

Årsredovisning

2019



Gröna
Skolfastigheter

Innehållsförteckning

Gröna Skolfastigheter på en minut.....	3
VD har ordet	4
Marknadsförutsättningar	5
Aktuell intjäningsförmåga.....	6
Förvaltningsberättelse.....	7
Finansiella rapporter	9
Redovisningsprinciper och noter	19
Underskrifter	33
Revisionsberättelse	34
Definitioner	37

Gröna Skolfastigheter på en minut

Gröna Skolfastigheter är ett samhällsbyggarföretag med en uttalad vision att utveckla och förvalta hållbara skolbyggnader som bidrar till en bättre välfärd och ett hållbart samhälle.

Koncernens verksamhet omfattar aktiv förvaltning, projektutveckling och nyproduktion.

Vår strategi fokuserar på balanserad tillväxt genom förvaltning kombinerad med projektutveckling och nyproduktion då egengenererade kassaflöden bedöms skapa uthållighet och kapitaleffektivitet.

Under 2019 har Gröna Skolfastigheter förvärvat en gymnasieskola och studentbostäder i Skövde. I samband med förvärvet har Gröna Skolfastigheter breddat ägarkretsen och står väl rustade för fortsatta förvärv.

Fastighetsvärde

97 mkr

Driftnetto

6,3 mkr

Kassa

20 mkr

Långsiktigt substansvärde

46 mkr

VD har ordet

Gröna Skolfastigheter har nu sitt första verksamhetsår bakom sig. Bolaget har initialt fokuserat på att förvärva förvaltningsfastigheter parallellt med att vi initierar projektutveckling och planerar nyproduktion av skolfastigheter. Vår strategi fokuserar på balanserad tillväxt genom förvaltning och projektutveckling och vi ser att egengenerade kassaflöden skapar uthållighet och kapitaleffektivitet.

I samband med förvärvet av gymnasieskola och studentbostäder i Skövde har vi även breddat vår ägarkrets och står väl rustade för fortsatta förvärv.

Gröna Skolfastigheter har som målsättning att långsiktigt bygga och förvalta skolor i Sverige åt både kommunala och privata huvudmän.

Bolagets kund är kommuner och operatörer och i förlängningen en kommuns invånare och elever. För kommunen är skolan en kärnservice och attraktiva skolor ökar kommunens attraktivitet och inflyttning. Skoloperatörens verksamhet är grundad i att elever som väljer skola baserad på läge, pedagogik och fysisk miljö.

Bolagets fokus och långsiktighet gör att vi lönsamt kan utveckla och förvalta allt från förskolor för de minsta till skolor för barn, ungdomar och vuxna.

Vårt fokus på skolfastigheter möjliggör effektiv produktion och förvaltning och därmed möjlighet för kommuner att lägga mer resurser på samhällsservice och mindre på underhåll och investeringar i fastigheter. Tillsammans med kommuner och skolverksamheter vill Gröna Skolfastigheter arbeta för att utveckla och förvalta hållbara skolbyggnader som bidrar till en bättre välfärd och ett hållbart samhälle.



Martin Malhotra
Verkställande direktör

Marknadsförutsättningar

Kommuner i Sverige har till följd av bland annat en större befolkning ett ökande investeringsbehov. Detta innebär en utmaning för både kommuners finanser och organisation. I detta avsnitt beskrivs kort situationen för skolverksamheten.

Kommunernas investeringsbehov

Kommunerna behöver bland annat bygga gruppbofästelser, äldreboenden, och skolor. SKR konstaterar dock att behovet är som allra störst i den senare kategorin och att det behövs i särklass flest platser inom grundskolor och förskolor de närmaste åren. Det kommer därför att behöva byggas många förskolor och skolor åren de kommande åren. SKR bedömer att det behövs cirka 730 förskolor och 390 skolor under perioden 2019-2022.¹⁾

Vid sidan av behovet av nyproduktion har kommunerna behov av att investera i befintligt lokalbestånd. Redan 2007 konstaterade Boverket och Energimyndigheten i STIL2-undersökningen att en hög andel av lokalerna i förskolor och skolor i Sverige hade betydande brister rörande inomhusmiljö avseende bland annat luft, ljud, och fukt.²⁾

