

# Årsredovisning och Koncernredovisning

## Karlsson Equity Holding AB

Org nr 556827-0390

Räkenskapsår 2017-01-01 - 2017-12-31

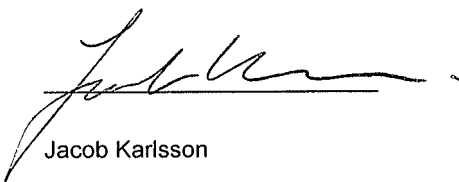
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Karlsson Equity Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 16 mars 2018.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Hässleholm den 16 mars 2018



Jacob Karlsson

**Karlsson Equity Holding AB**  
**Org nr 556827-0390**

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	13
- koncernens rapport över finansiell ställning	15
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	18
- koncernens rapport över kassaflöden	19
- moderbolagets rapport över totalresultat	21
- moderbolagets rapport över finansiell ställning	22
- moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	24
- kassaflödesanalys för moderbolaget	25
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	26

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Karlsson Equity Holding AB, organisationsnummer 556827-0390, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

### Koncernens verksamhet

K-Fastigheters affärsidé är att äga och förvalta marknadens attraktivaste fastigheter till såväl skick, standard samt servicenivå. Affärsidéns högt satta krav på fastigheters skick och kvalitet har breddat verksamhetsområdet till att även innefatta byggnation och projektutveckling i egen regi.

I dagsläget är K-Fastigheters huvudsakliga geografiska verksamhetsområden fokuserade till Öresund men med inslag av investeringar i Göteborg och Stockholm. Under verksamhetsåret har man bildat K-Fast Bostadsproduktion Väst AB ihop med Tommy Byggare AB för att ansvara för koncernens byggverksamhet i region Väst.

K-Fastigheters huvudsakliga fastighetssegment är bostäder vilket utgör hela 87,5 % av bolagets uthyrningsbara yta. Av bolagets samtliga fastigheter är 72,4 % av uthyrningsbar yta nybyggd. Under verksamhetsåret har koncernen byggstartat 887 lägenheter varav 667 till egna böcker och förvaltning.

### Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden har sista kvartalet under innevarande verksamhetsår gått in i ett trendskifte, där främst försäljningen av nyproducerade bostäder bromsat in kraftigt. Störst är effekten i Mälardalen men effekten spiller även över på andra orter.

Däremot är efterfrågan på hyresrätter fortsatt mycket stark på samtliga orter där K-Fastigheter äger och förvaltar bostäder.

Vi upplever till och med intresset som större nu när efterfrågan på ägda bostäder bromsar in, osäkerheten beträffande framtida prisutveckling på bostadsrätter och äganderätter gör att man hellre hyr sin bostad vilket gynnar oss iform av fler sökande per ledig lägenhet. Bostadsbrist existerar på samtliga orter och gör sig mer eller mindre till känna. Utöver bostadsbristen upplever vi en avsaknad av hyresrätter vars kvalitet och standard är jämförbar med den K-Fastigheter har i sitt bestånd vilket gör våra hyresrätter till ett segment i sig självt. Befolkningsökningen är stark i orterna där vi verkar, och vi ser klara trender på urbanisering.

I de orterna där vi verkar är det enbart i Helsingborg vi upplever en konkurrens av andra byggherrar med nyproducerade bostäder där nybyggnadstalet stigit rejält de senaste åren. Däremot finner vi att

18

vår produkt är betydligt mer eftertraktad än övrigt utbud. Vi har en ekonomisk uthyrningsgrad om 100 % avseende samtliga bostäder i vår portfölj och vi ser det som osannolikt att vi inte skall kunna bibehålla den på samma nivå även under kommande verksamhetsår.

Även i kommuner med svagare befolkningsutveckling på kommunal nivå ser vi att inflyttningen från kransorter till kommunens huvudort är stark vilket i många fall har föranlett att även kommuner med svag befolkningsutveckling har haft en stark tillväxt av befolkning i centralorten, en sådan ort är Hässleholm där vi idag upplever en otroligt stark efterfrågan på bostäderna i vårt bestånd.

Det fortsatt mycket låga ränteläget har föranlett att intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt högt även om transaktionsmarknaden inte riktigt nått volymerna som uppmättes under 2016.

Avkastningsnivån på fastigheter som tillgångsslag har under verksamhetsåret sjunkit ytterligare vilket föranlett värdeökningar på bred front. Långsiktigt kan man förvänta sig att vi nu nått ett

avkastningskrav på marknaden som inte kan förväntas sjunka ytterligare. I nuläget är det dock fortsatt hög likviditet på finansmarknaden vilket föranleder fortsatta investeringar på höga nivåer.

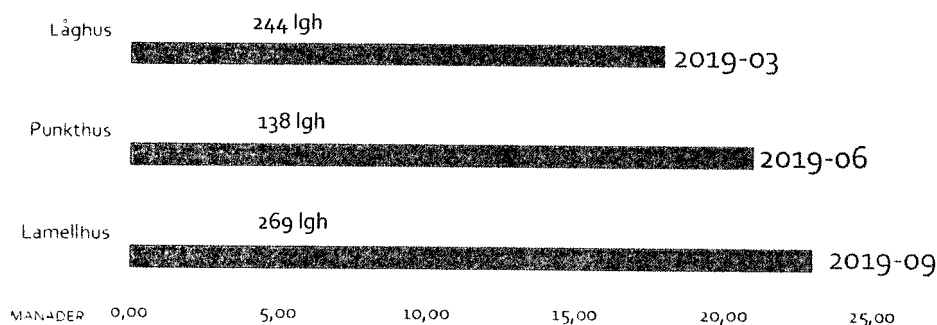
K-Fastigheters strategi är att göra affärer på avkastningsnivåer som är långsiktigt hållbara och inte till nivåer som är försvarbara enbart i just nu rådande lågränte klimat. Vi är nettoköpare och ska i alla lägen investera i stabila kassaflöden.

## Rörelsesegment

K-Fastigheters verksamhet är uppdelad i tre affärsområden vilka är Förvaltning, Projektutveckling samt Byggnation.

Affärsområdet Projektutveckling fungerar som navet som göder de båda andra affärsområdena. Genom intensiv affärsutveckling finner bolaget attraktiva och genomförbara projekt vilka i sin tur skapar först sysselsättning i byggverksamheten och i ett senare skede ett kassaflöde i affärsområdet förvaltning. Målsättningen är att de olika affärsområdena ska fungera i symbios med varandra. Under verksamhetsåret har projektportföljen stärkts och koncernen besitter idag attraktiva bygggrätter som säkrar fortsatt tillväxt och expansion. Projektportföljen garanterar sysselsättning i byggverksamheten en bra bit in i 2019.

## ANTAL MÅNADERS PRODUKTION



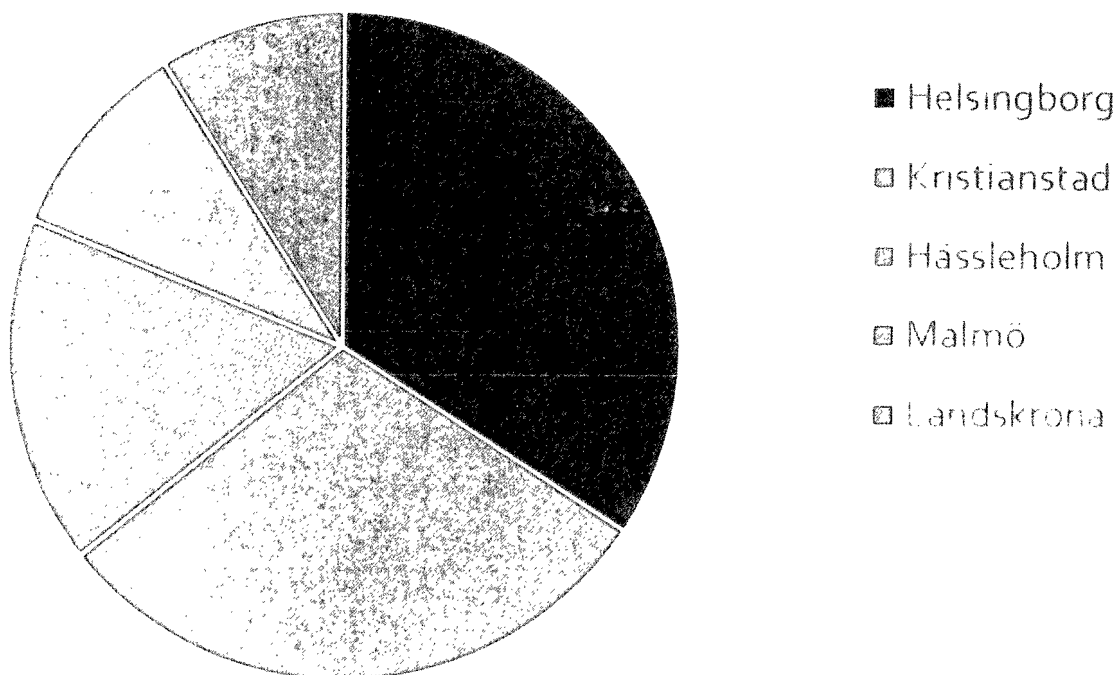
18

K-Fastigheters absoluta fokus är att investera i stabila kassaflöden. För att inte förblinda sig är det alltid hälsosamt att ställa våra kassaflöden på nyinvesteringar i relation till andra tillgångsslag som också genererar kassaflöden. Därför har vi under året fattat beslut att investera bredare i Preferensaktier med underliggande välmående bolag. Samtliga investeringar görs i dotterbolaget K-Fast Värdepapper AB och är placerade i en kapitalförsäkring.

