 617</b>
Administrationskostnader	7, 8	-1 240	-221
Finansiella kostnader	9	-5 131	-421
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>12 853</b>	<b>975</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-1 750	6 370
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 103</b>	<b>7 345</b>
Aktuell skatt	10	-	-129
Uppskjuten skatt	10	-3 027	-1 463
<b>Årets resultat<sup>2</sup></b>		<b>8 076</b>	<b>5 753</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, kr</b>	15	<b>4,5</b>	<b>3,2</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kr</b>	15	<b>4,5</b>	<b>3,2</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2020	2019 <sup>1</sup>
Årets resultat	8 076	5 753
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat<sup>2</sup></b>	<b>8 076</b>	<b>5 753</b>

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

<sup>2</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	11	377 000	378 750
Uppskjuten skattefordran	10, 17	-	513
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>377 000</b>	<b>379 263</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		-	45
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 291	865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	378	364
Likvida medel	14	17 951	18 978
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 620</b>	<b>20 252</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>396 620</b>	<b>399 515</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	15	1 780	1 780
Övrigt tillskjutet kapital		168 962	168 962
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		924	5 753
<b>Summa eget kapital</b>		<b>171 666</b>	<b>176 495</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	207 767	207 458
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	2 514	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>210 281</b>	<b>207 458</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		108	13 001
Aktuella skatteskulder	10	1 349	2 154
Övriga kortfristiga skulder	18	6 502	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 714	407
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 673</b>	<b>15 562</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>224 954</b>	<b>223 020</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>396 620</b>	<b>399 515</b>

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-09-20<sup>1</sup></b>	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	5 753	5 753
<b>Summa totalresultat 2019-12-31</b>	-	-	5 753	5 753
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
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
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>1 780</b>	<b>168 962</b>	-	<b>170 742</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31<sup>2</sup></b>	<b>1 780</b>	<b>168 962</b>	<b>5 753</b>	<b>176 495</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>1 780</b>	<b>168 962</b>	<b>5 753</b>	<b>176 495</b>
<b>Totalresultat</b>	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	8 076	8 076
<b>Summa totalresultat 2020-12-31</b>	-	-	<b>8 076</b>	<b>8 076</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-12 905	-12 905
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	<b>-12 905</b>	<b>-12 905</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31<sup>2</sup></b>	<b>1 780</b>	<b>168 962</b>	<b>924</b>	<b>171 666</b>

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

<sup>2</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2020	2019 <sup>1</sup>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	23	12 853	975
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	308	26
Betald skatt		-	-547
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>13 161</b>	<b>454</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		50	-45
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-440	-1 229
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-12 892	13 001
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		5 502	139
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 381</b>	<b>12 320</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastighet		-	-369 490
Förvärv av dotterbolag		-	-50
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-369 540</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Bildande av bolag		-	500
Nedsättning aktiekapital		-	-500
Nyemission		-	178 000
Emissionskostnader		-	-9 234
Upptagande av lån		-	207 432
Utdelning		-6 408	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-6 408</b>	<b>376 198</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 027</b>	<b>18 978</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>18 978</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>17 951</b>	<b>18 978</b>

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



## Resultaträkning, moderbolaget

<b>Belopp i tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019<sup>1</sup></b>
Nettoomsättning	22	540	3 458
Administrationskostnader	7, 8	-1 289	-3 672
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-749</b>	<b>-214</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-749</b>	<b>-214</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	22	5 828	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 079</b>	<b>-214</b>
Skatt på årets resultat	10	-	-
Uppskjuten skatt	10	-1 047	-30
<b>Årets resultat</b>		<b>4 032</b>	<b>-244</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

<b>Belopp i tkr</b>	<b>2020</b>	<b>2019<sup>1</sup></b>
Årets resultat	4 032	-244
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>4 032</b>	<b>-244</b>

<sup>1</sup> 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	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	20	158 050	158 050
Uppskjuten skattefordran	10,17	900	1 946
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>158 950</b>	<b>159 996</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	22	3 354	5 525
Övriga kortfristiga fordringar	12	994	751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	370	337
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 718</b>	<b>6 613</b>
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>4 766</b>	<b>17 238</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 484</b>	<b>23 851</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>168 434</b>	<b>183 847</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	1 780	1 780
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 780</b>	<b>1 780</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		168 962	168 962
Årets resultat		-9 117	-244
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>159 845</b>	<b>168 718</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>161 625</b>	<b>170 498</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		76	12 962
Övriga kortfristiga skulder	18	6 497	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	236	387
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 809</b>	<b>13 349</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>168 434</b>	<b>183 847</b>

### Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2019-09-20</b>	-	-	-	-
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	-244	-244
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
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
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>1 780</b>	<b>168 962</b>	<b>-244</b>	<b>170 498</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	4 032	4 032
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-12 905	-12 905
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>1 780</b>	<b>168 962</b>	<b>-9 117</b>	<b>161 625</b>