Kommunernas beräknade investeringsbehov i skollokaler bedöms av HUI ej fullt ta hänsyn till förslitningen i det befintliga beståndet och HUI menar att kommunerna sannolikt behöver flerdubbla sina investeringar i skollokaler.³⁾

Offentlig skuldsättning

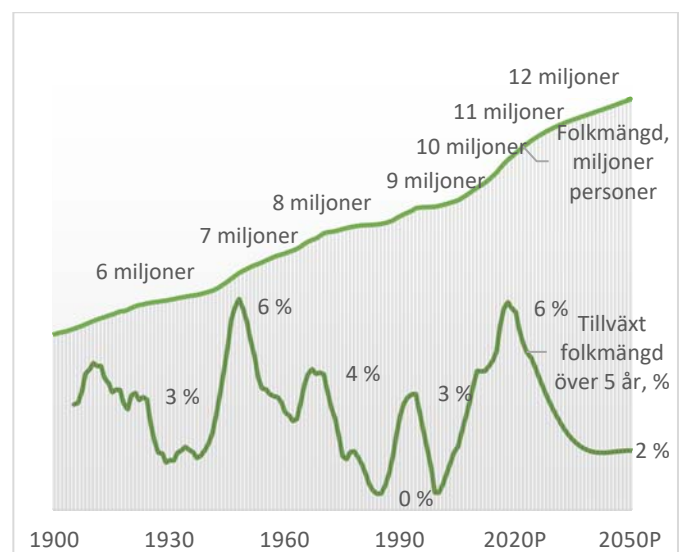
Kommunernas skuldsättning har ökat under 2010-talet och förväntas enligt SKR och Kommuninvest fortsätta öka. Skatteunderlaget har vuxit starkt under åren 2015-2017 men förväntas enligt SKR vika fram till år 2022. Det

demografiska trycket förväntas fortsätta på en hög nivå, även om befolkningen ökar med en lägre takt och SKR konstaterar att många kommuner vittnar om besvärliga ekonomiska förutsättningar.¹⁾ Sammantaget förväntas den offentliga skuldsättningen att öka under kommande år.

Demografi

Sveriges befolkning förväntas fortsätta öka kommande år. Ökningen antas dock plana ut kommande decennier. Antalet barn och ungdomar förväntas öka under det kommande decenniet.

Befolkningsutveckling och befolkningsframskrivning i Sverige⁴⁾



Källor

1) Ekonomirapporten, maj 2019 – Om kommunernas och regionernas ekonomi, Sveriges Kommuner och Landsting (ISSN 1653-0853).

2) Energianvändning & inomhusmiljö i skolor och förskolor – Förbättrad statistik i lokaler, STIL2, Boverket och Energimyndigheten (ISSN 1403-1892).

3) Välfärdsskulden – Investeringsbehov i Skola och Vårdlokaler, HUI research.

4) SCB/Statistikdatabasen: Befolkning/Befolkningsframskrivningar, Aktuell framskrivning över folkmängden. Folkmängd 31 dec efter födelseregion och år, 2019-04-12.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras Gröna Skolfastigheters aktuella intjäningsförmåga på årsbasis, beaktat hela fastighetsbeståndet per bokslutsdatum. Fastigheter som tillkommit under året och projekt som färdigställt har uppräknats till årstakt.

Gröna Skolfastigheters resultat påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat. Resultatet påverkas också av skatt. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Hysesintäkterna baseras på kontrakterade intäkter för fastigheter i förvaltning per bokslutsdagen. Fastighetskostnader speglar schabloniserade nivåer baserade på historiskt utfall för fastigheter i förvaltningen per bokslutsdagen. Avdrag görs för eventuella avyttringar.

Fastighets- och centrala administrationskostnader baseras på bedömda kostnader på årsbasis utifrån aktuell omfattning av central förvaltning som inkluderar projektanskaffning och förvärv av förvaltningsfastigheter.

Gröna Skolfastigheter refinansierade de kortfristiga lån som togs upp i samband med förvärv av Ventilen 1 i Skövde den 20 februari 2020. Finansnettot har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld och aktuella räntor per 20 februari 2020.

Ränta på likvida medel erhålls ej.

Aktuell intjäningsförmåga (Belopp i mkr)	2019-12-31
Hysesintäkter	6,8
Fastighetskostnader	-0,5
Driftnetto	6,3
Central administration	-1,2
Finansnetto ¹⁾	-2,4
Förvaltningsresultat	2,7

1) Finansnettot är beräknat på nya lån som togs upp 20 februari 2020 och inte på de kortfristiga lån som togs upp 30 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gröna Skolfastigheter i Sverige AB med org.nr. 559224-6812 ("Gröna Skolfastigheter"), med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor (Tkr) om inget annat anges.

Verksamhet

Gröna Skolfastigheter är ett svenskt fastighetsbolag som grundades 2019. Bolagets affärsidé är att arbeta med både nyproduktion och långsiktig förvaltning av skolfastigheter.

Under verksamhetsåret 2019 förvärvade koncernen fastigheten Ventilen 1 i Skövde. Under hösten 2019 genomfördes även riktade nyemissioner genom vilka nya aktieägare har tillkommit.

Moderbolag och organisation

Moderbolaget i koncernen är Gröna Skolfastigheter i Sverige AB, org.nr. 559224-6812. Koncernen består vid verksamhetsårets utgång av fyra helägda dotterbolag.

Gröna Skolfastigheter har en anställd vd. Huvudkontoret finns i Stockholm. Därutöver finns ett lokalt kontor i Kungsbacka.

Koncerns resultat

Koncernen förvärvade fastigheten Ventilen 1 i Skövde den 30 december 2019. Perioden före förvärvet hade koncernen ingen förvaltningsverksamhet. Koncernens räkenskapsår startade den 17 oktober 2019.

Koncernens finansiella ställning

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader där hyresgäster kan flytta in (färdigställda).

Koncernens fastighetsbestånd består av en förvaltningsfastighet om cirka 6 000 kvm uthyrbar area.

Det totala värdet av koncernens förvaltningsfastigheter är 97,0 mkr.

Likvida medel

Likvida medel uppgick vid årets slut till 19,7 mkr.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 39,9 mkr.

Långsiktigt substansvärdet uppgick vid årets slut till 45,5 mkr.

Räntebärande skulder och räntebindning

Koncernens upplåning sker huvudsakligen hos bank och kreditmarknadsbolag med pantbrev som säkerhet. Koncernen hade vid verksamhetsårets utgång räntebärande skulder om 68,0 mkr varav kortfristig del 54,0 mkr.

Koncernen har i övrigt inte tecknat några räntederivat. Koncernen räntebärande skulder om 68,0 mkr hade vid verksamhetsårets slut 100 % rörlig ränta.

Se även avsnitt nedan om väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut.

Koncernens kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -44,4 mkr. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -27,3 mkr.

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med 88,2 mkr.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 19,7 mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Koncernen har efter verksamhetsårets slut den 20 februari 2020 refinansierat den kortfristiga delen av den räntebärande skulden om 54,0 mkr genom att ta upp ett nytt femårigt lån i bank som löper med fast ränta om 2,5 % per år. Av koncernens totala räntebärande skulder har efter refinansieringen 54,0 mkr (cirka 79,4 %) fast ränta och (cirka 20,6 %) rörlig ränta.

Risker och bolagsstyrning

Gröna Skolfastigheters verksamhet påverkas, direkt eller indirekt, av ett antal risker och omvärldsfaktorer.

Styrelsens arbetsordning tillsammans med koncernens policyer upprättats av vd och styrelsen och ändamålsenliga interna kontrollfunktioner och system etablerats för att reducera, exportera och i möjligaste mån eliminera potentiella risker i verksamheten.

Styrelsen företräder aktieägarna och dess yttersta uppgift är att bygga och säkra aktieägarvärde på lång sikt. För att infria det överordnande målet måste styrelsen säkerställa att Bolagets inriktning är den rätta samt att Bolagets kunder, medarbetare och andra viktiga intressenter sköts på så sätt att det överordnande målet kan mötas.

Gröna Skolfastigheters arbetsordning för styrelsen slår fast att styrelsen skall bistå den verkställande direktören och samtidigt utöva tillsyn och kontroll över att han/hon fullgör sina åligganden. Om nödvändigt är det styrelsens ansvar att befria verkställande direktören från sitt

uppdrag och utse ny verkställande direktör.

Ägarförhållanden

Per den 31 december 2019 fanns det totalt 111 364 stamaktier fördelade på 50 000 stamaktier serie A, 60 960 stamaktier serie B och 404 stamaktier serie D. Bolagets största ägare framgår av tabellen nedan.

Aktieägare per 2019-12-31				
Ägare	Antal aktier			Totalt
	A-aktier	B-aktier	D-aktier	
Grundare ¹⁾	50 000	50 000	130	100 130
Investerare 2019 ²⁾	-	10 960	274	11 234
TOTALT	50 000	60 960	404	111 364

2) Grundare utgörs av Martin Malhotra som äger 40 000 stamaktier serie A, Boet Bostad Intressent AB, org.nr. 559222-8828, som äger 20 000 stamaktier serie B och TravelMate AB, org.nr. 556979-3283, som äger 10 000 stamaktier serie A, 30 000 stamaktier serie B och 130 stamaktier serie D.

3) Investerare 2019 utgörs av fem investerare.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står moderbolagets fria egna kapital.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för 2019. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

(Belopp i Tkr)	
Fritt eget kapital	20 200
Årets resultat	-225
Summa	19 975
Disponeras så att i ny räkning överförs	19 975
Summa	19 975

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt samt förändring i eget kapital, hänvisas till efterföljande resultat-, balans- och eget kapitalräkningar med tillhörande noter.

Finansiella rapporter

KONCERNEN

RESULTATRÄKNING (Tkr)	Not	2019 (191030-191231)
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	5	36
Summa rörelsens intäkter		36
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	6	-487
Personalkostnader	7	-6
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-4
Rörelseresultat		-461
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-706
Resultat efter finansiella poster		-1 167
Resultat före skatt		-1 167
Skatt		0
Årets resultat		-1 167

KONCERNEN

BALANSRÄKNING (Tkr)	Not	2019-12-31
TILLGÅNGAR	1	
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	10	96 998
Inventarier, verktyg och installationer		28
Summa materiella anläggningstillgångar		97 026
Summa anläggningstillgångar		97 026
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar		36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31
Summa kortfristiga fordringar		67
Kassa och bank		19 746
Summa omsättningstillgångar		19 813
SUMMA TILLGÅNGAR		116 839

KONCERNEN

BALANSRÄKNING (Tkr)	Not	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	11	
Aktiekapital		111
Övrigt tillskjutet kapital		20 200
Annat kapital inklusive årets resultat		19 551
Summa eget kapital		39 862
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	9	5 654
Summa avsättningar		5 654
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4	14 000
Summa långfristiga skulder		14 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		54 000
Leverantörsskulder		73
Övriga skulder		25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 225
Summa kortfristiga skulder		57 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 839

KONCERNEN

EGET KAPITALRÄKNING

		Aktie kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital	2019-10-30	0	0	0	0
Insättning aktiekapital		111			111
Överkursfond			20 200		20 200
<i>Summa transaktioner med koncernens ägare</i>		<i>111</i>	<i>20 200</i>		<i>20 311</i>
Uppskrivningsfond				20 718	20 718
Årets resultat				-1 167	-1 167
Summa eget kapital	2019-12-31	111	20 200	19 551	39 862

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING (Tkr)	Not	2019
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning		0
Summa rörelsens intäkter		0
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	6	-217
Personalkostnader	7	-6
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-2
Rörelseresultat		-225
Resultat efter finansiella poster		-225
Resultat före skatt		-225
Skatt		0
Årets resultat		-225

MODERBOLAGET

BALANSRÄKNING (Tkr)	Not	2019-12-31
TILLGÅNGAR	1	
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier, verktyg och installationer		28
Summa materiella anläggningstillgångar		28
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	12	250
Summa finansiella anläggningstillgångar		250
Summa anläggningstillgångar		278
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		4 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31
Summa kortfristiga fordringar		4 831
Kassa och bank		15 126
Summa omsättningstillgångar		19 957
SUMMA TILLGÅNGAR		20 235