### Fastighetsbeståndet

K-Fastigheters bestånd är beläget i tillväxtorter i främst Öresund med omnejd, därtill finns exponeringar i Stockholm och Göteborg. Under verksamhetsåret har man beslutat att fokusera på de orter där man redan verkar.

*Värdefördelning av K-Fastigheters fastighetsportfölj i procent;*



68

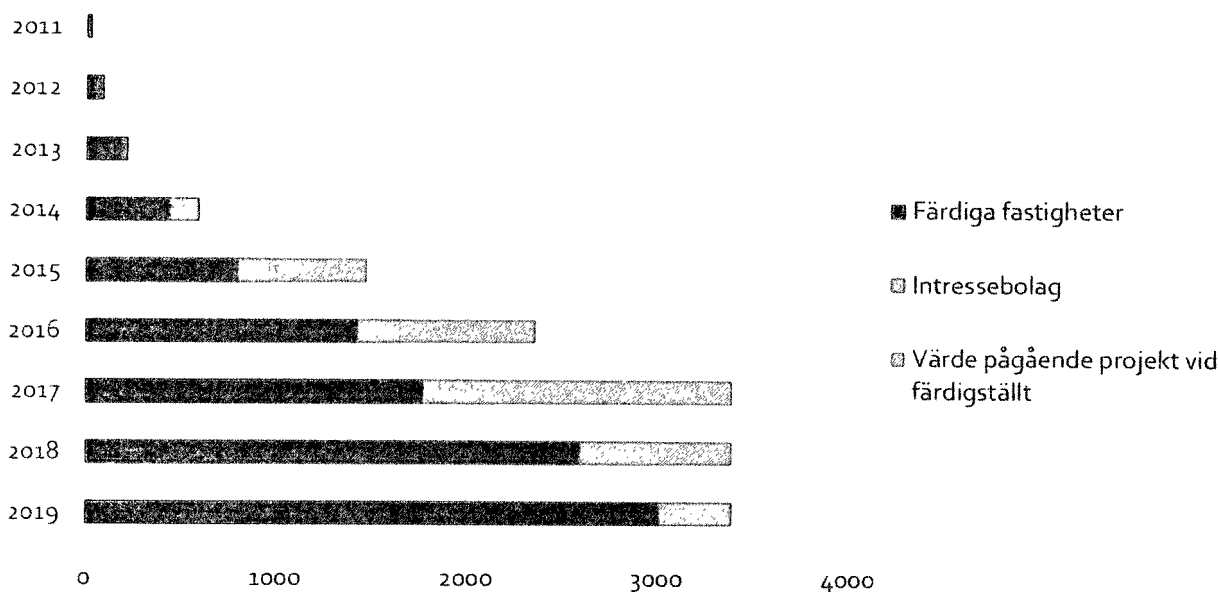
## Värdeförändring projekt/fastigheter

Genom effektiv och kostnadsmedveten projektutveckling och byggnation har man i samtliga fall lyckats med bedriften att färdigställa byggprojekten till en total kostnadsnivå som understiger det bedömda marknadsvärdet vilket i grund och botten är hela navet i vår affärsidé. Skulle vi mot förmodan inte lyckas med detta har vi inget självändamål att bedriva byggverksamhet utan skulle då istället kunna växla om till att förvärva befintliga fastigheter till marknadsvärde.

## Fastighetsvärde

K-Fastigheters bestånd är värderat av externa konsulter, samtliga godkända av "Samhällsbyggarna" vars godkännande idag accepteras av samtliga större kreditinstitut i Sverige.

### K-Fastigheter Fastighetsvärde (Mkr)



## Intressebolag

K-Fastigheter är delägare i fastighetsförvaltande och fastighetsutvecklande bolag vilka är Balder Skåne AB, Croisette Real Estate Parters AB, Tygelsjö Ängar Holding AB samt Käglinge Holding AB.

I Balder Skåne har vi under verksamhetsåret färdigställt 74 hyresrätter i Mariehäll, Helsingborg. Croisette Real Estate AB är ett konsulthus verksamt på Öresund- samt Stockholms marknaden inom segmenten; transaktion, värdering och extern uthyrning. Ambitionen är att bli en rikstäckande och ledande aktör. VD och majoritetsägare är Per Svensson som är en framstående och respekterad aktör i branschen.

Käglinge Holding AB har under 2017 avyttrat Beatus Fastigheter AB.

18

## Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på externa värderingar genomförda av Newsec som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsmän.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

## Intäkter och resultat

K-Fastigheters intäkter kommer från hyresintäkter genererade av förvaltningsfastigheterna, utdelningar från noterade och onoterade aktier samt byggverksamheten som bedrivs i dotterbolaget K-Fast Bostadsproduktion AB, E.N. Byggarna i Göinge AB samt K-Fast Bostadsproduktion Väst AB.

I samtlig byggverksamhet sker successiv vinstavräkning i samtliga projekt.

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultat från Moderföretag	-6 337	-4 493
Resultat från Dotterföretag - Fastighetsförvaltning	40 069	28 898
Resultat från Dotterföretag - Bostadsproduktion	-19 733	-5 205
Resultat från andelar i koncernföretag	9 184	-
Resultat från andelar i Intresseföretag	28 896	29 696
Verkligt värde säkringsredovisning	-601	323
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	412 454	167 831
Värdeförändring kapitalförsäkring	3 451	-
Resultat före skatt	467 383	217 050

GA

## Resultat fördelat över rörelsesegment

K-Fastigheter är verksamt inom fyra rörelsesegment vilka är fastighetsförvaltning, projektutveckling och byggnation samt värdepappersförvaltning. Nedan följer rapportering av resultat fördelat över de fyra olika verksamhetsområdena. Segementsrapporteringen bygger på följande ställningtagande:

### Fastighetsförvaltning

Förvaltningsresultat från hyresfastigheter, resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter, resultat från intressebolag verksamma inom fastighetsförvaltning samt värdeförändring förvaltningsfastigheter redovisas i aktuellt segment.

### Projektutveckling

Det värde och resultat som är hänförligt till värdeförändring i nyutvecklade fastigheter, försäljningsvinster i en nybyggd fastighet om denna avyttras med upplåtelse som bostadsrätt alternativt förvaltningsfastighet. Värdeskapande genom förädling av mark eller konvertering av befintliga fastigheter. Härtill följer resultat från intressebolag som avyttrat Brf projekt så som vinst hänförlig till Beatus Fastigheter.

### Bostadsproduktion

Resultat genererat i något av koncernens byggbolag.

### Värdepappersutveckling

Det totala resultatet av utdelningar och värdeförändringar.

### Resultat före skatt fördelat på segment, tkr

	2017	2016
Förvaltning	256 769	128 537
Projektutveckling	222 385	93 718
Bostadsproduktion	-15 222	- 5 205
Värdepapper	3 451	-

## Finansiell ställning

Koncernens tillgångar per den 31 december 2017 uppgick till 2.211 Mkr (1.384). Eget kapital uppgick per balansdagen till 763 Mkr (396) varav 10 Mkr (23) utgör likvida medel på bank. Räntebärande finansiella skulder ökade i reala termer under året samtidigt som koncernens samlade soliditet förstärktes till 34,45 % (28,64).

Moderbolagets intäkter uppgick under 2017 till 12.363 kr (12.505).

## Risker och osäkerheter

K-Fastigheters verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekt på resultat och finansiella ställning kan kontrolleras i varierande grad. Det faktum att koncernen driver tre verksamheter i symbios skapar en diversifiering av omvärldsrisker då de olika affärsområdena kan stödja varande under perioder då omvärldsfaktorer påverkar en verksamhet negativt. Det är av vikt att vid sidan om eventuella möjligheter till resultat tillväxt även beakta riskfaktorerna.

De främsta riskerna i K-Fastigheters verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker som projektrisker.

Koncernen exponeras även av finansiella risker då förvaltningsfastigheternas lånefinansiering påverkar bolagets likviditet beroende på marknadsprisättningen av räntor samt bolagets strategi att räntesäkra vilken har avsikten att sänka ränterisken inom koncernen.

## Miljö

K-Fastigheter bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken, men förvaltningsorganisationen kan ha hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd. Under vissa förutsättningar kan krav riktas mot K-Fastigheter för marksaneringar eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till att K-Fastigheter drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter.

## Medarbetare

Antal anställda i K-Fastigheter var vid periodens utgång 34 (26), en ökning om 31 % under 2017. K-Fastigheter strävar efter och värdesätter jämställdhet högt, vilket är en del i bolagets mångfaldsarbete.

## Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Ersättningen till koncernledningen skall bestå av fast lön, pension och andra sedvanliga förmåner. Ersättningen skall vara marknadsmässig för koncernledningen med undantag för den befattningshavare som är aktieägare då aktuell befattningshavare äger incitament att hålla bolagets kostnadsbörda hänförlig till ersättningar så låg som möjlig.

Befattningshavare i K-Fast Bostadsproduktion har en fast lön, med rörlig del, pension och andra sedvanliga förmåner. Den rörliga ersättningen till befattningshavare inom K-Fast Bostadsproduktion är direkt hänförlig till resultat i affärsområde bygg.