<sup>1</sup> Årets resultat motsvarar årets totalresultat

### Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	23	-749	-214
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-749</b>	<b>-214</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		1 895	-6 613
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-12 886	12 961
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-152	387
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-11 892</b>	<b>6 521</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-	-50
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-50</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Bildande av bolag		-	500
Nedsättning aktiekapital		-	-500
Nyemission		-	178 000
Emissionskostnader		-	-9 234
Aktieägartillskott		-	-158 000
Koncernbidrag		5 828	-
Utdelning		-6 408	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-580</b>	<b>10 766</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-12 472</b>	<b>17 238</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>17 238</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>4 766</b>	<b>17 238</b>

## 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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 18 mars 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 27 april 2021.

### 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 2020 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. 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 2020

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2020 eller senare tillämpas 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 de hänförs.

#### **Låneutgifter**

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs 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, hänförlig 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 hänförbara 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 tillgångar och skulder 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

kontraktensliga 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.

#### *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 värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Leverantörsskulder**

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

#### **Upplåning**

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" 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 utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

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

#### 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 minskat med eventuella nedskrivningsbehov, 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 uttyrd 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 2020-12-31 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 180 000 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 2020-12-31. 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 2021-06-30. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

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

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	207 767	-
Räntor	1 186	3 626	19 236	-
Lev skulder	108	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 294</b>	<b>3 626</b>	<b>227 003</b>	-

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	76	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>76</b>	-	-	-

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	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>14 168</b>	<b>3 526</b>	<b>227 717</b>	-

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	12 962	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>12 962</b>	-	-	-

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 finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2020-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2020-12-31
Upplåning	207 458	-	309	207 767
<b>Summa</b>	<b>207 458</b>	-	<b>309</b>	<b>207 767</b>

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

#### 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 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Övriga fordringar	1 291	994
Likvida medel	17 951	4 766
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>19 242</b>	<b>5 760</b>

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

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 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 291	1 291
Likvida medel	17 951	17 951
<b>Summa</b>	<b>19 242</b>	<b>19 242</b>

Finansiella skulder 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	207 767	207 767
Leverantörsskulder	108	108
Övriga kortfr. skulder	6 502	6 502
<b>Summa</b>	<b>214 377</b>	<b>214 377</b>

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

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	-	-
<b>Summa</b>	<b>220 459</b>	<b>220 459</b>

#### 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 räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

#### Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. Intäkter	17 984	1 396
Räntekostnader	4 823	395
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,7</b>	<b>3,5</b>

#### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	209 000	209 000
Fastighetens marknadsvärde	377 000	378 750
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>55,4</b>	<b>55,2</b>

#### Soliditet

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	171 666	176 495
Balansomslutning	396 620	399 515
<b>Soliditet, %</b>	<b>43,3</b>	<b>44,2</b>

#### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2020	2019
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter exkl. tillägg	20 646	1 701
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>20 646</b>	<b>1 701</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2020	2019
Inom 1 år	19 818	19 761
Senare än 1 men inom 2 år	19 818	19 761
Senare än 2 men inom 3 år	19 818	19 761
Senare än 3 men inom 4 år	19 818	19 761
Senare än 4 men inom 5 år	19 818	19 761
Senare än 5 år	148 635	167 971
<b>Summa</b>	<b>247 725</b>	<b>266 777</b>

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	
	2020	2019
Fastighetsskötsel och serviceavtal	385	7
Löpande underhåll	121	-
Försäkringspremier	81	7
<b>Summa</b>	<b>587</b>	<b>14</b>

## Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	550	46	550	46
Teknisk förvaltning	100	8	100	8
Börskostnader	29	28	29	28
Övrig administration	561	19	610	13
<b>Summa</b>	<b>1 240</b>	<b>101</b>	<b>1 289</b>	<b>95</b>

### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	150	120	150	120
Rådgivning	26	-	26	-
<b>Summa</b>	<b>176</b>	<b>120</b>	<b>176</b>	<b>120</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadda 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	
	2020	2019	2020	2019
Mikael Näslund	60	-	60	-
Stefan Björkqvist	40	-	40	-
Ingvar Vigstrand	20	-	20	-
Lennart Schuss	20	-	20	-
Oskar Wigsén	-	-	-	-
Anna Karnöskog	-	-	-	-
Ulf Attebrant	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>140</b>	<b>-</b>	<b>140</b>	<b>-</b>

## Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	4 823	395	-	-
Övriga finansiella kostnader	308	26	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 132</b>	<b>421</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 308 tkr (26 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

## Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-129	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-129</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Outnyttjat underskottsavdrag	-	-13	-	-30
Utnyttjat underskottsavdrag	-1 047	-	-1 047	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-1 268	-2 163	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader	-713	713	-	-
<b>Summa</b>	<b>-3 027</b>	<b>-1 463</b>	<b>-1 047</b>	<b>-30</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-3 027</b>	<b>-1 592</b>	<b>-1 047</b>	<b>-30</b>