MODERBOLAGET

BALANSRÄKNING (Tkr)	Not	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	11	
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		111
Summa bundet eget kapital		111
Fritt eget kapital		
Överkursfond		20 200
Årets resultat		-225
Summa fritt eget kapital		19 975
Summa eget kapital		20 086
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		73
Övriga skulder		25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		51
Summa kortfristiga skulder		149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 235

MODERBOLAGET

EGET KAPITALRÄKNING (Tkr)		Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital	2019-10-30	0	0	0	0
Insättning aktiekapital		111			111
Överkursfond			20 200		20 200
<i>Summa transaktioner med koncernens ägare</i>		<i>111</i>	<i>20 200</i>		<i>20 311</i>
Uppskrivningsfond					0
Årets resultat				-225	-225
Summa eget kapital	2019-12-31	111	20 200	-225	20 086

KONCERNEN

KASSAFLÖDESANALYS (Tkr)	2019
	(191030-191231)
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Resultat efter finansiella poster	-1 167
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Av- och nedskrivningar av tillgångar	4
Uppskrivning fastighet	-43 264
Skatt	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-44 427
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Förändring av övriga rörelsefordringar	-67
Förändring av leverantörsskulder	73
Förändring av övriga rörelseskulder	3 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-41 172
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Förvärv av byggnader och mark	-27 291
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 321
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Emission	20 239
Förändring av skulder till kreditinstitut	68 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	88 239
Årets kassaflöde (Kassa och bank)	19 746
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	19 746

MODERBOLAGET

KASSAFLÖDESANALYS (Tkr)	2019
	(191030-191231)
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Resultat efter finansiella poster	-225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2
Skatt	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-223
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Förändring av övriga rörelsefordringar	-4 831
Förändring av leverantörsskulder	73
Förändring av övriga rörelseskulder	76
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 905
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Förvärv av dotterföretag	-50
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Aktieägartillskott	-200
Emission	20 311
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20 111
Årets kassaflöde (Kassa och bank)	15 126
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	15 126

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Allmän information om bolaget

Gröna Skolfastigheter Sverige AB, org nr 559224-6812, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm med dotterbolag enligt not 12. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Gröna Skolfastigheter Sverige 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. Gröna Skolfastigheter Sverige AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång 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.

Intäkter från avtal, IFRS 15

IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokera transaktionspriset till var och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna varefter varje prestationsåtagande fullgörs.

Då koncernens intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 16 Leasingavtal, får IFRS 15 inte någon materiell påverkan på totala intäkter och redovisat resultat.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Gröna Skolfastigheter Sverige AB och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag 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 dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enhetliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen, elimineras i sin helhet.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver för närvarande 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.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal.

Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. 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. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen utgör operationell leasing. 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.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Låneutgifter

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

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda som erhållit ersättningar under året.

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 år.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda.

Förvaltningsfastigheten redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastighetens verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år.

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 väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Förvaltningsfastigheterna 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.

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.

Finansiella instrument – IFRS 9

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 innehåses 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.

Om den finansiella tillgången innehåses 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.

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller

där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller, innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella instrument – IAS 39

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den.

En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

- Finansiella skulder
- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

Bolaget har inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

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.

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. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder", vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas 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

fastighetskatten, vilken periodiseras linjärt över räkningsåret.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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.

Ändrade redovisningsprinciper

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft den 1 januari 2018, innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument 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.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster

sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

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

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.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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 fastigheterna

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.

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 beskrivs i ett 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" nedan 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 avtalstider. 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 driftkostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernens har framgångsrikt refinansierat seniort lån per 2020-02-20 och redovisar därför nedan villkor som gäller efter denna tidpunkt för de

räntebärande lån som fanns per 2019-12-31 i koncernen. Det seniora lånet löpte före refinansieringen med samma villkor som det juniora lånet nedan med undantag för 50 bps lägre marginal, säkerhet i pantbrev, löptid till och med 2020-12-31 och räntetäckningsgrad 1,2.

Koncernen har externa lån på totalt 68 000 000 kr och består av ett juniort lån om 14 000 000 kr som inte har säkerhet i pantbrev och ett seniort lån om 54 000 000 kr som är säkerställt med pantbrev. Det seniora lånet löper till 2025-02-01 till en fast ränta på 2,5 % och amorteras med 270 000 kr per kvartal med start 30 juni 2020. Det juniora lånet löper till 2023-02-20 med en rörlig ränta (bas Stibor 90 dagar) och en marginal om 750 bps. På förfallodagarna, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering.

Koncernen har en beräknad kapitalbindning om 4,7 år, en beräknad räntebindningstid om 4,1 år och en genomsnittlig ränta om 3,7 %. För beräkning se definitioner sida 37.

Koncernens tillgång till finansieringskällor kan därför 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 i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är ränteexponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 140 tkr.

I villkoren för bolagets externa seniora finansiering har låntagaren förbundit sig att inte inteckna ytterligare pantbrev i fastigheten Skövde Ventilen 1. I villkoren för bolagets externa juniora finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 75 % och att koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 2,0. Räntetäckningsgrad är koncernens resultat före finansiella poster exklusive poster av engångskaraktär som är kopplade till förvärv och finansiering av fastigheter plus finansiella intäkter ("Täljare") i förhållande till finansiella kostnader ("Nämnare"). 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 2020-03-31. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

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 2019-12-13	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	54 000	14 000	-
Leverantörsskulder	73	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	3 250	-	-	-
Summa	3 323	54 000	14 000	-

Moderbolaget 2019-12-13	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Leverantörsskulder	73	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	76	-	-	-
Summa	149	-	-	-

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.

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 hyresgästens ekonomi och 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 motsvara bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Övriga fordringar	67	4 831
Likvida medel	19 746	15 126
Maximal exponering för kreditrisk	19 813	19 957

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde 2019-12-31
Finansiella tillgångar			
Övriga fordringar	67	-	67
Likvida medel	19 746	-	19 746
Summa finansiella tillgångar	19 813	-	19 813
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	14 000	14 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	54 000	54 000
Leverantörsskulder	-	73	73
Övriga kortfristiga skulder	-	3 250	3 250
Summa finansiella skulder	-	71 323	71 323

Värdering till verkligt värde

Bolagets förvaltningsfastighet värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare not 10 under avsnitt Värderingsantaganden. 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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgrad och soliditet. För beräkning se definitioner sida 37. Med tanke på att den enda ägda förvaltningsfastigheten endast ägts mindre än en månad redovisas inte beräkningar av kapitalrisker då de inte blir relevanta.

	Koncernen 2019-12-31
Belåningsgrad	
Skulder till kreditinstitut	68 000
Fastigheternas marknadsvärde	96 998
Belåningsgrad, %	70,1

	Koncernen 2019-12-31
Soliditet	
Eget kapital	39 862
Balansomslutning	116 839
Soliditet, %	34,1

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen
	2019
Hyresintäkter exkl tillägg	36

Not 6 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen	Moderbolaget
Upplysning om revisorns arvode	2019	2019
Frejs Revisorer AB, revisionsuppdrag	40	40
Summa	40	40

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 rådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 7 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har en anställd som erhållit ersättningar under året.

Not 8 Finansiella kostnader

<u>Finansiella kostnader 2019</u>	
Räntekostnader	706
Summa	706

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Övriga finansiella kostnader avser periodisering av uppläggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid.

Not 9 Inkomstskatt

Inkomstskatt beräknas med 21,4 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Aktuell skatt	Koncernen 2019	Moderbolaget 2019
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Aktuell skatt hänförlig till föregående år	-	-
Summa	-	-

Uppskjuten skatt	Koncernen 2019	Moderbolaget 2019
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-5 654	-
Summa	-5 654	-

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Skövde Ventilen 1	Skövde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheten värderas per balansdagen av externa oberoende värderare.

Värderingen vid bokslutsdatum 2019-12-31 baseras på marknadsvärdering utförd av det oberoende välrenommerade värderingsinstitutet, Newsec Sweden.

	Koncernen 2019	Moderbolaget 2019
Anskaffningsvärde	27 291	-
Orealiserade värdeförändringar	69 709	-
Summa	96 998	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 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 inflation på 2 %. 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.

Genomsnitt

Årlig inflation	2,0 %
Kalkylränta	7,8 %
Direktavkastningskrav	5,8 %
Långsiktig vakans	5,0 %

Not 11 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är fullt betalda. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 111 364 stycken med ett kvotvärde av 1 kr per aktie. Av aktierna är 50 000 A-aktier som berättigar till 1 röst, 60 960 B-aktier som berättigar till en tiondels röst samt 404 D-aktier som berättigar till en tiondels röst.

Not 12 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag 2019
Anskaffningar under året	250
Utgående anskaffningsvärde	250

<u>Dotterbolag</u>	<u>Kapitalandel</u>	<u>Rösträttsandel</u>	<u>Bokfört värde</u>	<u>Eget kapital</u>
Gröna Skolfastigheter AB	100 %	100 %	250	104 556 kr
Summa	100 %	100 %	250	104 556 kr

<u>Dotterbolag</u>	<u>Org.nr.</u>	<u>Säte</u>
Gröna Skolfastigheter AB	559232-4304	Stockholm
Ventilen 1 Skövde Holding AB	559232-4312	Stockholm
Mellanbolag Ventilen 1 Skövde Holding AB	559232-4320	Stockholm
Gröna Skolfastigheter Skövde Ventilen 1 AB	559232-2688	Stockholm

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderbolaget</u>
	<u>2019</u>	<u>2019</u>
Fastighetsinteckningar	34 898	-
Summa	34 898	-
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Underskrifter

Stockholm, den

Fredrik Söderberg
Styrelseordförande

Fredrik Helgesson
Styrelseledamot

Ferdinand Grumme
Styrelseledamot

Martin Malhotra
Verkställande direktör och styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Frejs Revisorer AB

Ulf Johansson
Aukt revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gröna Skolfastigheter i Sverige AB

Org.nr 559224-6812

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Gröna Skolfastigheter i Sverige AB för räkenskapsåret 2019-10-30 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt 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 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. 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 och koncernens 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 huruvida 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. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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 för Gröna Skolfastigheter i Sverige AB för räkenskapsåret 2019-10-30 - 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 revisionsd 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

Frejs Revisorer AB

Ulf Johansson
Auktoriserad revisor

Definitioner

Gröna Skolfastigheter presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Gröna Skolfastigheter anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information då de möjliggör utvärdering av koncernens prestation. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras definitioner på mått som med några undantag, inte definieras enligt IFRS. Nyckeltalen är baserade på redovisade finansiella rapporter.

Balansomslutning, mkr

Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till Fastighetsvärde.

Central administration, mkr

Central administration omfattar Övriga externa kostnader och Personalkostnader i Gröna Skolfastigheter i Sverige AB, avskrivningar samt övriga kostnader.

Direktavkastningskrav, %

Direktavkastningskrav på sista årets netto enligt Newsec Advice AB som bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet.

Driftnetto, mkr

Hysesintäkter minus Fastighetskostnader enligt Aktuell intjäningsförmåga.

Eget kapital, mkr

Eget kapital enligt finansiella rapporter.

Fastighetsvärde, mkr

Värde av Förvaltningsfastigheter enligt finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter, mkr

Bokfört värde av Förvaltningsfastigheter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

Förvaltningsresultat, mkr

Driftnetto minus Central administration och Finansnetto.

Genomsnittlig ränta, %

Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut inklusive periodiserade uppläggningsavgifter relaterat till Förvaltningsfastigheter, baserat på aktuella låneavtal, i förhållande till totala skulder till kreditinstitut relaterat till Förvaltningsfastigheter. Räntebas Stibor 90 dagar har antagits till 0,25%.

Hysesintäkter, mkr

Nettoomsättning enligt finansiella rapporter.

Kapitalbindningstid, år

Kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till Förvaltningsfastigheter vid årets slut baserat på aktuella låneavtal.

Räntebindningstid, år

Räntebindningstid på skulder till kreditinstitut relaterat till Förvaltningsfastigheter vid årets slut baserat på aktuella låneavtal.

Räntebärande skulder, mkr

Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till Balansomslutning.

Långsiktigt substansvärde, mkr

Eget kapital med justering för uppskjutna skatter, värdeförändringar på räntederivat och innehav utan bestämmande inflytande.

Uthyrbar yta, kvm

Uthyrbar yta vid verksamhetsårets utgång.