SA

## **Framtidsutveckling och långsiktiga finansiella mål**

K-Fastigheter påvisar starka finanser, en attraktiv fastighetsportfölj samt en omfattande projektportfölj. När nuvarande projektportfölj blivit förverkligad är bolagets årliga hyresintäkter mer än fördubblade mot nuvarande nivå. K-Fastigheter är ett ungt och expansivt bolag vars långsiktiga vision är att bli Sveriges största ägare och producent av konceptuella bostäder. K-Fastigheter skall bedrivas offensivt utan att göra avkall på riskanalys och riskminimering. Det långsiktiga målet är att ha en belåningsgrad på under 70 % på bolagets förvaltningsfastigheter samt en långsiktig räntetäckningsgrad som överstiger 2,0. Koncernens långsiktiga mål är att redovisa en soliditet om minst 35 %.

## **Beräkning av verkligt värde**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas till verkligt värde.

Verkligt värde avseende finansiella instrument baseras på de värdeuppgifter utlämnande av emitterande finansinstitut per den 31 december 2017.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bygger främst på externa värderingar gjorda av värderingsinstitut och värderingsmän ackrediterade av Samhällsbyggarna och i undantagsfall på interna värderingar baserade på den marknadskunskap befattingshavare inom bolaget besitter samt av noggranna analyser av motsvarande genomförda affärer på samma marknad.

## **Finansiell riskhantering**

K-Fastigheter är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. K-Fastigheters långsiktiga mål för kapitalstrukturen är att soliditeten över tid ska vara 35 procent och att räntetäckningsgraden över tid ska vara lägst 2,0 gånger.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisk och kreditrisk. K-Fastigheter arbetar utefter interna riktlinjer för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå.

Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. K-Fastigheter arbetar utefter att:

- soliditeten bör över tid bör uppgå till minst 35 procent,
- räntetäckningsgraden bör inte understiga 2,0 gånger,
- säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning,
- uppnå en långsiktig stabil kapitalstruktur.

Koncernen har marknadsmässiga villkor för sin upplåning.

### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar.

K-Fastigheter arbetar utefter att det alltid skall finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Per bokslutsdagen uppgick K-Fastigheters likvida medel till 10,3 Mkr (22,6).

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad till koncernledningen, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mättillfälle överstiga 2,0 gånger. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj. Räntederivatransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad ränterisk i den totala upplåningen. K-Fastigheter har i huvudsak använt sig av swappar samt traditionella räntebindningar för att hantera ränterisken, vilka förfaller under 2018. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivatens redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Derivatens värderas utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringarna uppgick under 2017 till -601 tkr (323 tkr). Det verkliga värdet för finansiella instrument baseras på förmedlade kreditinstituts värderingar.

### Kreditrisk

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder utgörs främst av hyresgäster där respektive hyresgästs betalningar utgör en mycket liten del av koncernens totala intäkter. När det kommer till byggverksamheten är majoriteten av transaktionerna koncerninterna och de som görs utanför koncernen genomförs alltid mot banksäkerhet eller likvärdig säkerhet. Respektive hyresgäst kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag.

Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik.

K-Fastigheter har ett internt krav att respektive hushålls inkomster skall uppgå till minst tre gånger det årliga ekonomiska åtagandet för att inte ytterligare säkerheter skall ställas.

SA

## Finansieringsrisk

Vid årets utgång hade K-Fastigheter räntebärande skulder hos kreditinstitut om sammanlagt 1.084 Mkr (779 Mkr). Kreditavtalen utgörs främst av bilaterala avtal med nordiska banker.

Räntebärande skulder är i huvudsak formellt kortfristiga men till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs. I vissa fall kompletteras säkerheten med garantier för räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. K-Fastigheter uppfyller alla garantier vid årsskiftet. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

## Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr.

Sedan 2014 tillämpas IFRS. Tidigare år tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd samt att koncernredovisningen upprättades enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00 vilket innebar att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder redovisades till marknadsvärde.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Koncernen</u>						
Nettoomsättning	tkr	129 699	135 026	130 474	86 712	7 457
Resultat efter finansiella poster	tkr	467 383	217 050	121 018	123 779	34 936
Balansomslutning	tkr	2 211 286	1 383 871	858 947	519 117	225 900
Soliditet	%	34	29	27	26	13
Antal anställda	st	34	26	10	9	2
<u>Moderbolaget</u>						
Resultat efter finansiella poster	tkr	32 457	-4 200	5 115	-949	-643
Balansomslutning	tkr	301 339	177 743	78 435	33 172	22 393
Soliditet	%	16	8	15	20	13
Antal anställda	st	3	1	1	1	1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

✍

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	10 106 754
Årets resultat	38 126 916
	kronor
	<u>48 233 670</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	48 233 670
	kronor
	<u>48 233 670</u>



<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelsens intäkter mm</b>			
Nettoomsättning	2	129 699	135 026
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3	412 454	167 831
Värdeförändring kapitalförsäkring		3 451	-
Aktiverat arbete för egen räkning		109 845	96 091
Övriga rörelseintäkter		1 152	818
<b>Summa rörelsens intäkter mm</b>		<b>656 601</b>	<b>399 766</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-164 716	-158 282
Handelsvaror		-351	-5 536
Fastighetskostnader		-16 070	-13 043
Övriga externa kostnader	4, 5	-9 338	-9 305
Kostnader för ersättningar till anställda	6	-23 114	-17 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-560	-217
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		-276	-276
Övriga rörelsekostnader		-752	-
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-215 177</b>	<b>-203 753</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>441 424</b>	<b>196 013</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7, 8	9 184	-
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	28 896	29 696
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3	46
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-12 124	-8 705
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>25 959</b>	<b>21 037</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>467 383</b>	<b>217 050</b>
Skatt på årets resultat	12	-94 782	-41 494
<b>Årets resultat</b>		<b>372 601</b>	<b>175 556</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		369 040	176 233
Innehav utan bestämmande inflytande		3 561	-677

LA

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultat efter skatt per aktie, tkr	13	738	352

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

GA

<b>Koncernens rapport över finansiell ställning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Goodwill	14	2 282	2 282
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	3	1 543 897	1 028 601
Inventarier, verktyg och installationer	15	4 242	761
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	407 306	195 394
		1 957 727	1 227 038
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	97 452	75 517
Ägarintresse övriga bolag		-	45
		97 452	75 562
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 055 179</b>	<b>1 302 600</b>

65

<b>Koncernens rapport över finansiell ställning</b>		<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		18		
<u>Varulager mm</u>				
Råvaror och förnödenheter			135	479
Lagerfastigheter			116	1 508
			251	1 987
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Kundfordringar	19		20 010	33 664
Fordringar koncernföretag			1 760	-
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag			9 715	3 483
Aktuella skattefordringar			2 702	2 311
Övriga fordringar			23 885	14 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20		1 076	2 972
			59 148	56 682
<u>Kortfristiga placeringar</u>				
Kortfristiga placeringar	21		86 451	-
Likvida medel	23		10 257	22 602
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			156 107	81 271
<b>Summa tillgångar</b>			<u>2 211 286</u>	<u>1 383 871</u>

6

<b>Koncernens rapport över finansiell ställning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	24	50	50
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		753 703	395 788
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>753 753</b>	<b>395 838</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		8 822	496
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>762 575</b>	<b>396 334</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18		
Uppskjuten skatteskuld	25	182 643	86 809
Byggnadskreditiv		168 754	213 584
Checkräkningskredit		58 593	-
Övriga skulder till kreditinstitut		845 053	553 584
Derivatinstrument	26	492	953
Övriga avsättningar		100	100
Övriga långfristiga skulder		25 600	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 281 235</b>	<b>855 030</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18		
Skulder till kreditinstitut		18 410	11 510
Förskott från kunder		197	242
Leverantörsskulder		51 627	36 973
Checkräkningskredit		-	20
Skulder till intresseförteget		3 970	6 963
Skatteskulder		1 161	2 398
Derivatinstrument	26	165	310
Övriga skulder		14 588	4 366
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	27	54 796	52 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	22 562	17 284
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>167 476</b>	<b>132 507</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 211 286</b>	<b>1 383 871</b>

GA

### Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	Balanserat resultat och <u>årets resultat</u>	Innehav utan bestämmande <u>inflytande</u>	Totalt eget <u>kapital</u>
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>50</b>	<b>233 311</b>	<b>-726</b>	<b>232 635</b>
Årets totalresultat		176 233	-677	175 556
Förvärv dotterbolag	-	-13 756	1 701	-12 055
Erhållet aktieägartillskott			463	463
Utdelning		-	-265	-265
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>50</b>	<b>395 788</b>	<b>496</b>	<b>396 334</b>
Årets totalresultat		369 040	3 561	372 601
Erhållet aktieägartillskott			4 782	4 782
Förvärv intressebolag	-	623	-	623
Omklassificering	-	17	-17	-
Justering uppskjuten skatt dotterbolag	-	-7 765	-	-7 765
Utdelning	-	-4 000	-	-4 000
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>50</b>	<b>753 703</b>	<b>8 822</b>	<b>762 575</b>

<b>Koncernens rapport över kassaflöden</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	23		
Rörelseresultat		441 424	196 014
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet		-415 069	-167 338
Rearesultat avyttring dotterbolag		-4 770	-
Erhållen utdelning		6 767	-
Erhållen ränta		3	46
Betald ränta		-11 518	-8 383
Betald/Erhållen skatt		-1 605	-3 807
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		15 232	16 532
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring varulager		1 736	9 933
Förändring rörelsefordringar		-1 578	-8 983
Förändring rörelseskulder		34 906	2 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		50 296	20 077
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	29	-96 449	-80 263
Förvärv av intressebolag	17	-25	-1 041
Investeringar i befintliga fastigheter	3	-156 268	-28 592
Investeringar i maskiner och inventarier	15	-1 114	-
Investeringar i pågående nyanläggningar	16	-182 327	-123 212
Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar		-	-479
Investering i kortfristiga placeringar		-83 000	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-45
Avyttring av dotterföretag, efter avdrag för likvida medel	7	26 576	-
Avyttring intressebolag		24	125
Avyttring övriga finansiella anläggningstillgångar		45	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-492 538	-233 507

65

<b>Koncernens rapport över kassaflöden</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållet aktieägartillskott		4 782	463
Upptagna lån	30	473 945	208 894
Amortering av lån	30	-44 830	-
Utbetald utdelning		-4 000	-265
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>429 897</b>	<b>209 092</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-12 345</b>	<b>-4 338</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>22 602</b>	<b>26 940</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b><u>10 257</u></b>	<b><u>22 602</u></b>

Likvida medel i kassaflödesanalysen avser till sin helhet kassa och bank.

✍

<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelsens intäkter mm</b>			
Nettoomsättning		12	13
<b>Rörelsens intäkter mm</b>		12	13
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-14	-9
Övriga externa kostnader		-3 165	-2 015
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar		-44	-14
Kostnader för ersättning till anställda	6	-2 389	-1 635
Övriga rörelsekostnader		-5	-
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-5 617	-3 673
<b>Rörelseresultat</b>		-5 605	-3 660
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	31 722	-
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	6 517	-24
Räntetäkter och liknande resultatposter	10	555	317
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-732	-833
		38 062	-540
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		32 457	-4 200
Bokslutsdispositioner	31	5 670	7 377
Skatt på årets resultat	12	-	-713
<b>Årets vinst</b>		<u>38 127</u>	<u>2 464</u>

I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

SA,

**Moderbolagets rapport över finansiell ställning**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

Not	2017-12-31	2016-12-31
15	79	117

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

32	217 441	117 797
----	---------	---------

Fordringar hos koncernföretag

33	26 481	-
----	--------	---

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

17	1 520	1 671
----	-------	-------

245 442                      119 468

**Summa anläggningstillgångar**

245 521                      119 585

**Omsättningstillgångar**

18

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-                                      18

Fordringar hos koncernföretag

26 989                              25 768

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

8 921                              3 483

Aktuella skattefordringar

984                                      1 047

Övriga kortfristiga fordringar

10 280                              7 506

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20	2	41
----	---	----

47 176                              37 863

Kassa och bank

34	8 642	20 295
----	-------	--------

**Summa omsättningstillgångar**

55 818                              58 158

**Summa tillgångar**

301 339                              177 743

✍

**Moderbolagets rapport över finansiell ställning**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Not	2017-12-31	2016-12-31
24	50	50

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets vinst

10 107	11 642
38 127	2 464

48 234	14 106
--------	--------

**Summa eget kapital**

48 284	14 156
--------	--------

**Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

Skulder till kreditinstitut

Övriga långfristiga skulder

18		
35	56 673	-
	-	22 650
	25 600	-

**Summa långfristiga skulder**

82 273	22 650
--------	--------

**Kortfristiga skulder**

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Checkräkningskredit

Skulder till koncernföretag

Skulder till intresseföretag

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18		
	-	83
	441	42
	-	20
34	157 409	133 333
	3 970	6 963
	8 226	147
28	736	349

**Summa kortfristiga skulder**

170 782	140 937
---------	---------

**Summa eget kapital och skulder**

<u>301 339</u>	<u>177 743</u>
----------------	----------------

68

**Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital**

	<u>Antal aktier</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>500</b>	<b>50</b>	<b>6 551</b>	<b>5 091</b>	<b>11 692</b>
Disposition av resultatet			5 091	-5 091	
Årets resultat				2 464	2 464
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>500</b>	<b>50</b>	<b>11 642</b>	<b>2 464</b>	<b>14 156</b>
Disposition av resultatet			2 464	-2 464	
Utdelning beslutad på extra bolagsstämma			-4 000		-4 000
Årets resultat				38 127	38 127
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>500</b>	<b>50</b>	<b>10 106</b>	<b>38 127</b>	<b>48 283</b>

2018041903484

6

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	23		
Rörelseresultat		-5 605	-3 660
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet, mm		44	14
Erhållen ränta		555	317
Erhållna utdelningar		6 767	-
Betald ränta mm		-732	-833
Erhållen skatt		63	-1 675
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		1 092	-5 837
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		-35 860	-7 421
Förändringar rörelseskulder		80 118	74 822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		45 350	61 564
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-131
Investeringar i dotterföretag		-100 618	-87 336
Investeringar i intresseföretag		-25	-916
Avyttrade dotterföretag		32 846	-
Sålda intressebolag		24	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-67 773	-88 383
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnade aktieägartillskott		-250	-
Upptagna lån	30	-	22 650
Amortering av lån	30	-22 650	-
Ökning av övrig långfristig upplåning	30	32 000	-
Erhållna koncernbidrag		26 062	7 377
Lämnade koncernbidrag		-20 392	-
Utbetald utdelning		-4 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		10 770	30 027
<b>Årets kassaflöde</b>		-11 653	3 208
<b>Likvida medel vid årets början</b>		20 295	17 087
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>8 642</u>	<u>20 295</u>

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

### Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

#### Allmän information

De finansiella rapporterna för Karlsson Equity Holding AB, per den 31 december 2017, har godkänts av styrelsen den 13 mars 2018 och kommer att föreläggas årsstämman under mars månad 2018 för fastställande. Karlsson Equity Holding AB, organisationsnummer 556827-0390, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 29, Andelar i koncernföretag. Bolaget är ett privatägt aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige. Huvudkontor och huvudsaklig verksamhetsort ligger på Bultvägen 7, 281 43 Hässleholm, Sverige. Bolagets affärsidé är att äga och förvalta marknadens attraktivaste fastigheter till såväl skick, standard samt servicenivå.

#### Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 22, Viktiga uppskattningar och bedömningar. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

### **Klassificering m m**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering. Skulder till kreditinstitut som förfaller kommande verksamhetsår redovisas som långfristiga då refinansiering sker löpande.

I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernföretag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

### **Konsolideringsprinciper**

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Karlsson Equity Holding AB äger mer än 50 % av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

#### **Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande**

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

#### **Transaktioner som elimineras vid konsolidering**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

#### **Intresseföretagsredovisning**

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. I de fall orealiserade förluster elimineras nedskrivningprövas även den underliggande tillgången. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet.

SA

### **Hyresintäkter**

Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I hyresintäkterna ingår fakturerade tillägg såsom exempel el, värme och fastighetskatt. I de fall hyresgäst under viss tid medges reducerad hyra och under annan tid högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över hyreskontraktets löptid såvida hyresreduktionen inte beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

### **Pågående entreprenadavtal**

#### Uppdrag till fastpris

Entreprenadavtal till fastpris redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs, så kallad successiv vinstavräkning. När utfallet av ett uppdrag går att bedöma på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga utgifter enligt färdigställandegraden av aktiviteterna i avtalet på balansdagen. Intäkterna värderas till verkligt värde för ersättning som har erhållits eller kommer att erhållas i förhållande till färdigställandegraden.

När utfallet av ett uppdrag inte går att bedöma på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter bara i den mån uppdragsutgifter har uppkommit och kan återvinnas. Uppdragsutgifter redovisas i den period de uppkommer.

Vid alla tillfällen när det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, redovisas den befarade förlusten omgående i resultatet.

Färdigställandegraden har beräknats som nedlagda uppdragsutgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade uppdragsutgifterna för att fullgöra uppdraget.

### **Kostnader för operationella leasingkontrakt**

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

187



### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IAS 39. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar och fordringar på närstående. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, derivat och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IAS 39.

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

68

#### *Finansiella tillgångar som kan säljas*

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier. De ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut.

Kortfristiga placeringar värderas till verkligt värde, vilket motsvaras av börskurs.

#### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

#### Derivat

Derivatinstrument utgörs av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värddkontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde.

Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

#### **Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar**

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet. Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

#### **Övriga finansiella skulder**

##### *Upplåning*

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

18

### *Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Varulager**

#### *Råvaror och förnödenheter*

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet. Lånekostnader ingår ej.

#### *Lagerfastigheter*

Mark som innehas för försäljning, lagerfastigheter, redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet består av inköpskostnader, exploateringskostnader samt lånekostnader. När exploateringen är slutförd kostnadsförs lånekostnader samt andra förvaltningsavgifter i takt med att kostnader uppstår.

### **Goodwill**

Goodwill representerar ekonomiska framtida fördelar som uppkommer vid rörelseförvärv, men som inte är enskilt identifierade och separat redovisade. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Ingen enskild enhet är väsentlig.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Inventarier 3-10 år

18

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bygger främst på externa värderingar gjorda av värderingsinstitut och värderingsmän ackrediterade av Samhällsbyggarna och i undantagsfall på interna värderingar baserade på den marknadskunskap befattningshavare inom bolaget besitter samt av noggranna analyser av motsvarande genomförda affärer på samma marknad.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäkt redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäkt redovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

### **Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

18

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjande-värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

#### *Återföring av nedskrivningar*

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

#### **Ersättningar till anställda**

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar bolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Bolaget har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma bolaget tillgodo.

För koncernens anställda personal finns det bara avgiftsbestämda pensionsplaner.

#### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

68

### **Skatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av koncernens genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

GA

### **Segmentsrapportering**

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande ledningen. Koncernen har tre rörelsesegment: bostadsproduktion- förvaltning- och projektutveckling. Vid identifiering av rörelsesegment följer koncernledningen vanligen koncernens affärsområden som motsvarar de huvudsakliga produkter och tjänster som koncernen erbjuder.

Vart och ett av rörelsesegmenten sköts separat eftersom var och en kräver olika teknologier och andra resurser samt marknadsföringsmetoder. Alla transaktioner mellan segmenten genomförs på affärsmässiga grunder och baseras på priser som debiteras icke närstående kunder i samband med fristående försäljningar av identiska varor eller tjänster.

Koncernen använder samma värderingsprinciper i sin segmentrapportering enligt IFRS 8 som i sina finansiella rapporter.

### **Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar**

*Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen*

Inga nya eller uppdaterade standards med undantag för IFRS 11 är tillämpliga för koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2017.

IFRS 11 ger vägledning vid redovisning av förvärv av andelar i gemensam verksamhet som utgör en rörelse. Ändringarna kräver att alla sådana transaktioner ska redovisas enligt principerna för rörelseförvärv i IFRS 3 Rörelseförvärv och andra standarder förutom när dessa principer strider mot IFRS 11. Förvärv av andelar i joint ventures påverkas inte av den nya vägledningen.

Koncernens enda investeringar hittills i ett samarbetsarrangemang karaktiseras som ett joint venture där koncernen snarare har rätt till en andel av arrangemangets nettotillgångar än till direkta rättigheter till de underliggande tillgångarna och till förpliktelserna för de underliggande skulderna. Följaktligen har dessa ändringar inte någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

*Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen*

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2016 som inte har tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningarna väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt:

IFRS 9 - *Finansiella instrument* hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell.

Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Koncernen kommer från det att de börjar tillämpa standarden in längre tillämpa säkringsredovisning och den nedskrivningsmodell som idag tillämpas bedöms inte skilja sig väsentligt från den modell som förespråkas i IFRS 9. Koncernen har inte påbörjat utvärderingen av standardens påverkan men förväntan är att den inte kommer ha väsentlig påverkan på redovisning och värdering utan påverkan kan komma att bestå i skillnad i presentation och vissa tillkommande upplysningskrav.

18

IFRS 15 - *Intäkter från avtal med kunder* är den nya standarden för intäktsredovisning. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 bygger på principen att intäkter redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten - en princip som ersätter den tidigare principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till kunden. Ett företag kan välja mellan ”full retroaktivitet” eller framåtriktad tillämpning med ytterligare upplysningar.

Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Koncernens intäkter består till viss del av hyresintäkter vilka inte redovisas enligt denna standard. De intäkter som faller inom denna standard avser intäkter såsom tjänster för förvaltning och liknande samt försäljning av förvaltningsfastigheter. Koncernen har inte påbörjat utvärderingen av standardens påverkan men förväntan är att den inte kommer ha väsentlig påverkan på redovisning och värdering utan påverkan kan komma att bestå i skillnad i presentation och vissa tillkommande upplysningskrav.

IFRS 16 - *Leases* publicerades i januari 2016. Implementeringen av standarden kommer att innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal för leasetagaren. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och ett finansiellt åtagande att betala leasingavgifter redovisas. Kontrakt med kort löptid och kontrakt av mindre värde undantas. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad.

Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019. Standarden har inte antagits av EU. Bedömningen är att införandet av standarden kommer ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet. För närvarande finns några avtal avseende leasingbilar vilka kommer påverkas av denna standard. Koncernen har inte påbörjat utvärderingen av standardens påverkan men förväntan är att den inte kommer ha någon väsentlig påverkan på redovisning och värdering utan påverkan kan komma att bestå i skillnad i presentation och vissa tillkommande upplysningskrav.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

18

### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

#### *Klassificering och uppställningsformer*

Moderbolagets resultaträkning 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 samt eget kapital.

#### *Dotterbolag*

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

#### *Intäkter*

Moderbolagets nettoomsättning består av hyresintäkter och förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

#### *Anteciperade utdelningar*

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Ränta på kapital i samband med finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras. Övriga räntor kostnadsförs i den period till vilken de hänförs.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark. Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Inventarier	3-10

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

8

### *Finansiella garantier*

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

### *Skatter*

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

### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Soliditet

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

68

## Not 2 Segmentrapportering

Koncernledningen identifierar för närvarande följande tre affärsområden inom sina rörelsesegment; fastighetsförvaltning, bostadsproduktion och projektutveckling. Rörelsesegmenten övervakas av koncernens verkställande beslutsfattare och strategiska beslut fattas med grund i rörelseresultat för segmenten.

Koncernens intäkter är enbart från kunder i Sverige. Ingen enskild kund utgör mer än 10% av omsättningen.

Rapportering för segment kan delas upp enligt följande för innevarande rapport perioder:

tkr	Fastighets förvaltning 2017	Bostads produktion 2017	Projekt utveckling 2017	Summa 2017	Fastighets förvaltning 2016	Bostads produktion 2016	Projekt utveckling 2016	Summa 2016
<b>Intäkter</b>								
Nettosättning	71 782	57 917	-	129 699	66 362	68 664	-	135 026
Aktiverat arbete för egen räkning	109 845	-	-	109 845	96 091	-	-	96 091
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	191 929	4 511	216 014	412 454	85 469	-	82 362	167 831
Värdetförändring kapitalförsäkring	3 451	-	-	3 451	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	296	856	-	1 152	197	621	-	818
<b>Segmentintäkter</b>	<b>377 303</b>	<b>63 284</b>	<b>216 014</b>	<b>656 601</b>	<b>248 119</b>	<b>69 285</b>	<b>82 362</b>	<b>399 766</b>
<b>Rörelsekostnader</b>								
Råvaror och förmodenheter	-109 845	-54 871	-	-164 716	-95 916	-62 365	-	-158 281
Handelsvaror	-243	-108	-	-351	-5 536	-	-	-5 536
Fastighetskostnader	-16 070	-	-	-16 070	-13 043	-	-	-13 043
Ersättning till anställda	-6 986	-16 128	-	-23 114	-7 114	-9 981	-	-17 095
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-465	-95	-	-560	-54	-163	-	-217
Övriga kostnader	-3 333	-7 033	-	-10 366	-7 631	-1 950	-	-9 581
Segmentkostnader	-136 942	-78 235	0	-215 177	-129 294	-74 459	0	-203 753
<b>Segmentets rörelseresultat</b>	<b>240 361</b>	<b>-14 951</b>	<b>216 014</b>	<b>441 424</b>	<b>118 825</b>	<b>-5 174</b>	<b>82 362</b>	<b>196 013</b>
<b>Finansiella poster</b>								
Resultat från andelar i koncernföretag	784	-	8 400	9 184	-	-	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	30 925	-	-2 029	28 896	18 340	-	11 356	29 696
Övriga finansiella poster	-11 850	-271	-	-12 121	-8 628	-31	-	-8 659
Segmentets finansiella poster	19 859	-271	6 371	25 959	9 712	-31	11 356	21 037
<b>Segmentets resultat efter finansiella poster</b>	<b>260 220</b>	<b>-15 222</b>	<b>222 385</b>	<b>467 383</b>	<b>128 537</b>	<b>-5 205</b>	<b>93 718</b>	<b>217 050</b>
Årets skatt	-93 508	-1 274	-	-94 782	-41 914	420	-	-41 494
<b>Segmentets resultat efter skatt</b>	<b>166 712</b>	<b>-16 496</b>	<b>222 385</b>	<b>372 601</b>	<b>86 623</b>	<b>-4 785</b>	<b>93 718</b>	<b>175 556</b>
<b>Segmentstillgångar</b>	<b>1 866 169</b>	<b>45 086</b>	<b>300 031</b>	<b>2 211 286</b>	<b>982 594</b>	<b>34 893</b>	<b>366 384</b>	<b>1 383 871</b>
<b>Segmentsskulder</b>	<b>-1 245 245</b>	<b>-34 662</b>	<b>-168 804</b>	<b>-1 448 711</b>	<b>-737 532</b>	<b>-36 421</b>	<b>-213 584</b>	<b>-987 537</b>

68

**Not 3 Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående verkligt värde	1 028 601	649 304
Förvärv via rörelseförvärv	130 933	180 794
Investeringar i befintliga fastigheter	156 268	28 592
Avyttringar	-84 752	-
Värdetförändring	196 441	167 831
Omklassificeringar	116 406	2 080
Utgående verkligt värde	<u>1 543 897</u>	<u>1 028 601</u>

Förvaltningsfastigheterna innefattar fastigheter i Sverige som innehas för att generera intäkter i form av hyror och/eller för värdestegring.

Ändringar i redovisade värden i rapporten över finansiell ställning kan sammanfattas enligt följande:

Förvaltningsfastigheterna är ställda som säkerhet för lån för finansiering av förvaltningsfastigheter.

För information om intäkter och kostnader avseende förvaltningsfastigheterna se not 2, segmentrapportering.

Fastigheterna hyrs ut enligt operationella leasingavtal. Hyresintäkterna uppgick 2017 till 75.419 tkr (52.590 tkr) och ingår i posten "Nettoomsättning", se not 2. I koncernen finns inga fastigheter som inte genererat några intäkter.

Under 2017 har räntekostnader på byggkreditiv aktiverats om 1.799 tkr på förvaltningsfastigheter. Genomsnittlig räntesats för aktiverade räntekostnader har legat på 1,3%.

Per den 31 december 2017 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad på ca 688.000 tkr (256 999 tkr).

68

Samtliga förvaltningsfastigheter har redovisats enligt IFRS 13 verkligt värde metoden, projektfastigheter har utgått från förhandsvärdering samt färdigställandegrad och kvarvarande riskbedömning. Samtliga värderingar upprätthåller värderingshierarki 3. Karlsson Equity Holding AB har slutit ramavtal med Newsec avseende kvartals- och helårsvärderingar av fastighetsbeståndet samt pågående projektfastigheter. Samtliga fastighetsvärden återfunna i koncernbalansen är tagna från Newsecs värderingar med värdetidpunkt 2017-12-31.

Samtliga värderingar bygger på avkastningsbaserade kassaflödesmodeller, dvs prognoser baserade på nuvärdet av framtida kassaflöden. Varje fastighets avkastningsnivå har bestämts utefter fastighetens unika risk, belägenhet samt noterade prisnivåer på respektive ort. Därtill har portföljsammansättningen på respektive ort beaktats i framtagna värdering. I samtliga fall har en grundlig okulär besiktning föregått framtagandet av värderingen.

#### **Värderingsmodell**

- + Hyresinbetalningar
- driftutbetalningar
- = driftöverskott
- Avdrag för investeringar
- = Fastighetens kassaflöde

#### **Känslighetsanalys**

Samtliga fastighetsvärderingar är uppskattningar om det värde en extern investerare är villig att betala för fastigheten alternativt portföljen av fastigheter vid en given tidpunkt. Fastigheternas värde kan enbart säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett förändrat fastighetsvärde om +/- 5 procent påverkar Karlsson Equity Holding AB:s Fastighetsvärde enligt följande:

Färdiga fastigheter: +/- 77,2 Mkr

Framtida värde av pågående byggprojekt: +/- 71,92 Mkr

#### **Beräkning av fastigheternas verkliga värde**

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.
- Normal kalkylperiod är 15 år.
- Inflationsutvecklingen har bedömts till 2,0 procent (Riksbankens inflationsmål).

#### **Värderingsförfarandet**

Varje fastighet är individuellt besiktigad och bedömd utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna. De externa värderingarna är utförda enligt RICS och IVSCs rekommendationer i syfte att resultera i marknadsvärdet enligt den internationellt vedertagna definitionen framtagen av dessa organisationer.

18

### **Hyresinbetalningar**

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar.

### **Driftutbetalningarna**

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas utfall sedan fastigheterna var nybyggda i det fall de är fastigheter K-Fastigheter själva byggt, i annat fall på utfall under den tidsperiod som fastigheten varit i K-Fasts ägo. Därtill belastas värderingarna med schabloniserad avsättning för framtida underhåll.

### **Direktavkastningskrav och kalkylränta**

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet. Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar för de färdiga förvaltningsfastigheterna från 3,73 procent till 7,50 procent med ett totalt vägt snitt på 4,56 procent (4,83) och för förhandsvärderade projektfastigheter från 3,76 procent till 4,79 procent med ett vägt snitt på 4,16 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var för färdiga förvaltningsfastigheter 6,65 procent (6,42) och för förhandsvärderade projektfastigheter 6,24 procent.

### **Restvärde**

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

### **Besiktning av fastigheterna**

Samtliga fastigheter är besiktigade av externa värderingsmän under hösten 2017.

18

**Not 4 Ersättning till revisorerna**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ernst &amp; Young</u>				
Revisionsuppdraget	681	475	475	325
Övriga tjänster	237	-	-	-
Summa	<u>918</u>	<u>475</u>	<u>475</u>	<u>325</u>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation.

**Not 5 Operationella leasingavtal**

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	418	278

Koncernen har ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning avseende bilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	85 000	70 000
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	380 000	300 000
	465 000	370 000
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	75 204	52 006

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Hyresavtal avseende bostäder löper med 3 månaders uppsägningstid och kommersiella kontrakt löper från 1 år till längst 2031. Inbetalningar som görs under leasingperioden intäktsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

8

**Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	6	4	2	-
Män	28	22	1	1
Totalt	<u>34</u>	<u>26</u>	<u>3</u>	<u>1</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören i fastighetsförvaltning	881	347	-	-
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören i bostadsproduktion	1 258	751	-	-
Löner och ersättningar till övriga anställda	14 094	10 233	1 494	1 031
	16 233	11 331	1 494	1 031
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 463	3 746	538	364
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	216	91	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	931	485	259	166
Totalt	<u>22 843</u>	<u>15 653</u>	<u>2 291</u>	<u>1 561</u>

Samtliga pensionskostnader avser premiebestämda pensionsplaner.

GA

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Avtal om avgångsvederlag eller andra förpliktelser finns inte.				
I likhet med förgående år har inga arvoden utgått till styrelsen. Lön, förmåner och pension har utgått till ledamöterna enligt nedan.				
Jacob Karlsson, styrelseordförande	707	347	-	-
Morgan Johansson, styrelseledamot (jan-sept 2017)	432	735	-	-
Bo Abrahamsson, styrelseledamot	-	151	-	-
Åsa Fredin, styrelseledamot	472	306	-	-
Joakim Furby, styrelseledamot	844	-	-	-
Summa	<u>2 455</u>	<u>1 539</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

#### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen

På balansdagen är 67 % (67 %) av styrelseledamöterna män och 100 % (100 %) av övriga ledande befattningshavare/VD är män.

#### Not 7 Avyttring koncernföretag

Under året har dotterbolagen K-Fast Växjö AB samt K-Fast Eslöv AB avyttrats. De redovisade värdena på tillgångar och skulder vid tidpunkten för försäljning var följande:

Fastigheter inklusive övervärde	98 425
Kundfordringar	432
Övriga fordringar	6 181
Likvida medel	3 551
Långfristiga skulder	-77 886
Leverantörsskulder	-287
Övriga skulder	-4 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>-614</u>
Nettotillgångar	25 358
Erhållen köpeskilling	<u>-30 127</u>
Resultat före skatt	-4 769
Erhållen köpeskilling	30 127
Likvida medel i de avyttrade bolagen	<u>-3 551</u>
Påverkan på koncernens likvida medel	26 576

68

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	9 184	-	31 722	-
Summa	<u>9 184</u>	<u>0</u>	<u>31 722</u>	<u>0</u>

**Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utdelningar	6 793	-	6 793	-
Realisationsresultat vid försäljningar	-7 015	-	-50	-
Nedskrivningar	-250	-24	-250	-24
Återföringar av nedskrivningar	24	-	24	-
Andel av resultat i intresseföretag	29 344	29 720	-	-
Summa	<u>28 896</u>	<u>29 696</u>	<u>6 517</u>	<u>-24</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Koncernen (i kr)		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	555	317
Övriga ränteintäkter	3	46	-	-
Summa	<u>3</u>	<u>46</u>	<u>555</u>	<u>317</u>

6

2018041903508

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Orealiserad värdeförändring på långfristiga derivatinstrument	-	109	-	-
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	-	214	-	-
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-12 124	-9 028	-732	-833
Summa	<u>-12 124</u>	<u>-8 705</u>	<u>-732</u>	<u>-833</u>

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktuell skatt	-141	-1 662	-	-
Uppskjuten skatt	-94 641	-39 832	-	-713
Skatt på årets resultat	<u>-94 782</u>	<u>-41 494</u>	<u>0</u>	<u>-713</u>
Redovisat resultat före skatt	467 383	217 050	38 127	3 177
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-102 824	-47 751	-8 388	-699
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-104	-20	-80	-14
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	6 889	-	6 979	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 489	10	1 489	-
Skatteeffekt av övriga skattemässiga justeringar	-234	6 267	-	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	2	-	-	-
Redovisad skattekostnad	<u>-94 782</u>	<u>-41 494</u>	<u>0</u>	<u>-713</u>

18

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
-På årets resultat	-141	-1 662	-	-
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
- Förändring av temporära skillnade	-94 227	-39 201	-	-
- Förändring avseende underskottsavdrag	-414	-631	-	-713
Redovisad skatt i resultaträkningen	<u>-94 782</u>	<u>-41 494</u>	<u>0</u>	<u>-713</u>
Genomsnittlig skattesats uppgår till i %	20	19	-	22

### Not 13 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 369.040 tkr (176.233 tkr) och på ett antal aktier under året uppgående till 500 stycken (500).

Någon utspädning har ej skett under året.

### Not 14 Goodwill

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 282	1 436
Genom förvärv från dotterföretag	-	846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 282	2 282
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 282</u>	<u>2 282</u>

(A)

**Not 15 Maskiner och inventarier**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 912	409	131	-
Inköp	1 114	479	-	131
Försäljningar och uttrangeringar	-787	-54	-	-
Genom förvärv av dotterföretag	5 184	1 078	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 423	1 912	131	131
Ingående avskrivningar	-1 151	-85	-14	-
Försäljningar och uttrangeringar	769	54	-	-
Genom förvärv av dotterföretag	-2 191	-903	-	-
Årets avskrivningar	-608	-217	-38	-14
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 181	-1 151	-52	-14
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 242</u>	<u>761</u>	<u>79</u>	<u>117</u>

**Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående nedlagda kostnader	195 394	75 766
Under året nedlagda kostnader	182 327	123 212
Försäljningar och uttrangeringar	-15 202	-675
Under året genomförda omfördelningar	-171 226	-2 909
Värdeförändring	216 013	-
Utgående nedlagda kostnader	<u>407 306</u>	<u>195 394</u>

6

**Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
Balder Skåne AB	556999-9230	Göteborg	50
Käglinge Holding AB	559030-5305	Hässleholm	50
Croisette AB	559018-0616	Malmö	49
Tygelsjö Ängar Holding AB	559085-3445	Malmö	49

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående redovisat värde	75 517	55 913	1 671	779
Förvärv	25	24	25	24
Aktieägartillskott	-	1 017	-	1 017
Försäljning/utrangering	-7 012	-125	-50	-125
Nedskrivningar	-	-24	-	-24
Andel i intressebolags resultat efter skatt	24 307	29 720	-	-
Omklassificering	-422	-11 008	-125	-
Utgående redovisat värde	<u>92 415</u>	<u>75 517</u>	<u>1 521</u>	<u>1 671</u>

68

	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal andelar	Redovisat värde i moderbolaget	Redovisat värde i koncernen
Balder Skåne AB	50	50	500	1 446	88 342
Käglinge Holding AB	50	50	250	25	9 361
Croisette AB	49	49	245	25	-266
Tygelsjö Ängar Holding AB	49	49	245	24	15
Summa				<u>1 520</u>	<u>97 452</u>

Nedan visas finansiell information i sammandrag för Balder Skåne AB och dess koncern som bedöms vara en väsentlig intresseandel för koncernen. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för Balder Skåne AB och dess koncern och inte Karlsson Equity Holding ABs andel av dessa belopp. Beloppen har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden., inklusive justeringar till verkligt värde.

#### Balansräkning i sammandrag

Omsättningstillgångar		
Likvida medel	34 575	18 561
Övriga omsättningstillgångar	<u>1 513</u>	<u>603</u>
Summa omsättningstillgångar	36 088	19 164
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	<u>493 000</u>	<u>437 000</u>
Summa anläggningstillgångar	493 000	437 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	<u>-27 359</u>	<u>-42 346</u>
Summa kortfristiga skulder	-27 359	-42 346
Långfristiga skulder		
Finansiella skulder	-280 000	-251 290
Övriga långfristiga skulder	<u>-45 045</u>	<u>-34 594</u>
Summa långfristiga skulder	-352 404	-328 230
<b>Nettotillgångar</b>	<b>176 684</b>	<b>127 934</b>

✓

## Not 18 Finansiella risker och finanspolicyer

### Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

### Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Kortfristig upplåning och Långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel.

Skuldsättningsgraden på färdigställda fastigheter per 31 december 2017 respektive 2016 var som följer:

	2017	2016
Total räntebärande	857.063	778.698
Avgår: likvida medel	<u>-10.257</u>	<u>-22.602</u>
Nettoskuld	846.806	756.096
Marknadsvärde fastigheter	1.543.897	1.028.601

Skuldsättningsgrad 55% (74%)

### Beräkning av verkligt värde

Nedan visas finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

*Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Derivat är nivå 2 med beloppet 657 tkr (1 263 tkr).

5

### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Karlsson Equity Holding AB inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Koncernen har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 10.257 tkr (22.602 tkr).

	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Fordringar/ Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>Koncernen</b>					
<b>2017-12-31</b>					
Kundfordringar	20 010	-	-	-	20 010
Kortfristiga placeringar	-	-	86 451	-	86 451
Likvida medel	10 257	-	-	-	10 257
<b>Summa fordringar</b>	<b>30 267</b>	<b>0</b>	<b>86 451</b>	<b>0</b>	<b>116 718</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 072 400	1 072 400
Derivatinstrument	-	-	657	-	657
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	12 010	12 010
Leverantörsskulder	-	-	-	51 627	51 627
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>657</b>	<b>1 136 037</b>	<b>1 136 694</b>
<b>2016-12-31</b>					
Kundfordringar	33 664	-	-	-	33 664
Likvida medel	22 602	-	-	-	22 602
<b>Summa fordringar</b>	<b>56 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56 266</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	767 168	767 168
Derivatinstrument	-	-	1 263	-	1 263
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	11 530	11 530
Leverantörsskulder	-	-	-	36 973	36 973
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 263</b>	<b>815 671</b>	<b>816 934</b>

1/2

Moderbolaget	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>2017-12-31</b>				
Kundfordringar	-	-	-	-
Likvida medel	<u>8 642</u>	-	-	<u>8 642</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>8 642</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 642</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	<u>441</u>	<u>441</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>441</b>	<b>441</b>
<b>2016-12-31</b>				
Kundfordringar	18	-	-	18
Likvida medel	<u>20 295</u>	-	-	<u>20 295</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>20 313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 313</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	22 650	22 650
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	20	20
Leverantörsskulder	-	-	<u>42</u>	<u>42</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 712</b>	<b>22 712</b>

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Koncernen har valt att till största del ha en kort räntebindningstid och i två av dotterbolagen hanteras ränterisken i respektive bolag med risksäkringsinstrument som ränteswappar. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mättillfälle överstiga 2,0 gånger avseende finansiering från kreditinstitut.

Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder och derivat med 10.851 tkr (7.800 tkr) räkenskapsåret 2018.

### Prisrisk

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 797 tkr (526 tkr).

## **Kreditrisker**

### *Kundfordringar*

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. I kreditpolicyn anges beslutsnivåer för olika kreditrisker, hur värdering av krediter och osäkra fordringar skall hanteras. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

## **Upplåning, förfallostruktur och räntor**

Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Vid årets utgång hade koncernen låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 1.084.410 tkr (778.678 tkr) varav 58.593 tkr (20 tkr) utgör checkräkningskredit. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likvida medel om 10.257 tkr (22.602 tkr) uppgick till 1.074.153 tkr (756.076 tkr).

Med hänsyn till kort kreditbindning så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

Karlsson Equity Holding AB har inga covenant.

### *Löptidsanalys finansiella skulder*

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskuld och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre än 5 år.

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Långfristiga skulder förfaller till betalning enligt nedan:				
Inom 2 till 5 år				
Skulder till kreditinstitut	106 633	44 527	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	56 673	-
Övriga skulder	25 600	-	25 600	-
	<u>132 233</u>	<u>44 527</u>	<u>82 273</u>	<u>0</u>
Efter 5 år				
Skulder till kreditinstitut	965 767	722 641	-	22 650
	<u>965 767</u>	<u>722 641</u>	<u>0</u>	<u>22 650</u>

#### Not 19 Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar.

<u>Koncernen</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Åldersfördelning kundfordringar</b>		
-90 dagar	18 159	31 505
91-120 dagar	1 000	365
121 dagar -	<u>1 156</u>	<u>2 358</u>
Osäkra kundfordringar	<u>-305</u>	<u>-565</u>
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>20 010</b>	<b>33 663</b>

2017 års resultat för koncernen har belastats med 796 tkr (311 tkr) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

U

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda leasing	22	61	-	-
Övriga poster	1 054	2 911	2	41
Summa	<u>1 076</u>	<u>2 972</u>	<u>2</u>	<u>41</u>

**Not 21 Kortfristiga placeringar**

	Koncernen	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Redovisat värde, totalt	<u>86 451</u>	-
Varav noterade aktier		
Anskaffningsvärde	83 000	-
Börsvärde eller motsvarande	86 451	-

**Not 22 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

**Förvaltningsfastigheter**

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 3, Förvaltningsfastigheter. Karlsson Equity Holding redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

**Klassificering av förvärv**

Redovisningsstandardens IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Se not 3 Förvaltningsfastigheter.

U

**Not 23 Kassaflödesanalys**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Likvida medel</b>				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	10 257	22 602	8 642	20 295
<b>Summa enligt balansräkningen</b>	10 257	22 602	8 642	20 295
<b>Summa enligt kassaflödesanalysen</b>	10 257	22 602	8 642	20 295
<b>Erhållna och betalda räntor</b>				
Erhållen ränta	3	46	555	317
Betald ränta	-11 518	-8 383	-732	-833
<b>Summa</b>	-11 515	-8 337	-177	-516
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>				
Verkligtvärdeförändring förvaltningsfastigheter	-412 454	-167 831	-	-
Verkligtvärdeförändring kapitalförsäkring	-3 451	-	-	-
Avskrivningar av materiella tillgångar	560	217	44	14
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar	276	276	-	-
<b>Summa</b>	-415 069	-167 338	44	14

**Not 24 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består likt föregående år av 500 stamaktier med kvotvärde 100 kr.

Utdelning har skett under 2017 enligt beslut på extra bolagsstämma med 8.000 kr per aktie.

↳

**Not 25 Uppskjuten skatt**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av				
uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-403	-428	-	-
uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	2 989	3 403	-	-
uppskjuten skattefordran avseende räntederivat	132	278	-	-
uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastigheter	-185 361	-90 062	-	-
	<u>-182 643</u>	<u>-86 809</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ingående uppskjuten skatt	-86 809	-44 929	-	713
- Förvaltningsfastigheter	-95 298	-40 750	-	-
- Underskottsavdrag	-414	-631	-	-713
- Obeskattade reserver	24	-428	-	-
- Räntederivat	-146	-71	-	-
Utgående uppskjuten skatt	<u>-182 643</u>	<u>-86 809</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

68

**Not 26 Derivatinstrument**

Koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdetförändringar i räntederivatportföljen. Värdetförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras i kontanter. Derivatinstrument värderas till verkligt värde.

Det totala nominella beloppet är 657 tkr (1.263 tkr). Alla derivat utom ett har positiv värdeutveckling.

165 tkr av derivaten förfaller 181230 och resterande 492 tkr förfaller 211230.

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående negativt värde	1 263	1 585
Periodens utveckling	-605	-322
Utgående negativt värde	658	1 263

**Not 27 Fakturerad men ej upparbetad intäkt**

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upparbetade intäkter	82 823	240 143
Avgår delfakturerat	-137 619	-292 584
	<u>-54 796</u>	<u>-52 441</u>

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 690	1 744	287	147
Upplupna räntor	366	215	-	1
Förutbetalda hyresintäkter	16 497	13 261	-	-
Övriga poster	3 008	2 064	449	200
Summa	<u>22 561</u>	<u>17 284</u>	<u>736</u>	<u>348</u>

*GA*

## Not 29 Förvärv av koncernföretag

Under året förvärvades bolagen K-Fast Fredriksdal AB (170426), K-Fast T4 AB (170601), K-Fast Stortorget AB (170601), K-Fast Väst Holding AB (171212), Mark Hyssna 2:1:3 AB (171215), K-Fast Värdepapper AB (170109) och K-Fast Projektutveckling AB (170308). Värdet av förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalyserna följande:

Fastigheter inklusive övervärde	139 732
Övriga materiella anläggningstillgångar	-
Kundfordringar	-
Övriga fordringar	430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67
Likvida medel	6 050
Långfristiga skulder	-37 060
Leverantörsskulder	-689
Övriga skulder	-5 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>-377</u>
Utbetald köpeskillning	102 499
Likvida medel i de förvärvade bolagen	<u>-6 050</u>
Påverkan på koncernens likvida medel	96 449

## Not 30 Avstämning av nettoskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Nedan analyseras nettoskulden och förändringar av nettoskulden:				
Likvida medel	10 257	22 602	8 642	20 295
Kortfristiga placeringar	86 451	-	-	-
Låneskulder - förfaller inom ett år (inkl checkräkningskredit)	-12 000	-11 510	-	-
Låneskulder - förfaller efter ett år (inkl checkräkningskredit)	-1 072 400	-767 168	-	-22 650
Nettoskuld	<u>-987 692</u>	<u>-756 076</u>	<u>8 642</u>	<u>-2 355</u>
Likvida medel och kortfristiga placeringar	96 708	22 602	8 642	20 295
Bruttoskuld - rörlig ränta	-1 084 400	-	-	-22 650
Nettoskuld	-987 692	22 602	8 642	-2 355

Kortfristiga placeringar handlas på en aktiv marknad, och avser koncernens tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

18

**Not 31 Bokslutsdispositioner**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Erhållna koncernbidrag	26 062	7 377
Lämnade koncernbidrag	-20 392	-
Summa	<u>5 670</u>	<u>7 377</u>

**Not 32 Andelar i koncernföretag**

	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapitalar del %</u>	<u>Röstande 1 %</u>	<u>Anskaffningsvärd en</u>
Karlsson Fastigheter i Hässleholm AB	556827-7569	Hässleholm	100	100	1 007
Maglegårdens Fastigheter AB	556772-6384	Hässleholm	100	100	4 371
T4 Fastigheter AB	556824-2969	Hässleholm	100	100	4 850
Påltua AB	556846-9703	Hässleholm	100	100	50
K-Fast Helsingborg AB	556915-0393	Hässleholm	100	100	14 690
K-Fast Malmö AB	556980-3553	Hässleholm	100	100	1 350
K-Fast Bostadsproduktion AB	556957-5110	Hässleholm	100	100	2 995
K-Fast Produktion Holding AB	559008-8950	Hässleholm	100	100	50
K-Fast Torget AB	559027-5334	Hässleholm	100	100	8 886
K-Fast Landskrona 1 AB	556837-4754	Hässleholm	100	100	47 119
K-Fast Landskrona 2 AB	556837-4747	Hässleholm	100	100	31 281
K-Fast parkerings AB	559077-1316	Hässleholm	100	100	50
K-Fast Kullavägen AB	556995-9587	Hässleholm	100	100	3 525
K-Fast Projektutveckling AB	559103-8160	Hässleholm	100	100	50
K-Fast Värdepapper AB	559096-4671	Hässleholm	100	100	50
K-Fast Fredriksdal AB	559076-5888	Hässleholm	100	100	17 746
K-Fast T4 AB	556040-3957	Hässleholm	100	100	33 102
K-Fast Stortorget AB	556419-6201	Hässleholm	100	100	46 269
					<b>217 441</b>

18

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	122 797	35 461
-Förvärvade andelar	100 617	87 336
-Avyttrade andelar	-1 098	-
-Omklassificeringar	125	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 441	122 797
Ingående nedskrivning	-5 000	-5 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 000	-5 000
Utgående bokfört värde	<u>217 441</u>	<u>117 797</u>

### Not 33 Fordringar hos dotterföretag

Moderbolaget har under 2017 lånat ut 25 Mkr till dotterföretaget K-Fast Värdepapper AB för investering i värdepapper. För fordringar på dotterföretagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

### Not 34 Koncernkonto

Merparten av koncernföretagen är anslutna till ett s k koncernkonto som Karlsson Equity Holding AB har med bolagets bank, innebärande att koncernföretagens tillgodohavande hos banken redovisas som en fordran hos koncernföretag och utnyttjad kredit rubriceras som en skuld till koncernföretag. Karlsson Equity Holding AB är juridiskt ansvarig för koncernens transaktioner på koncernkontot gentemot banken.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utnyttjad kredit hos Karlsson Equity Holding AB	-15 208	-11 729
Tillgängligt belopp hos Karlsson Equity Holding AB	15 000	15 000
Tillgängliga belopp hos koncernföretagen	23 780	31 831
Summa banksaldo i koncernen avseende koncernkontot, inkl outnyttjad kredit	<u>23 572</u>	<u>35 102</u>

18

**Not 35 Skulder till dotterföretag**

För skulder till dotterföretagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

**Not 36 Eventualförpliktelser**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Borgen till förmån för koncernföretag	631 883	187 112
Andra eventualförpliktelser	-	13 089
Summa eventualförpliktelser	<u>631 883</u>	<u>200 201</u>

**Not 37 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	1 192 254	808 851	-	-
Företagsinteckningar	1 200	1 200	-	-
<b>Till förmån för koncernföretag</b>				
Andra ställda säkerheter	-	-	25 983	27 933
Summa ställda säkerheter	<u>1 193 454</u>	<u>810 051</u>	<u>25 983</u>	<u>27 933</u>

68

**Not 38 Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Efter årets utgång har K-Fastigheter per 180301 tillträtt Fastigheten Rådhuset 6 i centrala Helsingborg, en mycket attraktiv blandfastighet med uthyrningsbar area om 3255 kvm.

**Not 39 Transaktioner med närstående**

2017 2016

**Uppgifter om moderföretaget**

Karlsson Equity Holding AB ägs till 51% av Jacob Karlsson AB, 556898-5583, med säte i Hässleholm samt till 49% av Erik Selin Fastigheter AB, 556572-5586, med säte i Göteborg.

**Transaktioner med närstående som genomförts på andra än marknadsmässiga villkor**

Inga transaktioner med närstående har skett på andra än marknadsmässiga villkor. Inga garantier har utfästs eller tagits emot. Utestående saldon regleras vanligen med likvida medel.

**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp	(%)	-	-
Försäljning	(%)	-	-
		-	-

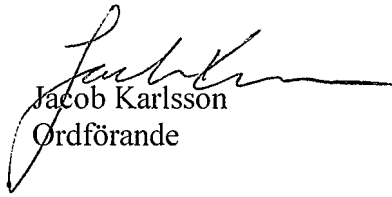
**Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning**

Koncernens nyckelpersoner utgörs av Karlsson Equity Holding ABs styrelse och VD. Ersättningen till nyckelpersoner i ledande ställning innefattar följande kostnader:

Kortfristiga förmåner till anställda

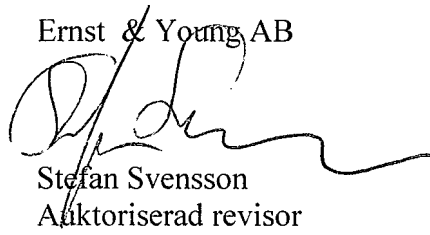
Löner inklusive bonus	1 034	319
Sociala avgifter	325	109
Tjänstebilsförmån	<u>100</u>	<u>28</u>
	<u>1 459</u>	<u>456</u>

Hässleholm 2018-03- 13

  
Jacob Karlsson  
Ordförande

  
Åsa Fredin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03- 16 .

Ernst & Young AB  
  
Stefan Svensson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2018041903528

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Karlsson Equity Holding AB, org.nr 556827-0390

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Karlsson Equity Holding AB för år 2017.

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 2017 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 2017 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 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 revisionssed 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 ansvar

Det är styrelsen 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.



Building a better  
working world

## 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 förvaltning av Karlsson Equity Holding AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 revisionsd 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 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.

### 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 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.

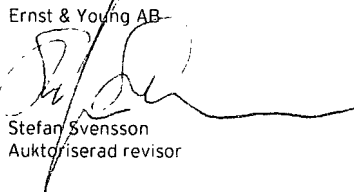
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Malmö den 16 mars 2018

Ernst & Young AB

  
Stefan Svensson  
Auktoriserad revisor