Inkomstskatt beräknas med 21,4 % (21,4 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande 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.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

#### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	11 103	7 344	5 079	-215
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-3 027</b>	<b>-1 592</b>	<b>-1 047</b>	<b>-30</b>
Skatt enligt svensk skattesats	-2 376	-1 572	-1 087	46
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-2	-	-
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	-	1 976	-	1 976
Skatteeffekt av ändrad skattesats	6	-	40	-
Skatteeffekt av skillnad skatte- och bokföringsmässiga avskrivningar	-1 256	-	-	-
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	-420	-18	-	-76
Skatteeffekt av uppskjuten skatt bokad direkt mot eget kapital	-	-1 976	-	-1 976
Utnyttjade underskottsavdrag	1 047	-	-	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-28	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-3 027</b>	<b>-1 592</b>	<b>-1 047</b>	<b>-30</b>

#### Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Sörred 8:8	Göteborg

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2020 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Cushman & Wakefield Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	378 750	-	-	-
Fastighetsförvärv	-	372 380	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-1 750	6 370	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>377 000</b>	<b>378 750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 14 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, %	4,5
Direktavkastningskrav, %	5,0
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,9

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10,00 %	19 525 / -19 525
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-17 681 / 19 827
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-3 975 / 3 980

#### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 143	63	899	-
Övrigt	148	802	95	751
<b>Summa</b>	<b>1 291</b>	<b>865</b>	<b>994</b>	<b>751</b>

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	378	364	370	337
<b>Summa</b>	<b>378</b>	<b>364</b>	<b>370</b>	<b>337</b>

#### Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	17 951	18 978	4 766	17 238
<b>Summa</b>	<b>17 951</b>	<b>18 978</b>	<b>4 766</b>	<b>17 238</b>

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.

	2020-12-31	2019-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	1 780 000	1 780 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 780 000	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.

	2020-12-31	2019-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	8 076 093	5 752 830
Genomsnittligt antal aktier, st	1 780 000	1 780 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>4,5</b>	<b>3,2</b>

#### 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		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	209 000	209 000	-	-
Uppläggningsavgift	-1 233	-1 542	-	-
<b>Summa</b>	<b>207 767</b>	<b>207 458</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	917	1 963	900	1 946
<b>Summa</b>	<b>917</b>	<b>1 963</b>	<b>900</b>	<b>1 946</b>

#### Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader	-	713	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-3 431	-2 163	-	-
<b>Summa</b>	<b>-3 431</b>	<b>-1 450</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-2 514</b>	<b>513</b>	<b>900</b>	<b>1 946</b>
--------------------------------------	---------------	------------	------------	--------------

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 4 450 tkr (1 963 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2020. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 83 tkr (1 946 tkr).

#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till aktieägare	6 497	-	6 497	-
Övrigt	5	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 502</b>	<b>-</b>	<b>6 497</b>	<b>-</b>

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	13	13	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	6 467	-	-	-
Övrigt	234	394	234	387
<b>Summa</b>	<b>6 714</b>	<b>407</b>	<b>234</b>	<b>387</b>

#### Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	158 050	-
Förvärv av dotterbolag	-	158 050
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>158 050</b>	<b>158 050</b>

  

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
	Borglanda S88 AB	100	100	158 050
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>158 050</b>	<b>148 498</b>

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

#### Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i dotterbolag	167 781	150	158 050	50
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckningar	209 000	209 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>376 831</b>	<b>209 200</b>	<b>158 100</b>	<b>100</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget har skett avseende debitering av business management fee om 540 tkr (0 tkr) och transaktionskostnader om 0 tkr (3 458 tkr). Per 2020-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 3 354 tkr (5 525 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. 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		Moderbolaget	
	2020	2019	2019	2019
Pareto Securities AB	-	11 392	-	11 392
Pareto Business Management AB	-	250	-	250
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>11 642</b>	<b>-</b>	<b>11 642</b>

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

## Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Erlagd ränta	4 823	382	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 823</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 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

### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### EPRA NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för 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.

### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	168 962 418
Balanserade vinstmedel	-13 149 220
Årets resultat	4 032 326
	<b>159 845 524</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	12 905 000
i ny räkning balanseras	146 940 524
	<b>159 845 524</b>

### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 18 mars 2021.

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 18 mars 2021

Mikael Näslund  
Styrelseordförande

Stefan Björkqvist  
Styrelseledamot

Ingvar Vigstrand  
Styrelseledamot

Anna Karnöskog  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 mars 2021

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 år 2020.

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 2020 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 2020 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 balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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. Risken 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 räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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.



**Building a better  
working world**

#### *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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaperna. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 18 mars 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor