

Årsredovisning och koncernredovisning

T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ)

Org.nr 556723-0130

Räkenskapsår 2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ) (556723-0130) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Beloppen anges i tusentals kronor (Tkr) om inte annat anges.

Information om verksamheten

T. Andréasson Fastighetsaktiebolag ("TAFAB")

Koncernens verksamhet är att bedriva fastighetsförädling och handel med värdepapper. Verksamheten är uppdelad i verksamheterna "Fastighetsförädling" och "Värdepappershandel".

Bakgrund

TAFAB är specialister på fastighetsförädling i huvudsak i Stockholmsområdet och Uppsala. Företaget grundades år 2007 av Thomas Andréasson och drivs idag tillsammans med sonen Tom Andréasson. Sedan starten har TAFAB varit inblandade och levererat fler än 30 lönsamma projekt, men erfarenheten sträcker sig längre än så:

TAFAB:s ägare Thomas Andréasson har sedan början av 90-talet varit delaktig i över 100 fastighetsprojekt av företrädesvis bostadsrätter, samtliga framgångsrika och avslutade med positivt resultat. 2010 grundade han Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB (FFAB). Sedan 2017 arbetar Thomas även med hyresrätter, kommersiellt och vårdfastigheter där han bland annat varit med i bygget av Nordens största vårdboende i samarbete med Veidekke, Rikshem och Attendo. Våren 2019 valde Thomas att sälja sin andel i FFAB och istället fokusera på verksamheten i TAFAB.

Samtliga våra projekt har varit lönsamma och givit god avkastning åt alla som har varit inblandade. Banker och riskkapital som arbetat med oss har uppskattat att vi är snabba och enkla att jobba med, att vi tänker långsiktigt, att vi står för vad vi säger och så klart att vi levererar bra vinster till förhållandevis låga risker.

TAFAB bygger företrädesvis bostadshus med 25 till 300 enheter i områden som är på väg upp och TAFABs fastigheter bidrar därmed till en positiv utveckling. Affärsidén är att bygga yteffektiva och miljövänliga hyresrätter som är miljö- och klimatanpassade enligt Boverkets byggregler nära spårbunden trafik; bostäder anpassade för vanliga människors önskemål och plånböcker.

Fastighetsförädling

Inom verksamheten avseende fastighetsförädling är verksamheten indelad i olika affärsområden. Dessa affärsområden är:

- Hyresrättsfastigheter
- Vårdboenden
- Kontor och kommersiella fastigheter
- Studentbostäder
- Äganderätter

Under 2020 har fastighetsförädlingen i princip uteslutande varit inriktad på utvecklingen av hyresrättsfastigheter och då avseende främst utvecklingen av hyresfastigheter i området Knivsta Nydal.

Knivsta Nydal - Ängby 1:17 och 1:21

Knivsta Nydal är ett fastighetsprojekt under utveckling. I det nya planområdet Nydal i Knivsta planeras det att byggas ut en helt ny stadsdel om 9000 bostäder. Utöver bostäder ska planområdet även innefatta skolor, kontor och vårdboenden vilket ger möjlighet till att utveckla fastigheterna till något unikt och väl marknadsanpassat. Knivsta är en av Sveriges snabbast växande kommuner. TAFAB har en av de mest attraktiva fastigheterna för att utveckla bostäder, kommersiella ytor och eventuellt som samhällsfastighet.

I det nya planområdet Västra Knivsta planeras det att byggas en helt ny stadsdel om 9 000 bostäder enligt fyrsårsavtalet som kommunen ingått. Totalt innebär avtalet 15 000 nya bostäder i tätorterna Knivsta samt Alsike. Avtalet innebär att järnvägarna ska byggas ut och att Alsike ska få en ny tågstation. TAFABs innehav av planområdet är 10 000 kvm mark med en uppskattad bygggränt om ca. 25 000 kvm ljus BTA. TAFAB har fått positivt besked på ansökan om planbesked från kommunen i september 2020, för detaljplan för fastigheterna Ängby 1:17 och 1:21.

Fastigheterna ligger ca 150 meter till pendeltågsstation, Knivsta. Från Knivsta är det en station till Uppsala C och en station till Arlanda med pendeltåg. Det tar ca 20 minuter till Stockholm C med regionaltåg alternativt 40 minuter med pendeltåg. Ca 300 meter från fastigheterna ligger Knivsta centrum, med utbud av butiker, bibliotek, service, restauranger och bank.

Knivsta Nydal - Markanvisning

Utöver fastigheterna Ängby 1:17 och Ängby 1:21 innehar TAFAB även en markanvisning för i centrala Knivsta för ett bostadsprojekt om 25 000 kvm ljus BTA. Startbesked beräknas ske Q3-2021 för detta och antagande av detaljplan beräknas ske under Q4-2022. Markanvisningens användningsområde är brett för Lex. bostäder, skola, samhällsfastighet samt kommersiellt. TAFAB diskuterar placeringen av markanvisningen med kommunen, idag är det bestämt att bygggränten ska placeras inom planprogrammet Västra Knivsta Nydal.

Resultat, ställning och kassaflöde i fastighetsförvaltningen

I och med att fastighetsprojekten inom fastighetsförädlingen är i ett tidigt skede är de löpande hyresintäkterna begränsade och avser enbart hyror i fastigheter som kommer att rivas och ersättas av bostadshyreshus. Totalt uppgår hyresintäkterna till 718 Tkr (841 Tkr). Kassaflödet från fastighetsförädlingen har under året varit negativt till följd av investeringar och administrationskostnader. De stora insatserna avseende fastigheterna har dock medfört att värdeförändringen av koncernens förvaltningsfastigheter visat ett mycket positivt resultat med en positiv effekt om 125 767 Tkr (25 982 Tkr). Till följd av kraftigt minskade fastighetskostnader landar den aktiva fastighetsförvaltningen på ett resultat om 384 Tkr (-1 290 Tkr).

Värdepappershandel

Koncernens kapitalförvaltning inom affärsområdet värdepappershandel bedrivs i dotterbolaget Benavada Trading. Aktiviteten i värdepappershandeln har ökat kraftigt jämfört med föregående år och totala omsättningen av värdepappershandeln uppgår till 660 109 Tkr (95 074 Tkr). Den höga aktiviteten har under året också inneburit att inköpskostnaderna för inköpta värdepapper ökat i princip i samma utsträckning och uppgår till -660 251 Tkr (-95 187 Tkr) och totalt landar resultatet från denna del av verksamheten på -142 Tkr (-113 Tkr).

Ägarförhållanden

Under större delen av 2020 ägdes TAFAB till 100% av Thomas Andréasson. Som en del i en koncernintern omstrukturering har Thomas Andréassons ägande under året flyttats till AXT Investment VII AB som formellt är TAFAB:s moderbolag per 2020-12-31.

Väsentliga händelser under året

Övergång till IFRS

Från och med den 1 januari 2020 upprättar T. Andréasson Fastighetsaktiebolag sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 juli 2018. Effekten av byte av redovisningsprincip redovisas direkt mot ingående eget kapital. Mer information avseende övergången till IFRS återfinns i not 22 i denna årsredovisning.

Förändringar i aktiekapital och antal aktier

Vid extra bolagsstämma den 20 april 2020 beslutades om en fondemission med utgivande av 9 990 000 aktier. I samband med detta ökades bolagets aktiekapital med 9 000 000 kr.

Framtida utveckling

Efterfrågan på hyresrätter bedöms även i framtiden komma att vara mycket stor, inte minst i attraktiva områden på pendlingsavstånd från större städer. Koncernen förfogar över byggrätter och förvaltningsfastigheter under uppförande som bedöms komma att ge god avkastning under många år, och potentialen är mycket stor för koncernens fastigheter. Planen för framtiden är att fortsätta att förvärva och utveckla hyresfastigheter i bra lägen med en miljövänlig profil. Koncernen har inte sett någon effekt på verksamheten till följd av COVID-19. Styrelsens bedömning är att det kommer att ha mycket begränsad påverkan då efterfrågan på hyresrätter i bra lägen inte bedöms komma att påverkas av pandemin.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risker kopplade till fastighetsutveckling

TAFAB arbetar aktivt med fastighetsutveckling och nybyggnadsprojekt i Storstockholmsområdet och närliggande områden. Riskerna vid fastighetsutveckling finns i den lokala hyresmarknadens utveckling, men även i utformningen av hyresrätterna och projektets genomförande, inklusive kostnadskontroll. Koncernen fokuserar på fastigheter i attraktiva lägen där TAFAB kan bygga bostäder på egen mark, vilket minskar risken avsevärt. Stor erfarenhet inom projektorganisationen säkerställer ett effektivt projektgenomförande samt att fastigheterna håller hög kvalitet och är väl lämpade för långsiktig förvaltning. Långvariga samarbeten och väl genomförda upphandlingar är ett prioriterat område.

Risker avseende fastigheternas värde

I enlighet med IFRS redovisar TAFAB sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framförallt resultat, men även finansiell ställning, i perioder kan bli förhållandevis volatila. Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas marknadsvärde beror främst på lönsamhet, vakanser och avkastningskrav. Drifnetto och avkastningskrav har stor påverkan på fastighetsvärdet.

Fastighetsvärdering

Extern värdering av koncernens samtliga fastigheter sker åtminstone årligen. Värderingarna görs av värenummerade värderingsinstitut som Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi.

Finansieringsrisk

Koncernens finansiella ställning skall struktureras på ett sådant sätt att behovet av kort- och långfristig finansiering säkerställs till så låg kostnad som möjligt. TAFAB har under året framgångsrikt genomfört en obligationsemission om totalt SEK 300m, varav ca SEK 135m är nyttjat per 2020-12-31. Obligationen löper med en fast ränta om 11% på nyttjat belopp.

Obligationsemissionen mottog stort intresse och övertäckades efter hög efterfrågan från family offices, privata och institutionella investerare.

Medlen från obligationsemissionen kommer användas till detaljplanearbete och fortsatt utveckling av projektportföljen som förväntas öka betydligt i värde och ge koncernen möjlighet att välja om de ska vidareutveckla projekten eller sälja byggrätterna.

JOOL Corporate Finance AB agerade Corporate Finance-rådgivare, Roschier Advokatbyrå och Advokatbyrån Törnngren Magnell agerade legal Corporate Finance-rådgivare och Intertrust (Sweden) AB som agent. Detta bedöms säkerställa koncernens finansieringsbehov under de närmaste tre åren.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster som berör finansiering, ekonomi, strategi, kommunikation och affärsutveckling.

Flerårsöversikt

Koncernen Tkr	2020	2019	2018/19
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Fastighetsvärde vid periodens utgång	188 215	56 997	-
 Finansiella nyckeltal			
Hysesintäkter	718	841	-
Intäkter från värdepappershandel	660 109	95 074	-
Resultat före skatt	88 717	54 108	12 059
Årets resultat	64 333	47 756	12 059
Eget kapital	121 866	57 533	19 725
Balansomslutning	300 053	134 585	21 512
Soliditet (%)	41%	43%	92%
Antal anställda	1	1	1
 Aktierelaterade nyckeltal			
Genomsnittligt antal aktier	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Antal aktier vid periodens utgång	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Årets resultat, kr/aktie	6,43	4,78	1,21
Eget kapital, kr/aktie	12,19	5,75	1,97
 Moderbolaget	2020	2019	2018/19
Nettoomsättning	10 338	2 220	0
Eget kapital	16 306	19 183	19 725
Balansomslutning	137 192	68 775	21 512
Soliditet, %	12%	28%	92%
Antal anställda	1	1	1

Den finansiella informationen för samtliga perioder redovisade i denna flerårsöversikt har räknats om till IFRS.

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	9 183 179
Årets resultat	-2 877 361
	<u>6 305 818</u>

Disponeras så att:

I ny räkning överföres	<u>6 305 818</u>
	<u>6 305 818</u>

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2019-06-30
Hyresintäkter	4	718	841	0
Fastighetskostnader	5	-334	-2 131	0
Driftöverskott från fastighetsförvaltning		384	-1 290	0
Intäkter från värdepappershandel	4	660 109	95 074	0
Kostnad sålda värdepapper		-660 251	-95 187	0
Nettoresultat från kapitalförvaltning		-142	-113	0
Administrationskostnader	5,6,7	-20 317	-4 240	-1 016
Resultat från fastighetsförsäljning		0	23 726	0
Resultat från andelar i intresseföretag		703	13 410	12 940
Övriga rörelseintäkter		0	74	0
Övriga rörelsekostnader		7	-982	0
Finansiella intäkter		2 632	265	199
Finansiella kostnader	8	-20 363	-2 724	-64
Resultat före värdeförändringar		-37 096	28 126	12 059
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	125 813	25 982	0
Resultat före skatt		88 717	54 108	12 059
Skatt	9	-24 384	-6 352	0
Årets resultat		64 333	47 756	12 059
Årets resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		52 373	38 114	12 059
Innehav utan bestämmande inflytande		11 960	9 642	0
Årets resultat		64 333	47 756	12 059

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2019-06-30
Årets resultat		64 333	47 756	12 059
Övrigt totalresultat		-	-	-
Årets totalresultat		64 333	47 756	12 059

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-07-01
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11	188 215	56 997	-
Maskiner och inventarier	10	7 716	198	-
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag	13	177	567	75
Andra långfristiga fordringar	12	8 828	16 540	1 900
Summa anläggningstillgångar		204 936	74 302	1 975
Omsättningstillgångar				
Hyses- och kundfordringar		12	167	-
Andelar i bostadsrätter		-	13 773	-
Fordringar hos moderföretag		5 000	-	-
Fordringar hos intresseföretag		23	150	113
Övriga fordringar	12	69 073	43 239	18 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 117	1 297	1 095
Likvida medel		18 892	1 657	49
Summa omsättningstillgångar		95 117	60 283	19 537
SUMMA TILLGÅNGAR		300 053	134 585	21 512
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	15	10 000	1 000	1 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		90 264	46 891	18 725
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		100 264	47 891	19 725
Innehav utan bestämmande inflytande		21 602	9 642	-
Summa eget kapital		121 866	57 533	19 725
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	16,17	135 456	38 747	1 350
Uppskjuten skatteskuld	9	30 736	6 352	-
Summa långfristiga skulder		166 192	45 099	1 350
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	16,17	815	27 000	-
Skatteskulder		-	4	-
Leverantörsskulder	12,17	1 223	1 740	221
Övriga kortfristiga skulder		2 768	2 403	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 189	806	209
Summa kortfristiga skulder		11 995	31 953	437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 053	134 585	21 512

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets ägare			Innehav utan bestämmande inflytande		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		
Tkr						
Ingående eget kapital 2018-07-01	1 000	0	6 617	7 617	0	7 617
Årets resultat			12 059	12 059	0	12 059
Årets övrigt totalresultat			-	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	12 059	12 059	0	12 059
Transaktioner med koncernens ägare						
Kapitaltillskott från ägare i samband med koncernintern omstrukturering			50	50	0	50
Summa transaktioner med ägare	0	0	50	50	0	50
Utgående eget kapital 2019-06-30	1 000	0	18 726	19 726	0	19 726
Ingående eget kapital 2019-07-01	1 000	0	18 726	19 726	0	19 726
Årets resultat			38 114	38 114	9 642	47 756
Årets övrigt totalresultat			0			0
Årets totalresultat	0	0	38 114	38 114	9 642	47 756
Transaktioner med koncernens ägare						
Värdeöverföring till ägare i samband med koncernintern omstrukturering			-9 950	-9 950		-9 950
Summa transaktioner med ägare	0	0	-9 950	-9 950	0	-9 950
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 000	0	46 890	47 890	9 642	57 532
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 000	0	46 890	47 890	9 642	57 532
Årets resultat			52 373	52 373	11 960	64 333
Årets övrigt totalresultat			0			0
Årets totalresultat	0	0	52 373	52 373	11 960	64 333
Transaktioner med koncernens ägare						
Fondemission	9 000		-9 000			0
Summa transaktioner med ägare	9 000	0	-9 000			0
Utgående eget kapital 2020-12-31	10 000	0	90 263	100 263	21 602	121 865

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i Tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2019-06-30
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		88 717	54 108	12 059
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18			
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		-125 813	-25 982	0
Avskrivningar och utrangeringar		800	70	0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		0	-37 346	-12 940
Betald inkomstskatt	9	-4	4	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-36 300	-9 146	-881
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar		-4 144	-33 870	-3 107
Förändringar av rörelseskulder		11 199	3 171	261
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-29 245	-39 845	-3 727
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag, tillgångsförvärv	18	0	-7 294	-
Investeringar i inventarier		-831	-268	-
Direktinvesteringar i förvaltningsfastigheter m.m.		-22 268	0	-
Försäljning av dotterföretag innehållande förvaltningsfastigheter	18	-49	14 187	-
Nettoinvesteringar i finansiella anläggningstillgångar		6 590	4 365	3 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 558	10 990	3 100
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		129 586	30 386	500
Amortering av lån		-66 548	0	0
Transaktioner med koncernens ägare		-	77	50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		63 038	30 463	550
Årets kassaflöde		17 235	1 608	-77
Likvida medel vid årets början		1 657	49	126
Likvida medel vid årets slut		18 892	1 657	49

9



KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning består av det svenska moderföretaget T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ), organisationsnummer 556723-0130 och dess dotterföretag.

Koncernens verksamhet är att bedriva fastighetsförädling och handel med värdepapper. Verksamheten är uppdelad i verksamheterna "Fastighetsförädling" och "Värdepappershandel". Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholmsområdet och består huvudsakligen av bostadsfastigheter under uppförande.

Moderföretaget är ett publikt aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Biblioteksgatan 3, Stockholm.

Styrelsen har den 29 april 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 29 april 2021.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

De angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Detta är TAFABs första finansiella rapporter som upprättas i enlighet med IFRS. Koncernen har tillämpat IFRS 1 (Första gången IFRS tillämpas) vid upprättande av dessa finansiella rapporter. Övergången till IFRS beskrivs i mer detalj i not 22 Övergång till IFRS.

Redovisningsvaluta och funktionell valuta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Klassificering

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.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är företag över vilka TAFAB har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att TAFAB exponeras för rörlig avkastning från dotterföretaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande. Dotterföretag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Tillgångs- respektive rörelseförvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Samtliga TAFABs förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärvet avser förvaltningsfastigheter. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet. Villkorade tilläggsköpeskillningar läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar då det bedöms sannolikt att det kommer att ske ett utflöde av medel för att reglera tilläggsköpeskillningen.

Intäkter

Hyresintäkter

Koncernens hyresavtal klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodiseras av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter i det fall det förekommer. Sådana hyresrabatter periodiseras linjärt över den aktuella kontraktperioden. Ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet upphör och inga åtaganden kvarstår. Detta sker normalt vid avflyttning.

Hyresintäkterna omfattar sedvanligt utdebiterad hyra inklusive indexuppräknning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt samt extratjänster som värme, el, vatten, sopor mm. TAFAB har analyserat dessa förhållanden för att fastställa om koncernen agerar huvudman eller agent för dessa tjänster och kommit fram till att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman. Slutsatsen är också att eventuella serviceintäkter inkluderade i faktureringen är oväsentliga.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillrädesdagen om inte bedömningen görs att kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Vi denna bedömning beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll och vilken part som är engagerad i den löpande förvaltningen.

Intäkter från värdepappershandel

I dotterbolaget Benavada Trading AB bedrivs värdepappersrörelse. För denna del av koncernens verksamhet sker bruttoredovisning av intäkter och kostnader. Intäkterna ingår i posten Nettoomsättning och inkluderar främst försäljningspriset för under året sålda värdepapper och erhållen utdelning. Kostnader för sålda värdepapper utgörs främst av anskaffningsvärdet för de sålda värdepapperna.

Leasingavtal

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Koncernen är leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorslokaler och bilar. I de avtal där koncernen är leasetagare har dessa redovisats som nyttjanderättstillgångar med tillhörande Leasingskuld. Nyttjanderättstillgångens representerar en rätt att använda den underliggande tillgången och leasingskuldens representerar en skyldighet att betala framtida leasingavgifter. Undantag görs för korttidsleasingavtal och leasing av tillgångar av lågt värde. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderättstillgång och inkluderas i materiella anläggningstillgångar och en motsvarande skuld som inkluderas i räntebärande skulder. Redovisningen påbörjas den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde. Leasingskulderna inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- fasta avgifter
- variabla leasingavgifter som beror på index

Inga garanterade restvärde, köpoptioner om bedöms rimligt säkra att de kommer att utnyttjas eller viten för att avsluta leasingavtalen föreligger. Leasingbetalningarna diskonteras med den implicita räntan om den kan fastställas. Annars diskonteras den med den marginella låneräntan för det bolag som ingått leasingavtalet. Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde som motsvaras av det belopp leasingskuldens ursprungliga värderats till. Inga initiala direkta utgifter, eller utgifter för att återställa tillgången föreligger. Betalningar för korta kontrakt och leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Korta kontrakt är avtal med en leasingtid på 12 månader eller mindre. Avtal av mindre värde inkluderar IT-utrustning och mindre kontorsmöbler.

Optioner att förlänga avtal

Optioner att förlänga och säga upp avtal finns inkluderade i ett antal av koncernens leasingavtal gällande byggnader och utrustning. När leasingavtalets längd fastställs, beaktas all tillgänglig information som ger ett ekonomiskt incitament att utnyttja en förlängningsoption, eller att inte utnyttja en option för att säga upp ett avtal. Möjligheter att förlänga ett avtal inkluderas endast i leasingavtalets längd om det är rimligt att anta att avtalet förlängs (eller inte avslutas). Bedömningen omprövas om det uppstår någon väsentlig händelse eller förändring i omständigheter som påverkar denna bedömning och förändringen är inom leasetagarens kontroll.

Administrationskostnader

Till administrationskostnader klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till förvaltning av koncernens fastighetsbestånd, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnaderna ingår direkta fastighetskostnader samt kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, och indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

För pensionsplaner betalar företaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställda. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som koncernens förpliktelse uppkommit genom att den anställda erhållit rätt till pensionen.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntointäkter 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. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

Skatter

Årets skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsbara poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. För mer information av värdering av förvaltningsfastigheter, se Not 11 Förvaltningsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar redovisas i koncernens resultaträkning på raden "Värdeförändring förvaltningsfastigheter". Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

För förvaltningsfastigheter under uppförande klassificeras dessa som en förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen om avsikten är att den kommer att användas som förvaltningsfastighet i koncernen. Under uppförandefasen av en hyresfastighet bedöms verkligt värde som det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering. I förvaltningsfastigheter redovisas även verkligt värde på byggrätter.

I vissa avtal om tillgångsförvärf förekommer tilläggsköpeskillingar som utgår om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultatet med tillämpning av effektivräntemetoden. Då koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med reglerna i IAS 40 aktiveras inte räntekostnader på koncernens fastigheter i enlighet med undantagsreglerna i IAS 23.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller efter avyttring eller utrangering av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

Maskiner och inventarier

3-5 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Redovisning av intresseföretag

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger vanligen då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. Koncernens andel av resultat från innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och tillgångens nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas nedskrivningsbeloppet. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter).

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Redovisningen sker olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir part i ett finansiellt instrument i enlighet med instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar redovisas när fakturor har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredo visas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinst och förluster från borttagande ur balansräkningen redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens instrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. De finansiella tillgångarnas kassaflöden är endast ränta och utestående kapitalbelopp. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flera olika scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för kundfordringar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till av produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas upp-skjuten skatt på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Upplysning om kommande standarder

Nya och förändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella

Förvaltningsfastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 11 Förvaltningsfastigheter.

Tilläggsköpeskillingar

Det finns en fordran avseende den tilläggsköpeskillning som kommer erhållas från moderbolagets avyttring av intressebolagsandelarna i Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. Denna ligger redovisad i årsredovisningen under raden "Övriga fordringar". Värderingen av denna grundar sig i redovisad projektvinst beräknad enligt aktieöverlåtelseavtalet.

Tillgångs- respektive rörelseförvärv

Vid förvärv av företag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

Uppskjuten skatt

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster. Då det finns väsentliga uppskjutna skatteskulder hänförliga till temporära skillnader på fastigheter netto redovisas dessa mot underskottsavdragen i koncernen.

Not 4 Verksamhetens intäkter

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2018-06-30
Värdepappershandel	660 109	95 074	0
Hysesintäkter	718	841	0
Övriga intäkter	0	0	0
Verksamhetens intäkter	660 827	95 915	0

Samtliga hyresintäkter hänförs sig till hyreskontrakt som klassificeras som operationella leasingavtal.

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2018-06-30
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	-136	-119	0
Fastighetsskötsel	-131	-15	0
Avskrivningar	-65	-65	0
Övrigt	-2	-1 932	0
Summa	-334	-2 131	0
Administrationskostnader			
Personalkostnader	-1 279	-636	-147
Avskrivning	-736	-5	0
Rådgivning	-15 565	-2 159	0
Övriga kostnader	-2 737	-1 440	-869
Summa	-20 317	-4 240	-1 016

Not 6 Arvode till revisor

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2018-06-30
KPMG AB			
Revisionsuppdraget	150	0	0
Annan revisionsverksamhet	25	0	0
Skatterådgivning	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0
Summa	175	0	0
Certe Revision AB			
Revisionsuppdraget	0	155	67
Annan revisionsverksamhet	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0
Övriga tjänster	223	0	0
Summa	223	155	67

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2020-01-01 - 2020-12-31 Medelantal anställda	Varav män, procent %	2019-07-01 - 2019-12-31 Medelantal anställda	Varav män, procent %	2018-07-01 - 2018-06-30 Medelantal anställda	Varav män, procent %
Medelantalet anställda						
Moderföretaget	1	100%	1	100%	1	100%
Dotterföretagen	-	-	-	-	-	-
Totalt i koncernen	1	100%	1	100%	1	100%
	2020-01-01 - 2020-12-31 Antal på balans- dagen	Varav män, procent %	2019-07-01 - 2019-12-31 Antal på balans- dagen	Varav män, procent %	2018-07-01 - 2018-06-30 Antal på balans- dagen	Varav män, procent %
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare						
Styrelseledamöter	3	67%	2	100%	1	100%
Verkställande direktör	1	100%	1	100%	1	100%
Övriga ledande befattningshavare	2	100%	2	100%	-	-
Totalt i koncernen	6	83%	5	100%	2	100%

7

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2019-06-30
<i>Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare</i>			
Löner och andra ersättningar	995	487	0
(varav rörlig ersättning)	(-)	(-)	(-)
Sociala avgifter	284	149	0
(varav pensionskostnader)	0	0	0
Summa	1 279	636	0
<i>Övriga anställda</i>			
Löner och andra ersättningar	29	0	0
(varav rörlig ersättning)	(-)	(-)	(-)
Sociala avgifter	9	0	0
(varav pensionskostnader)	0	0	0
Summa	38	0	0
Totalt i koncernen	1 317	636	0

Samtliga anställda löner, ersättningar och sociala avgifter avser moderföretaget.

	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
2020-01-01 - 2020-12-31					
<i>Styrelseordförande</i>					
Christian Hahne	-	-	-	-	0
<i>Styrelseledamot</i>					
Kimberly Hero	-	-	-	-	0
<i>Verkställande direktör samt styrelseledamot</i>					
Thomas Andréasson	514	-	-	481	995
<i>Övriga ledande befattningshavare (2 st)</i>	-	-	-	-	0
Summa	514	0	0	481	995

	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
2019-07-01 - 2019-12-31					
<i>Styrelseordförande</i>					
Christian Hahne	0	0	0	0	0
<i>Verkställande direktör samt styrelseledamot</i>					
Thomas Andréasson	416	0	0	71	487
<i>Övriga ledande befattningshavare (2 st)</i>	0	0	0	0	0
Summa	416	0	0	71	487

	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
2018-07-01 - 2019-06-30					
<i>Verkställande direktör samt styrelseledamot</i>					
Thomas Andréasson	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0

Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön samt övriga förmåner som bilförmån. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

Not 8 Finansiella kostnader

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2019-06-30
Räntekostnader för skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-15 790	-2 724	-64
Övriga finansiella kostnader	-4 573	0	0
Summa	-20 363	-2 724	-64

Not 9 Skatt

<i>Skatt i Resultaträkning</i>	2020-01-01	2019-07-01	2018-07-01
Aktuell skatt	- 2020-12-31	- 2019-12-31	- 2019-06-30
Aktuell skatt på årets resultat	0	0	0
	0	0	0
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-24 384	-6 352	0
Redovisad skatt i resultaträkningen	-24 384	-6 352	0
Ingen skatt har redovisats direkt mot eget kapital och koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.			
<i>Effektiv skatt</i>	2020-01-01	2019-07-01	2018-07-01
Avstämning av effektiv skattesats	- 2020-12-31	- 2019-12-31	- 2019-06-30
Resultat före skatt	88 717	54 108	12 059
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (21,4 %;22%)	-18 985	-11 579	-2 653
Skatteeffekt av:			
Ej skattepliktiga intäkter	150	7 947	2 769
Ej avdragsgilla kostnader	-2 215	0	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	-2 691	-	-
Ej aktiverade underskottsavdrag	-139	-2 404	-116
Omvärdering av skattesats för uppskjuten skatt till 20,6%	1 193	-247	-
Skatt hänförligt till tidigare perioder	0	0	0
Nyttjande av tidigare års ej aktiverade underskottsavdrag	0	-	-
Övrigt	-1 697	-69	0
Redovisad skatt	-24 384	-6 352	0
Effektiv skattesats	-27,5%	-11,7%	0,0%

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2021 eller senare gäller den beslutade skattesatsen om 20,6% varför samtliga uppskjutna skatter värderat enligt denna skattesats.

Ej aktiverade underskottsavdrag uppgår vid årets utgång till 649 Tkr (12 060 Tkr; 880 Tkr)

	temporära skillnader på förvaltnings- fastigheter	Underskotts- avdrag	Summa
Bruttoförändringar			
Ingående redovisat värde 2020-01-01	-6 352	0	-6 352
Redovisat:			0
I resultatet	-28 071	3 687	-24 384
Utgående redovisat värde 2020-12-31	-34 423	3 687	-30 736
Ingående redovisat värde 2019-07-01	0	0	0
Redovisat:			0
I resultatet	-6 352	0	-6 352
Utgående redovisat värde 2019-12-31	-6 352	0	-6 352
Ingående redovisat värde 2018-07-01	0	0	0
Redovisat:			0
I resultatet	0	0	0
Utgående redovisat värde 2019-06-30	0	0	0

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	2020	2019	2018/19
Maskiner och inventarier			
Ingående anskaffningsvärde	223	0	0
Inköp under året	8 507	223	0
Försäljningar och utrangeringar	-232	0	0
Utgående anskaffningsvärde	8 498	223	0
Ingående ackumulerade avskrivningar			
Årets avskrivningar	-25	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-800	-25	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	43	0	0
Utgående redovisat värde	-782	-25	0
	7 716	198	0

Redovisade nyttjanderättstillgångar är hänförliga till följande typer av tillgångar:

	2020-12-31	2019-12-31	2019-07-01
Materiella anläggningstillgångar	6 787	-	-
Summa nyttjanderättstillgångar			
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	2020	2019	2018/19
Materiella anläggningstillgångar	700	-	-
Leasingskulder	2020-12-31	2019-12-31	2019-07-01
Lång skuld	5 872	-	-
Kort skuld	815	-	-
	6 687	-	-

Den kortfristiga delen avser amorteringar inom de närmaste 12 månaderna. Ingen del av koncernens leasingskulder förfaller mer än 5 år efter räkenskapsårets utgång.

	2020	2019	2018/19
Belopp redovisade i resultatet			
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	700	-	-
Ränta på leasingskulder	133	-	-
Kostnader för korttidsleasing, leasing av lågt värde och variabla leasingavgifter	47	201	307
	880	201	307

	2020	2019	2018/19
Belopp redovisade i rapport över kassaflöden			
Amortering på leasingskulder	801	-	-
Betalda räntor hänförliga till Leasing	133	-	-

Nyttjanderättstillgångarna avser hyra av kontorslokaler och billeasing.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Detta innebär att ett bedömt marknadsvärde fastställs. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare med erkända kvalifikationer minst en gång per år. I samband med årsbokslutet har samtliga koncernens fastigheter externvärderats.

En kassaflödesvärdering baseras på uppskattningar av en fastighets framtida avkastningsförmåga. Metoden innebär att en analys görs av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen nuvärdesberäknas de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger upphov till. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande respektive fastighet samt marknadsinformation från de externa värderarna.

Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav.

Kalkylen bygger på projektkalkyl från uppdragsgivaren där produktionskostnadsnivåer och antaganden om areor och lägenhetsfördelningar har använts i kalkylen. Värdebedömningen är en förhandsvärdering och avser projektet som färdigbyggt. Markvärdet förutsätter lagakraftvunnen detaljplan.

För förvaltningsfastigheter under uppförande klassificeras dessa som en förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen om avsikten är att den kommer att användas som förvaltningsfastighet i koncernen. Under uppförandefasen av en hyresfastighet bedöms verkligt värde det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering och värdeförändringar på projektet.

De värderingar som görs av förvaltningsfastigheter görs utifrån värderingsnivå 3 enligt IFRS 13.

	2020	2019	2018/19
Förvaltningsfastigheter			
Ingående redovisat värde	56 997	-	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter i samband med bolagsförvärv	0	45 053	-
Investeringar och direkta förvärv av fastigheter	22 268	0	-
Försäljningar	-15 266	-14 038	-
Realiserade värdeförändringar	-1 598	0	-
Orealiserade värdeförändringar	125 813	25 982	-
Övrigt	0	0	-
Utgående redovisat värde	188 214	56 997	-

Den ackumulerade realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2020 till 152 Mkr (26;-). Årets förändringar avseende detta redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". Fastigheterna avser i sin helhet hyresfastigheter.

Hyresinbetalningar

Hyresinbetalningar utgår ifrån verkliga, avtalade hyresnivåer i de fall fastigheterna har hyresgäster i enlighet med avsett nyttjande. Värderingen utgår ifrån bedömda bruksvärdeshyror och marknadshyror i de fall förvaltningsfastigheterna är under uppförande.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaden för det periodiska underhållet är reducerad under de första 8 åren i kalkylen i det fall byggnader är under uppförande eller nyproducerade. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. TAFAB informerar de externa värderarna om pågående och planerade projekt. I de fall fastigheterna är under uppförande bedöms investeringarna efter uppförandet vara begränsade och långt fram i tiden varför dessa inte bedöms få någon påverkan på kalkylerna. En av koncernens fastigheter är tomställd inför allt byggnation av en helt ny hyresfastighet ska påbörjas på den fastigheten.

7

AS

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Kalkylperiod, antal år	10 år	10,25 år	-
Hyresnivåer	1 800 kr/kvm	1 800 kr/kvm	-
Årlig inflation, %	2%	2%	-
Hyresutveckling, % per år	0	0	-
Kalkylränta, %	5,8%	5,75%	-
Direktavkastningskrav restvärde, %	3,75%	4,00%	-
Långsiktig vakansgrad, %	1%	2%	-
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	325	300	-
Investeringar år 1, kr/kvm	0	0	-

Kalkylränta

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Restvärde

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut minskat med eventuell återstående kapitalskuld. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftintet för det första året efter kalkylperiodens utgång.

Känslighetsanalys, verkligt värde MSEK	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Kalkylränta + 1 %	-33	-10	-
Kalkylränta - 1 %	58	12	-
Inflation +/- 1 %	17	5	-
Hyresvärde, +/- 1 %	5	1	-
Drift- och underhållskostnader, +/- 10 %	4	1	-
Långsiktig vakansgrad, +/- 1 %	2	0	-

Det finns ingen begränsning i TAFABs rätt att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring. Enligt obligationsavtalet finns dock vissa projekt där godkännande behövs innan avyttring.

Se not 19 för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31

Hyresfordringar, leverantörsskulder och liknande balansposter har maximalt en löptid på 6 månader. Dessa redovisas därför till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. För långfristiga räntebärande skulder löper dessa i huvudsak med förhållandevis kort räntebindning inte avviker nämnvärt från nominella värden. För obligationslånet som är redovisat till upplupet anskaffningsvärde men som löper med fast ränta över 3 år bedöms ha ett verkligt värde på 130 Mkr jämfört med redovisat värde på 110 Mkr. I övrigt stämmer redovisat upplupet anskaffningsvärde väl överens med verkligt värde.

Not 13 Koncernföretag och Andelar i intresseföretag

Koncernföretag

Moderföretagets, T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ), innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Företag	Huvudsaklig aktivitet	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30	2018-07-01
		Moderföretag	Moderföretag	Moderföretag	Moderföretag
T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ) 556723-0130	Koncernens moderföretag				
T. Andréasson Fastigheter Nydal AB 559217-9583	Holdingbolag	100%	100%	-	-
Dalmy Fastigheter AB 559000-6655	Fastighetsförvaltning	Indirekt helägt	Indirekt helägt	-	-
Holding 1 i Uppsala AB 556906-4776	Fastighetsförvaltning	Indirekt helägt	Indirekt helägt	-	-
T. Andréasson Nydal Knivsta Ekonomisk förening 769631-0080	Fastighetsförvaltning	Indirekt helägt	Indirekt helägt	-	-
T. Andréasson Fastigheter Huddinge 2 Holding AB 559247-2533	Holdingbolag	100%	100%	-	-
T. Andréasson Fastigheter Huddinge 2 AB 559247-7656	Fastighetsutveckling	Indirekt helägt	Indirekt helägt	-	-
T. Andréasson Fastigheter Huddinge Holding AB 559223-7647	Holdingbolag	100%	100%	-	-
T. Andréasson Fastigheter Huddinge AB 559215-4552	Fastighetsutveckling	Indirekt helägt	Indirekt helägt	-	-
Andréasson & Svahn Fastighetsutveckling AB 559227-9946	Holdingbolag	100%	100%	-	-
EXT Startinvest 8 AB 559220-3649	Fastighetsutveckling	Indirekt helägt	Indirekt helägt	-	-
Andréasson & Svahn Fastighetsutveckling Holding 559228-1746	Holdingbolag	100%	100%	-	-
Benavada Trading AB 559201-6380	Värdepappershandel	Indirekt helägt	Indirekt helägt	-	-
T. Andréasson Fastighetsaktiebolag Sägverket Hög 559216-7398	Holdingbolag	-	100%	-	-
T. Andréasson Torget Knivsta Ekonomisk förening 769619-6232	Fastighetsförvaltning	-	Indirekt helägt	-	-

I de helägda dotterbolagen finns vinstdelningsavtal innebärande att 20% av projektvinsten tillfaller en samarbetspartner. Detta avtal redovisas enligt IFRS inte som en skuld utan som ett innehav utan bestämmande inflytande.

Intresseföretag

Koncernens, T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ), innehav i direkta och indirekta intresseföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärde	567	75	175
Förvärv	-	-	150
Aktieägartillskott	127	492	0
Försäljningar	-517	-	-250
Utgående anskaffningsvärde	177	567	75

Företag	Org. Nr.	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Koncernens andel	Redovisat kapitalandel	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Lemnius Fastigheter Holding AB 556705-7434		Stockholm	Holdingbolag	50%	177	50	50	50
T. Andréasson Fastighetsaktiebolag I 559201-2438		Stockholm	Fastighetsutveckling	50%	-	517	25	25

Not 14 Resultat per aktie

Resultat per aktie före och efter utspädning	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Årets resultat tillika årets totalresultat	64 333	47 756	12 059
Genomsnittligt utestående antal aktier före utspädningseffekt	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)	6,43	4,78	1,21

Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets ägare. Det finns inget innehav utan bestämmande inflytande i koncernen och inga utspädningseffekter föreligger.

Bolaget har under 2020 gjort en fondemission och ökat antalet aktier till 10 000 000 aktier. Föregående års siffror är omräknade utifrån detta.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2020 omfattade det registrerade aktiekapitalet 10 000 000 stamaktier (1 000 000; 1 000 000). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rättigheter. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag. Aktiernas kvotvärde uppgår till 1 kr per aktie (100 kr; 100 kr).

	2020	2019	2018/19
Antal utestående aktier vid årets början	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Nyemission	0	0	0
Aktiesplitt	0	0	0
Antal utestående aktier vid årets slut	10 000 000	10 000 000	10 000 000

Vid extra bolagsstämman den 20 april 2020 beslutades om en fondemission med utgivande av 9 990 000 aktier. I samband med detta ökades bolagets aktiekapital med 9 000 000 kr.

Not 16 Upplåning

	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30	2018-07-01
Långfristig				
Obligationslån	111 137	0	0	0
Skulder till övriga långgivare	18 448	38 747	1 350	850
Leasingskulder	5 872	0	0	0
Redovisat värde	135 457	38 747	1 350	850
Kortfristig				
Leasingskulder	815	-	-	-
Skulder till övriga långgivare	0	27 000	0	0
Redovisat värde	815	27 000	0	0
Summa upplåning	136 272	65 747	1 350	850

Se not 19 för information om tillgångar som ställts som säkerhet för de redovisade lånen.

Not 17 Finansiella risker

TAFAB strävar efter att han en låg finansiell risk i verksamheten. Koncernens resultat och kassaflöde påverkas dock av förändringar både i den nationella och internationella ekonomiska utvecklingen, lagstiftning och av företagets eget agerande. Arbetet avseende riskhantering syftar till att analysera de risker som bolaget möter samt, så långt som möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarenheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras i enlighet med av styrelsen fastställd finanspolicy. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att hantera dessa inom ramen för låg risk, ha en kostnadseffektiv upplåning och säkerställa koncernens betalningsförmåga över tid. Ansvaret för att finanspolicyn efterlevs har av styrelsen delegerats till moderbolagets VD.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernen likvida medel är placerade hos svensk bank med hög kreditvärdighet varför några förväntade förluster på likvida medel inte redovisas.

Reservering för förväntade kreditförluster

Koncernen använder olika metoder för förväntade kreditförluster beroende på det finansiella instrumentet. Koncernen definierar fallissemang som att gäldenären med stor sannolikhet inte kommer att kunna betala sin fordran. Koncernens skriver bort fordringar när det inte längre bedöms möjligt att erhålla några medel från eventuella indrivningsförsök.

Nedan visas de finansiella tillgångar koncernen har reserverat förväntade kreditförluster för. Utöver nedanstående tillgångar bevakar Koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

För hyres- och kundfordringar

Förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar beräknas i enlighet med den förenklade metoden. Koncernen använder förfallotid för att bedöma om kreditrisken i hyres- och kundfordringar har ökat betydligt sedan första redovisningsstillfället. Fordringar som är mer än 90 dagar sena till betalning anses kreditförsämrade, och reservering för förväntade kreditförluster sker genom individuell bedömning. För övriga fordringar baseras förväntade kreditförluster på historisk kreditförlustnivå kombinerat med framåtblickande faktorer.

Koncernen har historiskt inte haft några förluster kopplat till hyresfordringar och har därför inte heller gjort någon reservering för osäkra hyresfordringar.

Årets konstaterade kreditförluster uppgår till 0 Tkr (0 Tkr; 0 Tkr).

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker. Koncernen innehar inga poster i utländsk valuta.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens obligationslån. Obligationslånet har en fast ränta på 11% och en löptid på 36 månader från emissionsdatumet.

Då koncernen finansiering i allt väsentligt avser lån till fast ränta skulle en förändring i räntenivån på kort sikt inte få någon effekt på koncernens resultat och ställning.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Denna risk hanteras genom att ha en tillräckligt stor likviditet i form av banktillgodohavanden.

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	2020-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Leverantörsskulder	1 223					1 223
Räntebärande skulder	7 357	7 357	159 516			174 230
Leasingskulder	408	408	5 872			6 688
Övriga kortfristiga skulder	2 569					2 569
Upplupna kostnader	6 031					6 031
Summa	17 588	7 765	165 388	0	0	190 741

Löptidsanalys	2019-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Leverantörsskulder	1 740					1 740
Räntebärande skulder	3 300	26 400	45 354	0	1 150	76 204
Övriga kortfristiga skulder	2 403					2 403
Upplupna kostnader	806					806
Summa	8 249	26 400	45 354	0	1 150	81 153

Löptidsanalys	2019-06-30					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Leverantörsskulder	221					221
Räntebärande skulder		578	60	60	910	1 607
Övriga kortfristiga skulder	7					7
Upplupna kostnader	209					209
Summa	437	578	60	60	910	2 044

I tabellerna avseende löptidsanalys inkluderas framtida räntebetalningar varför totalbelopp enligt denna överstiger balansräkningens belopp.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär de svårigheter som kan uppstå med att hitta finansiering med rimliga villkor vid en given tidpunkt. Koncernens ledande befallningshavare har sedan länge ett stort kontaktnät och åtnjuter ett stort förtroende hos banker och kreditgivare vilket gör att bedömningen är att möjligheterna till upplåning är goda vilket även det upptagna obligationslånet under 2020 bekräftar.

Not 18 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2020-01-01	2019-07-01	2018-07-01
	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Ej kassaflödespåverkande poster vid förvärv	0	0	0
Avskrivningar	800	70	0
Orealiserade värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-125 813	-25 982	0
Resultat försäljning av förvaltningsfastigheter	0	-23 726	0
Värdeförändring - Tilläggsköpeskillning	0	-13 410	-12 940
Övrigt	0	-210	0
Redovisat värde	-125 013	-63 258	-12 940

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen

Erhållen ränta	1 306	265	199
Erlagd ränta	-14 945	-2 724	-35

Specifikation av förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv

Förvaltningsfastigheter	-	68 341	-
Rörelsefordringar	-	338	-
Likvida medel	-	52	-
Övertagna lån	-	-58 649	-
Rörelseskulder	-	-2 736	-
Övertagna nettotillgångar	-	7 346	-
Utbetald köpeskillning	-	7 346	-
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	-	-52	-
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	-	7 294	-

Effekt på tillgångar och skulder i koncernen av avyttringar av dotterföretag

Förvaltningsfastigheter	-16 863	-36 110	
Rörelsefordringar	0	-50	
Likvida medel	-49	-	
Räntebärande lån	4 969	34 638	
Rörelseskulder	-	1 472	
Avyttrade nettotillgångar	-11 943	-50	
Erhållen köpeskillning	11 943	24 038	
Avgår: Likvida medel i avyttrade verksamheten	-49	0	
Avgår: Säljarrevers	-11 943	-9 851	
Påverkan på likvida medel	-49	14 187	

		Kassaflödes- påverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar		
		Periodens kassaflöde	Förvärv	Övrigt	
Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2019-12-31				2020-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	27 000	-27 000			0
Leasingskulder	0	-801		7 487	6 686
Långfristiga räntebärande skulder	38 747	90 839			129 586
	65 747	63 038	0	7 487	136 272
		Periodens kassaflöde	Förvärv	Övrigt	2019-12-31
Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2019-07-01				
Kortfristiga räntebärande skulder	0	27 000	0	0	27 000
Leasingskulder	1 350	18 543	18 854		38 747
Långfristiga räntebärande skulder	1 350	45 543	18 854	0	65 747
		Periodens kassaflöde	Förvärv	Övrigt	2019-07-01
Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2018-07-01				
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0	0
Långfristiga räntebärande skulder	850	500	0	0	1 350
	850	500	0	0	1 350
Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser					
Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30		
Fastighetsinteckningar	136 868	19 000	0		
Pantsatta bostadsrätter	0	13 773	0		
Pantsatta fordringar	29 475	-	-		
Pantsatta bankkonton	16 048	0	0		
Summa	182 391	32 773	0		
Eventalförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30		
Eventalförpliktelser	0	-	-		
Summa	0	0	0		

Bolaget har under 2019 och 2020 förvärvat ett antal projekt. Ännu ej betald köpeskilling avseende detta kommer att utgå med 76 227 Tkr när vissa i avtalet fastställda kriterier är uppfyllda.

7

DB

Not 20 Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar moderbolaget, samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag. Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmissiga villkor.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 7 Anställda och personalkostnader.

Utöver det som framgår av not 7 har även vissa konsulttjänster köpts in samt en del lån upptagits från närstående eller bolag där närstående har ett bestämmande inflytande. Dessa transaktioner framgår av tabellerna nedan:

	Försäljning av tjänster	Inköp av tjänster	Övrigt	Fordran på balans-dagen	Skuld på balans- dagen
Moderbolag					
2020	-	-	-	5000	-
2019	-	-	-	-	-
2018/19	-	-	-	-	-
Styrelseledamöter och Verkställande Direktör samt dessa personers bolag					
2020	-	1 234	-	-	12 730
2019	-	-	-	-	-
2018/19	-	-	-	-	-
Andra ledande befattningshavare samt dessa personers bolag					
2020	-	1 603	-	-	-
2019	-	-	-	-	-
2018/19	-	-	-	-	-

Samtliga inköp av tjänster samt fordran på Moderbolag avser TAFAB. Skulden till styrelseledamöters närstående bolag uppgår till 1 850 Tkr i moderbolaget.

Not 21 Händelser efter balansdagen

Den 18 april 2021 hölls en extra bolagsstämma i moderbolaget där Kimberly Hero tillträdde som styrelsens ordförande. Monica Andréasson tillträdde i samband med detta som styrelseledamot och Christian Hahne entledigades.

Not 22 Övergång till IFRS

Från och med den 1 januari 2020 upprättar TAFAB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 juli 2018. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2019 upprättat koncernredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas".

Effekten av byte av redovisningsprincip redovisas direkt mot ingående eget kapital. Tidigare publicerad finansiell information för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 och 2019-12-31, upprättad enligt Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3), har omräknats till IFRS. Finansiell information avseende tidigare räkenskapsår än 2018-06-30 har inte omräknats. Huvudregeln är att samtliga tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. TAFAB har vid övergången till IFRS inte tillämpat några frivilliga lättnader avseende detta.

I nedanstående sammanställning visas effekterna av ovanstående tillämpningar på koncernens resultaträkning för 2018-07-01 -- 2019-06-30 och 2019-07-01 -- 2019-12-31 samt balansräkning per 30 juni 2018, 30 juni 2019 och 31 december 2019. Övergången från tidigare redovisningsprinciper har också inneburit en annorlunda struktur och klassificering av räkningarna än tidigare. Övergången till IFRS har inte haft någon effekt på koncernens kassaflöde.

Koncernens balansräkning per 2018-07-01

Belopp i Tkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter		0	-	0
Maskiner och inventarier		0	-	0
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag		175	-	175
Andra långfristiga fordringar		4 900	-	4 900
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	-	0
Summa anläggningstillgångar		5 075	-	5 075
Omsättningstillgångar				
Hyres- och kundfordringar		0	-	0
Fordringar på intresseföretag		0	-	0
Övriga fordringar		2 507	-	2 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		934	-	934
Likvida medel		126	-	126
Summa omsättningstillgångar		3 567	-	3 567
SUMMA TILLGÅNGAR		8 642	-	8 642
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		1 000	-	1 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 667	-	6 667
Summa eget kapital		7 667	-	7 667
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		850	-	850
Uppskjutna skatteskulder		0	-	0
Summa långfristiga skulder		850	-	850
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		34	-	34
Skuld till moderbolag		0	-	0
Räntebärande skulder		0	-	0
Övriga kortfristiga skulder		26	-	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116	-	116
Summa kortfristiga skulder		176	-	176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 693	-	8 693

Per 2018-06-30 innebär inte övergången till IFRS någon effekt på koncernens finansiella ställning.

Koncernens balansräkning per 2019-06-30

Belopp i Tkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar		75	-	75
Andelar i intresseföretag		1 900	-	1 900
Andra långfristiga fordringar		1 975	-	1 975
Summa anläggningstillgångar				
Omsättningstillgångar				
Fordringar på intresseföretag		113	-	113
Övriga fordringar		18 280	-	18 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 095	-	1 095
Likvida medel		49	-	49
Summa omsättningstillgångar		19 537	0	19 537
SUMMA TILLGÅNGAR		21 512	0	21 512
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		1 000	-	1 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		18 725	-	18 725
Summa eget kapital		19 725	0	19 725
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		1 350	-	1 350
Summa långfristiga skulder		1 350	-	1 350
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		221	-	221
Övriga kortfristiga skulder		7	-	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		209	-	209
Summa kortfristiga skulder		437	0	437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 512	0	21 512

Per 2019-06-30 innebär inte övergången till IFRS någon effekt på koncernens finansiella ställning.

Koncernens balansräkning per 2019-12-31

Belopp i Tkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	A	56 997	-	56 997
Förvaltningsfastigheter		198	-	198
Maskiner och inventarier				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag		567	-	567
Andra långfristiga fordringar		16 540	-	16 540
Summa anläggningstillgångar		74 302	0	74 302
Omsättningstillgångar				
Hyres- och kundfordringar		167	-	167
Fordringar på intresseföretag		150	-	150
Andelar i bostadsrätter		13 773	-	13 773
Övriga fordringar		43 239	-	43 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 297	-	1 297
Likvida medel		1 657	-	1 657
Summa omsättningstillgångar		60 283	0	60 283
SUMMA TILLGÅNGAR		134 585	0	134 585
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		1 000	-	1 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	A,C	46 891	-	46 891
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		47 891	0	47 891
Innehav utan bestämmande inflytande	B	-	9 642	9 642
Summa eget kapital		47 891	9 642	57 533
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		38 747	-	38 747
Uppskjutna skatteskulder	C	5 081	1 271	6 352
Summa långfristiga skulder		43 828	1 271	45 099
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		1 740	-	1 740
Räntebärande skulder		27 000	-	27 000
Skatteskulder		4	-	4
Övriga kortfristiga skulder	B	13 315	-10 913	2 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		807	-	807
Summa kortfristiga skulder		42 866	-10 913	31 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 585	0	134 585

A) Vid övergången till IFRS ändrades bedömningen av ett tidigare fastighetsförvärf från rörelseförvärf till lågt värde till tillgångsförvärf. Då förvärfet gjordes under året och ingen värdeförändring bedömdes föreligga ändrar det inte värdet på förvaltningsfastigheten i balansräkningen.

B) Det vinstdelningsavtal som tidigare redovisats som skuld har vid övergången till IFRS bedömts utgöra innehav utan bestämmande inflytande varför omklassificering sker.

C) För de temporära skillnader som uppstår i samband med övergången redovisas en uppskjuten skatteskuld värderad till 20,6% av den temporära skillnaden.

7

Koncernens resultaträkning per 2018-07-01 - 2019-06-30

Belopp i Tkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Hysesintäkter		0	-	0
Fastighetskostnader		0	-	0
Värdepappershandel		0	-	0
Kostnad för sålda värdepapper		0	-	0
Administrationskostnader		-1 016	0	-1 016
Resultat från fastighetsförsäljning		0	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag		12 940	0	12 940
Övriga rörelsekostnader		0	0	0
Finansiella intäkter		199	-	199
Finansiella kostnader		-64	0	-64
Resultat före värdeförändringar		12 059	0	12 059
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		0	0	0
Resultat före skatt		12 059	0	12 059
Skatt på årets resultat		0	-	0
Årets resultat		12 059	0	12 059

För perioden 2018-07-01 -- 2019-06-30 innebär inte övergången till IFRS någon effekt på koncernens resultat.

Koncernens rapport över totalresultat per 2018-07-01 - 2019-06-30

Belopp i Tkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Årets resultat		12 059	0	12 059
Övrigt totalresultat:				
Poster som inte ska omklassificeras till resultaträkningen		-	-	-
Övrigt totalresultat för året		0	0	0
Summa totalresultat för året		12 059	0	12 059
Årets resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		12 059	0	12 059
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0
Årets resultat		12 059	0	12 059

För perioden 2018-07-01 -- 2019-06-30 innebär inte övergången till IFRS någon effekt på koncernens totalresultat.

Koncernens resultaträkning per 2019-07-01 - 2019-12-31

Belopp i Tkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Hysesintäkter		841	0	841
Fastighetskostnader	A	-2 131	0	-2 131
Värdepappershandel		95 074	0	95 074
Kostnad för sålda värdepapper		-95 187	0	-95 187
Bruttoresultat		-1 403	0	-1 403
Administrationskostnader		-4 240	0	-4 240
Resultat från fastighetsförsäljning		18 981	4 745	23 726
Resultat från andelar i intresseföretag	B	13 410	0	13 410
Övriga rörelseintäkter		19 889	-19 815	74
Övriga rörelsekostnader		-982	0	-982
Finansiella intäkter		265	0	265
Finansiella kostnader		-2 724	0	-2 724
Resultat före värdeförändringar		43 196	-15 070	28 126
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	A,B	0	25 982	25 982
Resultat före skatt		43 196	10 912	54 108
Skatt på årets resultat	C	-5 082	-1 270	-6 352
Årets resultat		38 114	9 642	47 756

A) Vid övergången till IFRS ändrades bedömningen av ett tidigare fastighetsförvärv från rörelseförvärv till lågt värde till tillgångsförvärv.

Den resultateffekt av förvärvet som redovisades enligt K3-regelverket utgör enligt IFRS en värdeförändring på förvaltningsfastigheter.

B) Det vinstdelningsavtal som tidigare redovisats som skuld har vid övergången till IFRS bedömts utgöra innehav utan bestämmande inflytande varför resultatet från fastighetsförsäljning ökar med motsvarande belopp och värdeförändringen för förvaltningsfastigheter ökar i motsvarande utsträckning.

C) För de temporära skillnader som uppstår i samband med övergången redovisas en uppskjuten skatteskuld värderad till 20,6% av den temporära skillnaden.

Koncernens rapport över totalresultat per 2019-07-01 - 2019-12-31

Belopp i Tkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Årets resultat		38 114	9 642	47 756
Övrigt totalresultat:				
Poster som inte ska omklassificeras till resultaträkningen		-	-	-
Övrigt totalresultat för året		0	0	0
Summa totalresultat för året		38 114	9 642	47 756
Årets resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		38 114	0	38 114
Innehav utan bestämmande inflytande		0	9 642	9 642
Årets resultat		38 114	9 642	47 756

För perioden 2019-07-01 -- 2019-12-31 innebär inte övergången till IFRS någon effekt på koncernens totalresultat.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2019-06-30
Nettoomsättning		10 338	2 220	0
Övriga rörelseintäkter		0	74	0
Administrationskostnader	7	-14 230	-4 285	-1 017
Rörelseresultat		-3 892	-1 991	-1 017
Resultat från andelar i intresseföretag		703	13 410	12 940
Resultat från andelar i koncernföretag		16 500	-	-
Finansiella intäkter		2 783	265	200
Finansiella kostnader		-18 971	-2 276	-64
Resultat efter finansiella poster		-2 877	9 408	12 059
Bokslutsdispositioner		0	0	0
Resultat före skatt		-2 877	9 408	12 059
Skatt	10	0	0	0
Årets resultat		-2 877	9 408	12 059

MODEBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Tkr	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2019-06-30
Årets resultat		-2 877	9 408	12 059
Övrigt totalresultat		0	0	0
Årets totalresultat		-2 877	9 408	12 059

7

Handwritten signature

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Tillgångar				
Materiella Anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer	6	929	178	0
Finansiella Anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	3	1 496	1 489	0
Andelar i intresseföretag	4	177	567	75
Fordringar hos intresseföretag		0	0	113
Andra långfristiga fordringar	5	380	8 100	1 900
Summa anläggningstillgångar		2 982	10 334	2 088
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		0	83	0
Fordringar hos moderföretag		5 000	-	-
Fordringar hos koncernföretag		59 166	22 895	0
Fordringar hos intresseföretag		23	150	0
Övriga fordringar	8	49 319	32 536	18 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	2 095	1 275	1 095
Likvida medel	6	18 607	1 502	48
Summa omsättningstillgångar		134 210	58 441	19 424
SUMMA TILLGÅNGAR		137 192	68 775	21 512
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	11			
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		10 000	1 000	1 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		9 183	8 775	6 666
Årets resultat		-2 877	9 408	12 059
Summa eget kapital		16 306	19 183	19 725
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	8	111 137	10 632	500
Skulder till koncernföretag	13	0	8 550	0
Övriga långfristiga skulder	8	0	820	850
Långfristiga skulder		111 137	20 002	1 350
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	8	935	1 624	221
Skulder till koncernföretag	13	215	-	-
Övriga kortfristiga skulder	8	2 569	27 503	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	6 030	463	209
Summa kortfristiga skulder		9 749	29 590	437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 192	68 775	21 512

7

25

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2018-07-01	1 000		3 065	3 551	7 616
Omföring resultat föregående år	-		3 551	3 551	-
Årets resultat	-			12 059	12 059
Årets övrigt totalresultat	-			-	-
Årets totalresultat	1 000	-	6 616	12 059	12 059
Transaktioner med ägare					
Fusionsdifferens			50		50
Summa	-		50	-	50
Utgående eget kapital 2019-06-30	1 000	-	6 666	12 059	19 725
Ingående eget kapital 2019-07-01	1 000	-	6 666	12 059	19 725
Omföring resultat föregående år	-		12 059	12 059	-
Årets resultat	-			9 408	9 408
Årets övrigt totalresultat	-			-	-
Årets totalresultat	1 000	-	18 725	9 408	9 408
Transaktioner med ägare					
Fusionsdifferens	-	-	9 950	-	9 950
Summa	-	-	9 950	-	9 950
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 000	-	8 775	9 408	19 183
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 000	-	8 775	9 408	19 183
Omföring resultat föregående år	-		9 408	9 408	-
Årets resultat	-			2 877	2 877
Årets övrigt totalresultat	-			-	-
Årets totalresultat	-			2 877	2 877
Transaktioner med ägare					
Fondemission	9 000	-	9 000		-
Summa	9 000	-	9 000	-	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	10 000	-	9 183	2 877	16 306

7

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01	2019-07-01	2018-07-01
Belopp i Tkr	Not	- 2019-12-31	- 2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-2 877	9 408	12 059
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar och utrangeringar	36	5	0
Resultat försäljning av aktier i intresseföretag	0	-13 410	-12 940
Betald inkomstskatt	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 841	-3 997	-881
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-56 764	-24 041	-3 107
Förändringar av rörelseskulder	7 159	2 153	261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-52 446	-25 885	-3 727
Investeringsverksamheten			
Övertagen kassa vid fusion	0	50	50
Investeringar i inventarier	-787	-183	0
Nettoinvesteringar i finansiella anläggningstillgångar	6 203	-8 181	3 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 416	-8 314	3 150
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	111 137	35 652	500
Amortering av lån	-47 002	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	64 135	35 652	500
Årets kassaflöde	17 105	1 453	-77
Likvida medel vid årets början	1 502	49	126
Likvida medel vid årets slut	18 607	1 502	49
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta	1 306	178	174
Erlagd ränta	-14 945	-2 276	-66

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehavet. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot företagets egna kapital. I de fall bokfört värde understiger företagets återvinningsvärde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Bolagets intäkter avser främst serviceintäkter avseende fakturering av koncerninterna tjänster till dotterföretag. Intäkter avseende detta redovisas i takt med att tjänsterna utförs och betalning sker enligt marknadsmissiga villkor med normala, affärsmissiga förfallotider. Den tilläggsköpeskillning som redovisas avseende försäljning av tidigare intressebolag intäktsförs vid avyttringen. Betalning av detta sker efter avslutade projekt i de avyttrade företagen. Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Leasing

Moderföretaget har valt att utnyttja de låtnadsregler som finns i RFR 2 avseende redovisning av Leasing i juridisk person och redovisar därigenom leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip minskat med nedskrivning för förväntade kreditförluster.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens not 1. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom att bedöma motpartens kreditvärdighet.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttolopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttoloppet i resultaträkningen.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Moderbolagets viktigaste tillgångspost består av värdet på den tilläggsköpeskillning som kommer erhållas från moderbolagets avyttring av intressebolagsandelarna i Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. Denna ligger redovisad i årsredovisningen under raden "Övriga fordringar". Värderingen av denna grundar sig i redovisad projektvinst beräknad enligt aktieöverlåtelseavtalet.

Not 3 Andelar i koncernföretag

					2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärde					1 489	0	-
Förvärv					0	400	-
Aktieägartillskott					12 088	1 239	-
Försäljningar					-11 923	-150	-
Utgående anskaffningsvärde					1 654	1 489	0
Ingående nedskrivningar					-159	0	0
Nedskrivningar					1 495	1 489	0
Bokfört värde							
Företag	Org. Nr.	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Koncernens andel	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
T. Andréasson Fastigheter Nydal AB	559217-9583	Stockholm	Holdingbolag	100%	1 150	1 150	-
Dalmy Fastigheter AB	559000-6855	Stockholm	Fastighetsförvaltning	100%	Indirekt ägt	Indirekt ägt	-
Holding 1 i Uppsala AB	556908-4776	Stockholm	Fastighetsförvaltning	100%	Indirekt ägt	Indirekt ägt	-
T. Andréasson Nydal Knivsta Ekonomisk förening	769631-0080	Stockholm	Fastighetsförvaltning	100%	Indirekt ägt	Indirekt ägt	-
T. Andréasson Fastigheter Huddinge 2 Holding AB	559247-2533	Stockholm	Holdingbolag	100%	50	-	-
T. Andréasson Fastigheter Huddinge 2 AB	559247-7656	Stockholm	Fastighetsutveckling	100%	Indirekt ägt	-	-
T. Andréasson Fastigheter Huddinge Holding AB	559223-7647	Stockholm	Holdingbolag	100%	50	50	-
T. Andréasson Fastigheter Huddinge AB	559215-4552	Stockholm	Fastighetsutveckling	100%	Indirekt ägt	Indirekt ägt	Indirekt ägt
Andréasson & Svahn Fastighetsutveckling AB	559227-9946	Stockholm	Holdingbolag	100%	145	159	-
EXT Startinvest 8 AB	559220-3649	Stockholm	Fastighetsutveckling	100%	Indirekt ägt	Indirekt ägt	Indirekt ägt
Andréasson & Svahn Fastighetsutveckling Holding AB	559226-1746	Stockholm	Holdingbolag	100%	100	80	-
T. Andréasson Fastighetsaktiebolag Sägverket Holding AB	559216-7398	Stockholm	Holdingbolag	100%	-	50	-
T. Andréasson Torget Knivsta Ekonomisk förening	769619-6232	Stockholm	Fastighetsförvaltning	100%	-	Indirekt ägt	Indirekt ägt
					1 495	1 489	0

Not 4 Andelar i intresseföretag

					2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärde					567	75	175
Förvärv					-	-	150
Aktieägartillskott					127	492	0
Försäljningar					-517	-	-250
Utgående anskaffningsvärde					177	567	75
Företag	Org. Nr.	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Koncernens andel	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Lemnius Fastigheter Holding AB	556705-7434	Stockholm	Holdingbolag	50%	177	50	50
T. Andréasson Fastighetsaktiebolag Knivsta 1 AB	559201-2438	Stockholm	Fastighetsutveckling	50%	-	517	25
					177	567	75

Not 5 Andra långfristiga fordringar

					2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärde					8 100	1 900	4 900
Omklassificeringar					-1 900	-	-
Tillkommande fordringar					380	-	-
Årets lämnade lån					0	6 200	0
Årets amorteringar					-6 200	-	-3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden					380	8 100	1 900
Utgående redovisat värde					380	8 100	1 900

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

					2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärde					182	0	0
Förvärv					787	182	0
Utrangeringar					0	0	0
Utgående anskaffningsvärde					969	182	0
Ingående ackumulerade avskrivningar					-4	0	0
Periodens avskrivningar					-36	-4	0
Utrangeringar					0	0	0
Utgående anskaffningsvärde					-40	-4	0
Redovisat värde					929	178	0

Not 7 Administrationskostnader

					2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Personalkostnader					955	494	146
Avskrivning					36	5	-
Rådgivning					9 809	2 442	869
Övriga kostnader					3 430	1 344	0
Redovisat värde					14 230	4 285	1 015

7

AB

Not 8 Finansiella instrument

För finansiella risker, se koncernens Not 17.

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte görs en beräkning av ett bedömt verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder. Detta görs genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, vilka förväntas regleras inom tolv månader anses det redovisade värdet vara en approximation av det verkligt värdet.

Värdering till verkligt värde

Den tillgång som moderbolaget värderar till verkligt värde är avseende den fordran hänförlig till tilläggsköpeskilling avseende avyttringen av andelar i FFAB. För dessa utförs en intern värdering men grunden i denna värdering är befintliga fastighetsvärderingar i intresseföretagen vilka ligger till grund för beräkningen av tilläggsköpeskillingen.

Reservering för förväntade kreditförluster

Moderföretaget använder olika metoder för förväntade kreditförluster beroende på det finansiella instrumentet. Koncernen definierar fallissemang som att gäldenären med stor sannolikhet inte kommer att kunna reglera koncernens fordran. Fordringarna består till största del av fordringar på koncernföretag där inga förväntade kreditförluster har identifierats. Företaget bevakar eventuellt reserveringsbehov för samtliga finansiella instrument, inklusive banktillgodoavanden. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster för dessa finansiella instrument.

Not 9 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se Koncernens Not 7.



Not 10 Skatt

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2019-06-30
Aktuell skatt	0	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0	0
Redovisad skatt	0	0	0
Avstämning av effektiv skattesats	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-07-01 - 2019-12-31	2018-07-01 - 2019-06-30
Resultat före skatt	-2 877	9 408	12 059
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (21,4% (22%))	633	-2 070	-2 653
Skatteeffekt av:			
Ej skattepliktiga intäkter	0	2 975	2 761
Ej avdragsgilla räntekostnader	-2 555	-	-
Ej aktiverade underskottsavdrag	1 922	-	0
Ej avdragsgilla kostnader	0	0	0
Övrigt	0	-905	-108
Redovisad skatt	0	0	0

Ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 17 897 Tkr (11 545 Tkr; 848 Tkr)

Not 11 Eget kapital

Per den 2020-12-31 består aktiekapitalet av 10 000 000 st. aktier med ett kvotvärde om 1 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 15 Eget kapital.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Företagsinteckningar	Inga	Inga	Inga
Pantsatta aktier i dotterföretag	1 496	1 489	Inga
Pantsatta fordringar	29 474	Inga	Inga
Pantsatta bankkonton	16 048	Inga	Inga
Summa	47 018	1 489	0

Moderbolaget hade föregående år ställt säkerhet i form av pantsättning av aktier i dotterdotterbolaget Dalny Fastigheter AB (org.nr. 559000-6655) till ett belopp av 1,6 Mkr, samt för bostadsrätter i dotterdotterbolaget EXT Startinvest 8 AB (org.nr. 559217-9583) till ett belopp av 14 Mkr.

Not 13 Eventualförpliktelser

Moderbolaget har ingått borgensåtaganden om totalt 76 227 Tkr (95 082 Tkr) till förmån för övriga koncernföretag.

Not 14 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 13.

Transaktioner från moderföretaget till dotterkoncernföretag utgörs endast av management fees vilket innebär att koncerngemensamma kostnader (exempelvis hyra och administration) fördelas ut från moderföretaget till respektive dotterföretag. Dessa fördelas ut på marknadsmässiga villkor. Några andra närståendetransaktioner än management fee förekommer inte.

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Övrigt	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernföretag					
2020-01-01 – 2020-12-31	10 338	0	0	64 166	215
2019-07-01 – 2019-12-31	2 200	0	0	22 895	8 549
2018-07-01 – 2019-06-30	0	0	0	0	0

Inköp av konsulttjänster från närstående personer och juridiska personer som närstående har bestämmande inflytande över framgår av koncernen not 20.

Not 15 Arvode till revisor

KPMG AB	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Revisionsuppdraget	150	-	-
Annan revisionsverksamhet	0	-	-
Skatterådgivning	0	-	-
Övriga tjänster	0	-	-
Summa	150	0	0

Certe Revision AB	2020-12-31	2019-12-31	2019-06-30
Revisionsuppdraget	0	132	69
Annan revisionsverksamhet	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0
Övriga tjänster	221	0	0
Summa	221	132	69

Not 16 Händelser efter balansdagen

Den 18 april hölls en extra bolagsstämma där Kimberly Hero tillträdde som styrelsens ordförande. Monica Andréasson tillträdde i samband med detta som styrelseledamot och Christian Hahne

Not 17 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	9 183 179
Årets resultat	-2 877 361
	6 305 818

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:

I ny räkning överföres	6 305 818
	6 305 818

Not 18 Övergång till RFR 2

Dessa finansiella rapporter för moderföretaget är de första som upprättats med tillämpning av RFR 2. Tidigare upprättade årsredovisningar för moderföretaget har redovisats i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 december 2020 och för den jämförande information som presenteras per den 31 december 2019, den 30 juni 2019 samt vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning per den 1 juli 2018. De uppskattningar som gjorts per den 1 juli 2018 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

Effekter på resultaträkning och balansräkning

Övergången från K3-regelverket som följdes tidigare har inte inneburit någon effekt på moderbolagets resultaträkning eller rapport över totalresultat samt inte heller någon effekt på moderföretagets balansräkningar. Övergången till RFR 2 har inte haft någon effekt på moderföretagets kassaflöde. För jämförelseåren har förväntade kreditförluster inte beaktats på koncerninterna fordringar som har reglerats. Ingen omvärdering har heller gjorts av finansiella instrument kopplade till tilläggsköpeskilling.

Stockholm den 29 april 2021



Kimberly Hero
Styrelseordförande



Thomas Andréasson
Verkställande direktör



Monica Andréasson
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2021

KPMG AB



Jesper Swärd
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ), org. nr 556723-0130

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ) för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som 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 för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2019-07-01—2019-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 20 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller

affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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.

Stockholm den 29 april 2021

KPMG AB



Jesper Swärd

Auktoriserad revisor