

LILJESTRAND GROUP AB

Org.nr 556609-1277

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2018-09-01 – 2019-08-31

Undertecknad styrelseledamot i Liljestrand Group AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma **den 21 februari 2020**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten skall fördelas.

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

Vendelsö 21 februari 2020

Ort och datum

Underskrift


Björn Liljestrand

Namnförtydligande

LILJESTRAND GROUP AB

Org.nr 556609-1277

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2018-09-01 – 2019-08-31

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	6
KONCERNENS BALANSRÄKNING	7
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	9
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	10
KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	11
MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING	34
MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING	35
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	37
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	38
MODERFÖRETAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	39
UNDERSKRIFTER	47



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Liljestrand Group AB bedriver byggrörelse samt verksamhet genom dotterbolag. Bolaget med säte i Haninge, söder om Stockholm, startade sin verksamhet år 2001 som ett fastighetsbolag.

Koncernen har idag investeringar mot fyra inriktningar; fastighetsförvaltning, byggverksamhet, hotell och restaurang samt handel.

2017/2018 var koncernens första år då IFRS-redovisning används i hela koncernen. Tidigare användes redovisningsprincipen i underkoncernen Liljestrand Fastigheter. I och med redovisningsprincipen har tidigare års resultat justerats för att ge en mer rättvisande bild av koncernens finansiella utveckling. Verksamhetsåret 2018/2019 resultat är väl tillfredställande och härrör till uppförandet och försäljning av ett tidigare bostadsprojekt, bra lönsamhet i uthyrningen av koncernens befintliga fastigheter, en effektiv byggproduktion av egna fastigheter samt en underliggande värdeökning i koncernens förvaltningsfastighetsbestånd.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen bedrivs i huvudsak med egen personal i underkoncernen, Liljestrand Fastigheter, som äger ett flertal kommersiella fastigheter och hyresfastigheter i Botkyrka, Haninge, Huddinge, Visby och Åre. Vid bokslutsdatum omfattar beståndet totalt ca 38 400 m2 uthyrningsbar yta fördelat enligt följande:

11 400 m2 kontors-/industrilokaler

7 000 m2 hotellfastigheter

5 000 m2 vård, omsorg och äldreboende.

15 000 m2 BOA bostadsfastigheter fördelat på ca 300 hyreslägenheter.

Byggverksamhet

Byggverksamheten bedrivs av Liljestrand Entreprenad LE AB som utför mark-, bygg- och installationsarbeten i huvudsak inom koncernen. F.n. pågår arbeten i Uttran, Huddinge och Värmdö. Antalet anställda tjänstemän och byggarbetare uppgår till ca 25 personer senhösten 2019.

Koncernens husfabrik, belägen i Kilafors, Bollnäs kommun har varit i drift sen årsskiftet 2017/2018. Fabriken med 14 anställda har under verksamhetsåret levererat utfackningspartier för koncernens egna byggprojekt, både villor, flerbostadshus och skolan.

Byggrätter finns i huvudsak i Uttran för ytterligare ca 210 bostäder, ca 10 600 m2 BOA.

Utöver befintligt innehav så är ca 12 600 m2 samhällsfastigheter i form av skola och förskola på 6 400 kvm samt en fastighet om 6 200 kvm till offentliga sektorn under byggnation. Skolan kommer att ha en första inflyttning december 2019 och slutlig inflytt sommaren 2020. Fastigheten skall hyresgästanpassas till den offentliga sektorn och beräknad inflyttning blir under 2021.

Koncernen har även under året påbörjat uppförandet av 8 st punkthus innehållande 206 hyresrätter, ca 9 200 m2 BOA. Första inflyttning kommer att ske kvartal 2 2020 och sträcka sig till kvartal 1 2021.

På Värmdö pågår byggnation utav en anläggning på ca 5 000 m2 LOA bestående av 5 st friliggande småhus samt 4 hallar. Detta projekt beräknas vara klart kvartal 2 - kvartal 3 2020.

Hotell och restaurang

Tott Hotell förvärvades 2010 och är ett komplett sporthotell i Åre öppet året runt. Ca 175 rum, ca 47 000 gästnätter vintertid. Hotellet drivs helt i egen regi med egen personal. Hotellet är stängt sedan maj 2019 och all personal har avslutat sina tjänster. Hotellet har lämnat in bygglov för att få bygga fler hotellrum samt göra övriga renoveringar samt förbättringar av hotellets fastighet och om dessa bygglov går igenom så planeras öppning igen 2021/2022.

Under 2017 förvärvades även Hotell Gute och Breda Blick, två mindre hotellanläggningar innanför Visby Ringmur. Sammanlagt ca 65 rum och öppet året runt. Bolaget har under året utvecklats på ett bra sätt med god beläggning och lönsamhet.

L-Restauranger AB driver Restaurang Gute och mötes- och konferensverksamheten Brunnsgatan 8 i Stockholm. Lokalerna rymmer ca 250-300 personer.

Handel

Fjärde verksamhetsområdet, handel, utgörs av försäljning av upplevelser under varumärket Box Experience som i huvudsak bedriver nätförsäljning. Sportbilsdäck i Stockholm AB förvarar och säljer däck till större bilåterförsäljare. Specialistleverantören Rätt från Början AB förser koncernens byggverksamhet med verktyg och infästningsmaterial samt bedriver extern försäljning både genom uppsökande verksamhet och i butik i Vendelsö.

Ägarförhållanden

Liljestrand Group AB ägs till lika delar av Stefan och Björn Liljestrand.

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden i koncernen

Vi har fortsatt utveckla vårt stora förvärv, fastigheten Lindhov 15:25, i Botkyrka kommun som innefattar området kring Uttrans sjukhus, numera kallat Kvarnsjön/Uttran. Dotterbolaget Uttrans Förvaltnings AB äger fastigheten som har ett utmärkt högt läge med utsikt över Kvarnsjön. Huvudbyggnaden är nu inne i slutfasen av den omfattande ombyggnad/utbyggnad som inledes i slutet av 2014 som innebär att den i huvudsak innehåller 186 st bostäder som upplåts med hyresrätt. Utöver hyresrätterna så hyr Botkyrka kommun souterrängplanet i fastigheten och bedriver där LSS-verksamhet i lokaler. Under byggnation är även lokaler i form av restaurang och livsmedelsaffär om ca 500 m2 om avses upplåtas för närservice.

AB Lektugan 1 har påbörjat byggnation av skolfastighet inklusive tillhörande idrottshall på ca 6 400 kvm. Ett långsiktigt hyresavtal är tecknat med Jensen education AB där förskolan har inflyttning december 2019 samt årskurs 1-9 under juni 2020.

Fg år uppfördes 39 st brf-lägenheter åt Brf Sommarstugan, Kvarnsjön, med inflyttning under hösten 2018 och vintern 2019 och detta påverkade koncernens resultat positivt för 2017/2018 med 6 msek. Under 2018/2019 har resultatet påverkats positivt med ytterligare 24 msek. Utav den totala projektvinsten på 59 msek är nu 30 msek resultatfört över två verksamhetsår.

Superheden 4 AB har fortsatt byggnationen av en 6 200 kvm samhällsfastighet Supernovan 1 i Huddinge. Förhandlingar är slutförda med en hyresgäst inom den offentliga sektorn som tar hela fastigheten, hyresavtalet väntar dock slutligt godkännande utav formella skäl. Fastigheten beräknas vara färdigställd och inflyttad under 2021.

Tott Hotell har under året haft 47 000 gästnätter samt beslut har tagits om att stänga vår hotellfastighet och avveckla befintlig hotellorganisation i väntan på att våra byggplaner skall kunna genomföras i Åre. Det ekonomiska positiva resultatet förklaras av bra intäkter under Alpina VM samt att vi har stängt hotellet från 1 maj och därigenom kraftigt minskat driftkostnaderna för perioden maj tom augusti 2019.t.

2

M

8

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Koncernbolaget Sandstugan 3 i Uttran AB har i december 2019 förvärvat fastigheten Tumba 8:344 som består av 19 hektar mark i Botkyrka. Koncernen har för avsikt att påbörja planarbete/planprocesser för framtida omfattande byggproduktion av främst bostäder.

Bygglov har lämnat in för kvarteret Storstugan 2 med produktion av ca 160 hyresrätter .

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Omvärldsrisker

Konjunkturen på bostadsmarknaden i Stockholmsområdet har dämpats men företaget bedömer ändå en fortsatt god efterfrågan på lägenheter/bostäder under de närmaste åren, verksamheten styrs mot att öka förvaltningsbeståndet. Koncernens byggverksamhet koncentreras till nyproduktion av hyresrätter, bostadsrätter och småhus i Botkyrka. Samt till industri- och kontorslokaler i attraktiva arbetsområden.

Framtida utveckling

Den nya detaljplanen Sandstugan 2 medger att ett flertal nya bostadsprojekt kan påbörjas inom Kvarnsjön, Botkyrka:

- Inom kvarteret Storstugan 2 planeras för ca 160 nya lägenheter samt garage i två plan.

Byggstart prel kv 3 2020. Inflyttning prel kv 4, 2021.

- Inom fastigheten Gäststugan 1 planeras för ca 200 nya hyreslägenheter.

Byggstart har skett under kv 3, 2019 och inflyttning sker prel kv.2, 2020 till kv.1, 2021.

Utöver gällande detaljplan har Botkyrka kommun godkänt planarbete på fastigheterna Sommarstugan 1-3 för byggnation av flerfamiljshus innehållande ca 50 hyresrätter. Antagandet av planen är beräknat till kv. 4 2020.

Koncernen har dessutom 30 st villatomter i Kvarnsjön som ligger byggklara där två småhus i det närmaste är i färdigställda per 2019-08-31. Fortsatt byggnation kommer att ske under 2019/2020.

Icke-finansiella upplysningar

Liljestrand Fastigheter är en ledande aktör i utvecklingen av bostadsområdet i Kvarnsjön Uttran. Botkyrka kommun är mycket nöjda med utvecklingen av området. Här skapas en ny och modern kommundel med nästan 1000 nya bostäder i olika upplåtelseformer. Området får en egen närservice, förskola, skola, butiker, kafé, restaurang m.m. Dessutom finns det äldreboende och kommunal verksamhet i form av daglig verksamhet.

Flerårsöversikt koncernen

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag. Belopp har angivits i tusentals kronor.

	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	209 686	132 702	295 958
Resultat efter finansiella poster	135 886	101 205	140 704
Balansomslutning	1 810 883	1 496 886	1 196 444
Soliditet	40%	43%	48%

~

Flerårsöversikt moderbolaget

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag. Belopp har angivits i tusentals kronor.

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	160 662	137 794	131 768	206 007
Resultat efter finansiella poster	-14 293	21 797	76 351	56 324
Balansomslutning	560 122	409 585	394 646	494 080
Soliditet	32%	48%	46%	27%

År 2015/2016 har inte omräknats till RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Förslag till disposition av vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	176 414 302
Årets resultat	1 483 427
kronor	<u>177 897 729</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	177 897 729
kronor	<u>177 897 729</u>

Λ

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	Räkenskapsåret	
		2018/2019	2017/2018
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	209 686	132 702
Aktiverat arbete för egen räkning		26 922	44 061
Summa		236 608	176 763
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-57 150	-33 493
Övriga externa kostnader	6,8	-49 256	-47 962
Personalkostnader	7	-72 237	-73 772
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar	12	-9 189	-8 618
Summa rörelsekostnader		-187 833	-163 845
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	97 578	97 636
Rörelseresultat		146 353	110 554
Ränteintäkter		503	456
Räntekostnader		-10 970	-9 805
Finansiella poster – netto		-10 467	-9 349
Resultat före skatt		135 886	101 205
Inkomstskatt	9	-27 181	-15 941
Årets resultat		108 706	85 264
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		108 096	85 597
Innehav utan bestämmande inflytande		610	-333
		108 706	85 264

I koncernen återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Noterna på sidorna 11 till 33 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		446	600
Hysesrätter och liknande rättigheter		660	825
Övriga immateriella tillgångar		0	22
Summa immateriella tillgångar		1 106	1 447
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 528 300	1 207 000
Rörelsefastigheter	12	143 321	123 379
Maskiner och inventarier	12	21 391	22 462
Summa materiella anläggningstillgångar		1 693 012	1 352 841
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i bostadsrätt	15	3 000	3 000
Övriga finansiella tillgångar		9 105	6 732
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 105	9 732
Summa anläggningstillgångar		1 706 223	1 364 020
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Projektfastigheter/bostadsrätter		41 320	86 490
Färdigvaror		6 716	6 540
Summa varulager		48 036	93 031
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 089	3 071
Aktuella skattefordringar		352	1 160
Övriga kortfristiga fordringar	14	4 660	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 628	1 835
Summa kortfristiga fordringar		9 729	6 066
Banktillgodohavanden		46 896	33 770
Summa omsättningstillgångar		104 661	132 867
SUMMA TILLGÅNGAR		1 810 883	1 496 886

2020022713257

Belopp i tkr

	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	16	1 600	1 600
Balanserad vinst inklusive årets resultat		712 872	624 373
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		714 472	625 973
Innehav utan bestämmande inflytande		13 574	24 281
Summa eget kapital		728 046	650 254
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	792 862	492 837
Uppskjutna skatteskulder	17	163 497	135 116
Övriga avsättningar		10 995	10 995
Summa långfristiga skulder		967 354	638 948
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	10 745	63 111
Förskott från kunder		2 988	4 760
Leverantörsskulder		18 074	16 800
Skulder till intresseföretag		1 000	1 000
Aktuell skatteskuld		3 699	2 994
Övriga kortfristiga skulder	13	64 522	88 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 455	30 460
Summa kortfristiga skulder		115 483	207 685
Summa skulder		1 085 085	846 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 810 883	1 496 886

Noterna på sidorna 11 till 33 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

2

M
Q

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2020022713259

Belopp i tkr	Not	Hänförligt till Moderföretagets aktieägare			Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
		Aktie-kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa		
Ingående balans per 1 september 2017	16	1 600	558 776	560 376	14 599	574 975
Årets resultat och tillika totalresultat			85 597	85 597	-333	85 264
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Utdelning			-20 000	-20 000		-20 000
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit via förvärv av dotterföretag					10 015	10 015
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital			-20 000	-20 000	10 015	-9 985
Utgående balans per 31 augusti 2018		1 600	624 373	625 973	24 281	650 254
Ingående balans per 1 september 2018		1 600	624 373	625 973	24 281	650 254
Årets resultat och tillika totalresultat			108 096	108 096	610	108 706
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Utdelning			-20 000	-20 000		-20 000
Strukturförändring			1 569	1 569	-2 448	-879
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit via försäljning av dotterföretag			- 1 167	-1 167	-8 868	-10 035
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital			-19 598	-19 598	-11 316	-30 914
Utgående balans per 31 augusti 2019		1 600	712 872	714 472	13 574	728 046

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	Räkenskapsåret	
		2018/2019	2017/2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		146 353	110 554
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar		9 189	8 618
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-97 579	-97 636
- Övriga poster		-24 730	-35 947
Erhållen ränta		503	456
Erlagd ränta		-10 970	-9 805
Betalda inkomstskatter		739	- 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		23 505	- 23 975
Förändring varulager och pågående arbeten		44 995	-4 229
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		-4 468	6 755
Förändring kortfristiga rörelseskulder		-40 544	66 919
Summa förändring av rörelsekapital		-17	69 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 488	45 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Köp av/investering i rörelsefastigheter		-13 052	-716
Köp av inventarier, verktyg och installationer	12	-5 210	-9 419
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer	12	492	282
Köp av/investering i förvaltningsfastigheter	11	-206 964	-137 916
Försäljning av förvaltningsfastigheter	11		
Investering i övriga anläggningstillgångar		-2 373	-3 513
Erhållen återbetalning av lån till närstående			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-227 107	-151 282
Kassaflöde från finansieringsverksamheten *)			
Upptagna lån	18	266 306	168 524
Amortering lån från kreditinstitut	18	-18 647	-27 019
Utbetald utdelning		-20 000	-20 000
Transaktioner med minoritetsintresse		-10 915	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		216 744	121 505
Minskning/ökning likvida medel			
Årets kassaflöde		13 125	15 693
Likvida medel vid årets början		33 770	18 077
Likvida medel vid årets slut		46 895	33 770

*) Förändring av finansiella skulder utgörs till sin helhet av amortering och upptagna nya lån vilket återspeglas i kassaflödesanalysen.

Noterna på sidorna 11 till 38 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

2

m

8

KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Liljestrand Group AB (moderföretaget) med org nr 556609-1277 och dess dotterföretag (koncernen). Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Lärjungevägen 4, 136 69 VENDELSÖ.

Koncernen har idag inriktningar mot fyra inriktningar; fastighetsförvaltning, byggverksamhet, handel och event samt hotell och restaurang.

Styrelsen har den 20 februari 2020 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgift inom parantes avser jämförelseåret. Vidare benämns koncernen med Liljestrand Group och moderföretag benämns Liljestrand Group AB.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Liljestrand Group AB ("Liljestrand Group") har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom förvaltningsfastigheter som värderas enligt verkligt värde.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 31 augusti 2019 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

- IFRS 16 publicerades i januari 2016. Implementeringen av standarden kommer att innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att redovisas i leasetagarens balansräkning, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld avseende skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas. Korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde undantas.

Koncernen har satt samman en projektgrupp som under det gångna året har granskat koncernens samtliga leasingavtal med anledning av de nya reglerna i IFRS 16. Standarden kommer främst att påverka redovisningen av koncernens operationella leasingavtal. Vid balansdagen uppgår koncernens icke uppsägningsbara operationella leasingåtaganden till 28 356 tkr. Av dessa åtaganden hänförs cirka 1 500 tkr till korttidsleasingavtal och 100 tkr till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde. Dessa kommer att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. För de återstående leasingåtagandena förväntar sig koncernen att redovisa nyttjanderätter som uppgår till cirka 26 756 tkr per 1 september 2019, leasingkulder på 28 756 tkr.

h

m
h

Justerat EBITDA som används för att mäta segmentens resultat förväntas att öka med cirka 6 249 tkr. Förändringen beror på att kostnaderna för de operationella leasingavtalen tidigare ingick i EBITDA men avskrivningen på nyttjanderätten och räntan på leasingskulden inte ingår i detta resultatmått. Kassaflödet från den löpande verksamheten kommer att öka och kassaflödet från finansierings-verksamheten kommer att minska med cirka 5 446 tkr då amorteringen av leasingskulden klassificeras som kassaflöden från finansieringsverksamheten.

Redovisningen för koncernen i egenskap av leasegivare kommer i allt väsentligt vara oförändrad. Några ytterligare upplysningar kommer att tillkomma nästa år. Koncernen kommer att tillämpa standarden från 1 september 2019. Koncernen avser att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och kommer inte att räkna om jämförelsetalen. Nyttjanderätter gällande leasing av fastigheter värderas på den första tillämpningsdagen som om standarden alltid hade tillämpats. Övriga nyttjanderätter värderas till ett belopp som motsvarar leasingskulden (justerade för förutbetalda ochupplupna leasingavgifter).

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

2.2 Koncernredovisning

(a) Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinst och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

(b) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar och skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Tillgångsförvärv

Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som erfordras för att bedriva rörelseverksamhet. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

Se även not 4.1 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål.

1

m

8

2.3 Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, huvudsakligen bostadsfastigheter och lokal/kontorsfastigheter, innehas för långsiktig uthyrning i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar och används inte av koncernen till väsentlig del. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. I not 11 finns en närmare beskrivning för grunderna för Liljestrand Group AB:s värdering av förvaltningsfastigheterna.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas i posten "Värdet förändring förvaltningsfastigheter" i koncernens rapport över totalresultat.

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs löpande i den period som de uppstår.

Avskrivningarna på rörelsefastigheter fördelas linjärt utifrån den beräknade nyttjandeperioden.

- Rörelsefastigheter 20-50 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod provas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar på maskiner och inventarier fördelas linjärt utifrån den beräknade nyttjandeperioden.

- Maskiner och inventarier 5-8 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod provas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

2.4 Immateriella tillgångar

Hyresrätter

Hyresrätter redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar fördelas linjärt utifrån den beräknade nyttjandeperioden. Uppskattad nyttjandeperiod uppgår till 10 år.

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Utgifter för utveckling redovisas som tillgång i balansräkningen, om produkten är tekniskt och kommersiellt användbar och företaget har tillräckliga resurser att fullfölja utvecklingen och därefter använda eller sälja den immateriella tillgången. Det redovisade värdet inkluderar utgifter för material, direkta utgifter för löner och indirekta utgifter som kan hänföras till tillgången på ett rimligt och konsekvent sätt. Övriga utgifter för utveckling redovisas i rapporten över totalresultat som kostnad när de uppkommer. I balansräkningen redovisade utvecklingsutgifter är upptagna till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och

eventuella nedskrivningar. Uppskattad nyttjandeperiod uppgår till 5 år, vilket motsvarar den uppskattade tid dessa kommer generera kassaflöde.

Övriga immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar består av en teknikplattform. Balansposten redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar fördelas linjärt utifrån den beräknade nyttjandeperioden. Uppskattad nyttjandeperiod uppgår till 5 år.

2.5 Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. 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 dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.6 Finansiella instrument – för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna nedan.

Koncernens finansiella tillgångar och skulder utgörs av posterna; andelar i bostadsrätt, övriga finansiella tillgångar, kundfordringar, likvida medel, övriga kortfristiga fordringar till den del de avser finansiella instrument, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder till den del de avser finansiella instrument.

a) Första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i rapporten över totalresultat.

b) Finansiella tillgångar - Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorin upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Investeringar i skuldinstrument:

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden. Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se Nedskrivning av finansiella tillgångar nedan). Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar och likvida medel.

~

M
Q

Investeringar i egetkapitalinstrument:

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Koncernen värderar alla egetkapitalinstrument till verkligt värde. Dessa redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i rapporten över totalresultat. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde återfinns i posten andelar i bostadsrätt och övriga finansiella tillgångar.

c) Finansiella skulder - Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella skulder i kategorin upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder till den del de avser finansiella instrument. Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader från balansdagen om dessa förfaller senare än 12 månader från balansdagen klassificeras dessa som långfristiga skulder.

d) Bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder

Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelse har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i rapport över totalresultat. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

e) Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

f) Nedskrivning av finansiella tillgångar

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum.

För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordrings livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat.

2.6 Finansiella instrument – för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 (jämnförelseåret)

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna nedan.

Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i kategorierna lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas respektive övriga finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte

den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av finansiella instrument vid det första redovisningstillfället.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av följande poster i balansräkningen; kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar till den del de avser finansiella instrument.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier. De ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut. I Liljestrand Group utgörs posten av "Andelar i bostadsrättsförening" samt "Övriga finansiella tillgångar".

Övriga finansiella skulder

Koncernens lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder.

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja det finansiella instrumentet. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella tillgångar som kan säljas redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde.

2.7 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången (en "förlusthändelse") och att denna händelse (eller händelser) har en inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

För kategorin kundfordringar beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i årets resultat.

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens rapport över totalresultat.

Tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas

2

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång som kan säljas. När tillgångar, som klassificerats som finansiella tillgångar som kan säljas, säljs eller skrivs ner, förs ackumulerade justeringar av verkligt värde från eget kapital till årets resultat som vinster och förluster från finansiella instrument.

2.8 Varulager

Färdigvaror

Färdigvaror redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Koncernens lager av färdigvaror består till största del av nedanstående produkter/varor:

- Verktyg, skruv och andra typer av infästningsmaterial
- Matvaror, dryck hänförligt till hotell och restaurangverksamheten
- Förbrukningsmaterial
- Affischer, kryddor och presentboxar

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU). Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, med avdrag för tillämpliga rörliga försäljningskostnader. För homogena varugrupper tillämpas kollektiv värdering.

Projektfastigheter

Posten utgörs av de fastighetsprojekt som klassificerats som projektfastigheter. Avsikten med dessa fastigheter är att sälja dem efter färdigställandet. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation.

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i balansräkningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, det vill säga försäljningsvärdet (marknadsvärdet) efter avdrag för beräknade kostnader för färdigställande och direkta försäljningskostnader.

Bostadsrätter som innehas för försäljning värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

2.9 Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

2.10 Likvida medel

I likvida medel ingår, i rapporten över kassaflöden endast banktillgodohavanden.

2.11 Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

2.12 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

h

m
SL

2.13 Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

2.14 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i koncernen rapport över totalresultat, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och –lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skatteskuld beräknas på skattepliktiga temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom för uppskjutna skatteskulder där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran som hänförs till avdragsgilla temporära skillnader avseende innehav i dotterföretag, redovisas endast i den omfattning det är sannolikt att den temporära skillnaden kommer att återföras i framtiden och det kommer att finnas skattepliktiga överskott som avdraget kan utnyttjas mot.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

2.15 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

2.16 Intäktsredovisning

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt not 5 nedan. Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultat baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Liljestrand Groups sida.

Resultat från fastighetsförsäljning

h

Liljestrand redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då kontrollen övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningens tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Grundprincipen är att intäkter från bostadsprojekt redovisas vid tidpunkten för överlämnande, det vill säga i samband med att slutkunden tillträder bostaden. Under byggtiden redovisas upparbetade kostnader i tillgångsslaget Projektfastigheter. Intäkter redovisas när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt. Vanligast är att Liljestrand ingår ett entreprenadavtal med en bostadsrättsförening (beställare). Slutkunden köper en nyttjanderätt i föreningen motsvarande en särskild lägenhet. Eftersom Liljestrand har kontroll över bostadsrättsföreningen under uppförandeperioden och fram till dess att försäljning sker till slutkund så konsolideras dessa enheter. Således föreligger inte något kontrakt men en för Liljestrand extern part innan slutkunden tecknat avtal. Liljestrands affärsmodell innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvar bostaden i samband med tillträde av bostaden. Intäkter baseras på den faktiska intäkten för försålt bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad möts av en andel av bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande.

Byggverksamhet (tjänsteuppdrag/entreprenaduppdrag)

För tjänsteuppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Hotell-restaurang, upplevelseverksamhet samt handelsvaror och tjänster

Intäkter som kommer från försäljning av varor och tjänster från restaurangverksamheten redovisas när kunden konsumerar tjänsten/varan. För hotellverksamheten redovisas en intäkt när kunden bor på hotellet och därmed utnyttjar tjänsten. Vanligt förekommande är att kunden i förskott betalt för sin vistelse varmed förskottet från kund räknas av och intäktsförs när kunden erhåller tjänsten.

Försäljning av varor och tjänster redovisas vid leverans eller vad beträffar hotelltjänsten när denna nyttjas.

2.16 Leasing

Liljestrand Group som leasetagare

Leasing där en väsentlig del av risker och fördelar med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i koncernens rapport över totalresultat linjärt över leasingperioden. Samtliga leasingavtal i koncernen har klassificerats som operationella.

Liljestrand Group som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal avseende förvaltningsfastigheter och övriga tillgångar klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Hyresintäkter redovisas linjärt under leasingperioden.

2.17 Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda

n

m

sl

Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras. Kostnaden redovisas i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulden redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i koncernens balansräkning.

Pensionsförpliktelser

I koncern återfinns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning.

2.18 Utdelningar

Utdelning till Moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av Moderföretagets aktieägare.

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk) kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernen har ingen väsentlig valutarisk då inga väsentliga transaktioner, tillgångar eller skulder förekommer i utländsk valuta. Koncernen har inte heller några utländska dotterföretag. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen använder sig inte av derivatinstrument för att ekonomiskt säkra riskexponering.

Riskhanteringen sköts av koncernfinans enligt policies som fastställts av styrelsen. Styrelsen upprättar skriftliga policies såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisk, kreditrisk samt placering av överlikviditet.

(a) Marknadsrisk

(i) Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som löper med rörlig ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av utlåning och banktillgodohavanden med rörlig ränta. Koncernen använder sig inte av derivatinstrument för att hantera ränterisken i upplåningen.

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 803 607 tkr (555 949 tkr), och koncernens likvida medel till 46 896 tkr (33 770 tkr). En förändring av ränteläget med +/- 0,25 %-enheter skulle innebära en påverkan på koncernens rapport över totalresultat med +/- 2 006 tkr (1 390 tkr.). Anledningen till att resultateffekten har ökat är hänförlig till ökad lånefinansiering.

(b) Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund/hyresgäst. Kreditrisk uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker samt kreditexponeringar gentemot kunder och närstående. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer.

Individuella risklitter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

Ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från motparter.

(c) **Likviditetsrisk**

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas av löpande av koncernens rörelsedrivande företag med rapportering till ledningen. Ledningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke derivata finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena.

Per 31 augusti 2019	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	195 400	403 209	274 103	20 046	892 760	803 607
Leverantörsskulder	18 074	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	64 807	-	-	-	-	-
Summa	278 281	403 209	274 103	20 046	892 760	802 482

Per 31 augusti 2018	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	151 758	188 713	250 115	12 927	603 513	555 949
Leverantörsskulder	16 800	-	-	-	16 800	16 800
Övriga kortfristiga skulder	89 559	-	-	-	89 553	89 559
Summa	258 117	188 713	250 115	12 927	709 866	662 308

I ovanstående tabell visas avtalsenlig förfallostruktur på koncernens finansiella skulder

3.2 Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som nettoskuld plus eget kapital.

	31 augusti 2019	31 augusti 2018
Total upplåning (not 18)	803 607	555 949
Avgår: likvida medel	-46 896	-33 770
Nettoskuld	756 711	522 179
Eget kapital	725 798	650 254
Totalt kapital	1 482 509	1 172 433
Skuldsättningsgrad	51%	44%

~

m

8

3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

De olika nivåerna i verkligt värde-hierarkin definieras enligt följande:

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

De av koncernens tillgångar som värderas till verkligt värde i balansräkningen avser förvaltningsfastigheter, se upplysning om hur det verkliga värdet beräknas och nivå i verkligt värde-hierarkin i not 11 samt andelar i bostadsrättsförening, se upplysning i not 15.

För koncernens finansiella tillgångar samt skulder bedöms deras redovisade värde i allt väsentligt motsvara det verkliga värdet, då räntan på långfristiga finansiella instrument är rörlig och marknadsmässig, och för kortfristiga finansiella instrument är diskonteringseffekten oväsentlig.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

4.1 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav 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. Not 11 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Skattemässiga underskott

Liljestrand Group koncernen har skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Eftersom koncernen inte redovisar positivt skattemässigt resultat har en försiktig bedömning föranlett att dessa underskott inte har balanserats. Liljestrand Group redovisar inte uppskjutna skattefordringar avseende ackumulerade skattemässiga underskott uppgående till 129 miljoner kronor (2018-08-31: 125 miljoner kronor), som kan utnyttjas mot framtida beskattningsbar vinst.

4.2 Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2017/2018 och 2018/2019 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Förvaltningsfastigheter och projektfastigheter

Koncern innehar både projektfastigheter och förvaltningsfastigheter. Avsikten med projektfastigheter är att sälja

dem efter färdigställandet. Förvaltningsfastigheter innehas för långsiktig uthyrning i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Företagsledningen gör årligen en bedömning huruvida respektive fastighet tillhör kategorin projektfastigheter eller förvaltningsfastighet. Därvid tas hänsyn till detaljplaner samt efterfrågan på bostadsrätter.

Not 5 Nettoomsättning

Nettoomsättningen fördelat per kategori:

	2018/2019	2017/2018
Intäkter från avtal med kunder		
Intäkter från byggverksamhet	49 046	6 000
Resultat av fastighetsförsäljning	24 000	6 000
Intäkter från hotell-, restaurangverksamhet och handel	85 594	75 894
Summa intäkter från avtal med kunder	158 639	87 894
Hyresintäkter	51 046	44 808
Aktiverat arbete för egen räkning	26 922	44 061
Totalt	236 608	176 763

Hyresintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

	2018/2019	2017/2018
Hyresintäkter bostäder	25 452	19 481
Hyresintäkter lokaler och kontor	25 594	25 327
Totalt	51 046	44 808

Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Några av förvaltningsfastigheterna leasas till hyresgäster under långfristiga operationella leasingavtal med månatliga hyresbetalningar.

Framtida sammanlagda minimileaseavgifter för icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal för förvaltningsfastigheter fördelas enligt följande:

	2018/2019	2017/2018
Inom 1 år	32 996	28 887
Mellan 1 och 5 år	100 870	46 148
Mer än 5 år	143 124	64 263
Summa	276 993	139 298

Leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgående till 51 046 tkr (44 808 tkr) ingår i koncernens rapport över totalresultat.

Intäkter från byggverksamhet

Detta intäktsflöde omfattar både intäkter från entreprenad, bygg- och projekteringstjänster. Under året har endast några få externa entreprenader genomförts.

Resultat av fastighetsförsäljning

Under räkenskapsåret 18/19 har ytterligare 24 msek påverkat koncernens resultat positivt utav totala projektvinsten för Brf Sommarstugan på 59 msek. Totalt är nu 30 msek resultatfört över två verksamhetsår.

Under räkenskapsåret 17/18 har Sommarstugan 1 i Uttran AB uppfört 39 st bostadsrättslägenheter åt Brf Sommarstugan där delar av bostadsprojektet tillträtts av slutkund vilket har inneburit en avräkning uppgående till 6 mkr.

Intäkter från hotell-, restaurangverksamhet och handel

Intäkterna från denna del av verksamheten kommer ifrån hotellen Tott Hotell Åre, Hotell Bredablick och Hotel Gute i Visby samt restaurangen Gute Grill i Stockholm. Handelsintäkterna kommer ifrån däckverksamhet och försäljning av upplevelsepresentkort samt verktyg och infästningsmaterial.

Not 6 Hyreskostnader

Koncernen hyr fordon och maskiner enligt ej uppsägningsbara operationella leasingavtal. Leasingperioderna varierar mellan 1-25 år. De flesta leasingavtalen kan vid leasingperiodens slut förlängas till en avgift som överensstämmer med en marknadsmässig avgift.

Framtida sammanlagda minimileaseavgifter för icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal är som följer:

	2018/2019	2017/2018
Inom 1 år	6 386	6 203
Mellan 1 och 5 år	14 939	15 497
Mer än 5 år	3 867	6 389
Summa	25 192	28 089

Under året kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 15 246 tkr (2017/2018: 12 319 tkr) och ingår i posten övriga externa kostnader i rapporten över totalresultat.

Not 7 Ersättningar till anställda, m.m

Medelantalet anställda	2018/2019	2017/2018
Kvinnor	35	38
Män	84	87
Totalt	119	125

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

	2018/2019	2017/2018
Löner och andra ersättningar	49 448	52 521
Sociala avgifter	16 950	17 217
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	3 146	3 594
Summa ersättningar till anställda	69 544	73 333

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2018/2019		2017/2018	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader

Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	2 320	1 245	2 258	1 176
Övriga anställda	47 128	18 851	49 993	19 636
Koncernen totalt	49 448	20 096	52 521	20 812

Könsfördelning i Koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2018/2019		2017/2018	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav
Styrelseledamöter	3	3	3	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	3	3	3
Koncernen totalt	6	6	6	6

Ledande befattningshavare innefattar koncern-VD, ekonomichef och finanschef.

Not 8 Ersättningar till revisorerna

	2018/2019	2017/2018
Ersättningar till revisorerna		
PwC		
– Revisionsuppdraget	778	751
– Övriga tjänster	560	340
Summa	1 338	1 092

Not 9 Inkomstskatt

	2018/2019	2017/2018
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-774	-252
Summa aktuell skatt	-774	-252

Uppskjuten skatt (not 17)

Uppkomst och återföring av temporära skillnader	-26 407	-15 690
Summa uppskjuten skatt	-26 407	-15 690
Summa inkomstskatt	-27 181	-15 941

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av den svenska skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	2018/2019	2017/2018
Resultat före skatt	135 886	101 205
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (22 %)	-29 895	-22 265
Ej avdragsgilla kostnader	-598	-2 934
Ej skattepliktiga intäkter	84	1 535
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-806	-1 844
Effekt till följd av ändrad framtida skattesats (omvärdering av uppskjutna skatteskulder)	4 035	9 567
Summa inkomstskatt	-27 181	-15 941

Outnyttjade underskott för vilken ingen uppskjuten skattefordran har redovisats uppgår till 128 908 tkr (125 245 tkr fg år). Uppskjuten skattefordran på outnyttjade underskott uppgår till 26 555 tkr (skattesats 20,6%).

Not 10 Innehav och investeringar i dotterföretag

Liljestrand Group har följande dotterföretag per den 31 augusti 2019:

Namn	Säte	Verksamhet	Andel stamaktier som ägs av koncernen (%)
Liljestrand Fastigheter AB	Stockholm	Fastighetsförvaltning genom dotterbolag	100
Liljestrand Entreprenad LE AB	Stockholm	Bygg	100
Bergvikens Husfabrik AB	Stockholm	Bygg	100
L-Restauranger AB	Stockholm	Restaurang	100
Tott Hotell AB	Stockholm	Hotell	100
Tott Group AB	Stockholm	Hotell	100
L-Event AB	Stockholm	Event (vilande)	100
Sportbilsdäck i Stockholm AB	Stockholm	Däckförvaring och försäljning	100
L-Renting AB	Stockholm	Uthyrning av fordon/maskiner	100
Rätt Från Början AB	Stockholm	Försäljning fästelement	80
Brf Tott Exclusive, Åre	Stockholm	Bostadsrättsförening	65

Samtliga dotterföretag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i samtliga dotterföretag skiljer sig inte från den ägda andelen stamaktier. Inga väsentliga händelser har skett under aktuellt räkenskapsår.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Liljestrand Group redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i rapporten över totalresultatet. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av färdigställda förvaltningsfastigheter. Dessa fastigheter är: Klena 2:10, Söderby Huvudgård 7:137, Botkyrka Storstugan 1, Lindhov 15:25, Storstugan 4, samt Sommarstugan 4. I posten förvaltningsfastigheter inkluderas även byggrätter samt fastigheter under uppförande i form av Gäststugan 1, Sommarstugan 1-3 samt Storstugan 2 (lång tidigare som projektfastighet) avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter.

Koncernen	2019-08-31	2018-08-31
Ingående redovisat värde	1 207 000	971 000
Investeringar i befintliga fastigheter	206 964	137 101
Förvärv	-	-
Avyttringar	-	-
Omklassificering från projektfastighet	11 941	1 263
Koncernstrukturförändring	4 816	-
Värdeförändring, netto	97 578	97 636
Redovisat värde	1 528 300	1 207 000

Anläggningstillgångar som ställt som säkerhet

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 746 429 tkr (2018-08-31: 553 627 tkr). Se även not 19 Ställda säkerheter.

Avtalsenliga förpliktelser

Liljestrand Group har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter:

	2018/2019	2017/2018
Hysesintäkter	51 046	44 808
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-11 065	-10 463
Kostnader för de förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-	-
Förändring i verkligt värde	97 578	97 636

Se not 15 *Fördelning hyresintäkter* avseende hyresintäkternas fördelning på verksamhetsgrenar samt framtida minimileaseavgifter för operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter.

Beräkning av verkligt värde

i) Hierarki för verkligt värde

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värdenivåerna mellan räkenskapsåren. Se not 3.3 *Beräkning av samt upplysning om verkligt värde* avseende beskrivning av de olika nivåerna i verklig-hierarkin.

ii) Värderingstekniker som använts vid värderingen till verkligt värde i nivå 3 samt koncernens värdering

Från och med övergången till IFRS per 2016-09-01 anlitar koncernen externa, oberoende fastighetsvärderare som värderar koncernens förvaltningsfastigheter. Vid slutet av räkenskapsåret uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de oberoende värderingarna. Ledningen fastställer fastigheternas värde inom ett intervall av rimliga verkligt värde bedömningar.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat; nuvarande utgående hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, marknadshyra, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

För innevarande räkenskapsår genomfördes den externa värderingen av Nordier Property Advisors AB avseende fastigheter där väsentliga förändringar ägt rum jämfört med föregående år. Den externa värderingen är en förenklad värdering och värdebedömningarna grundar sig på sakuppgifter på erhållen information från Liljestrand Group. Nordier Property Advisors har inte utfört någon närmare kontroll utöver en allmän rimlighetskontroll inom ramen för sitt uppdrag. Särskilda förutsättningar har angivits för respektive objekts värderingsutlåtande. Bland annat har ett antal av värderingsobjekten ett förväntningsvärde om förändrad detaljplan med möjlighet till utökad byggrätt. Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 %.

Avseende förvaltningsfastigheter där inga väsentliga värdeförändringar ägt rum under innevarande år har värdering genomförts genom utgångspunkt i extern värdering genomförd tidigare år. Analys av den externa värderingen har genomförts med hjälp av intern expertis för att säkerställa huruvida väsentlig förändring har skett.

iii) Upplysningar om beräkning av verkligt värde med hjälp av icke observerbara indata

Tabellen nedan summerar den kvantitativa informationen om betydande icke observerbara indata som använts i återkommande verkligt värdevärderingar i Nivå 3. Se ovan för en beskrivning av de tillämpade värderingsteknikerna.

m

m

8

Beskrivning	Verkligt värde	Icke observerbar indata*	Intervall för icke observerbara indata	Samband mellan icke observerbar indata och verkligt värde
2019-08-31	1 448 300			
Bostadsfastigheter Lokaler/Kontors-Fastigheter/Fastigheter under uppförande		Diskonteringsränta	5,9 % - 9,7 %	Ju högre diskonteringsränta och kalkylränta desto lägre verkligt värde.
		Kalkylränta för restvärde	5,9 % - 8,4 %	
		Direktavkastningskrav	3,9 % - 6,23 %	Ju högre direktavkastningskrav och förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde
		Förväntad vakansgrad	0,25 % - 5 %	
		Tillväxt hyresintäkter	2%	Ju högre hyreshöjningstakt, desto högre verkligt värde
Byggrätter	80 000	Värde kr/kvm BTA	6 319 – 6 504 kr/kvm	Ju högre värde kr/kvm BTA desto högre värde
2018-08-31				
Bostadsfastigheter Lokaler/Kontors-Fastigheter/Fastigheter under uppförande	1 069 000	Diskonteringsränta	5,9 % - 9,7 %	Ju högre diskonteringsränta och kalkylränta desto lägre verkligt värde.
		Kalkylränta för restvärde	5,9 % - 8,4 %	
		Direktavkastningskrav	3,9 % - 6,23 %	Ju högre direktavkastningskrav och förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde
		Förväntad vakansgrad	0,25 % - 5 %	
		Tillväxt hyresintäkter	2%	Ju högre hyreshöjningstakt, desto högre verkligt värde
Byggrätter	138 000	Värde kr/kvm BTA	6 319 – 6 504 kr/kvm	Ju högre värde kr/kvm BTA desto högre värde

*Det föreligger inga väsentliga inbördes samband mellan icke observerbara indata som kan påverka värderingen till verkligt värde.

4

m
sl

Not 12 Materiella anläggningstillgångar

	Maskiner och inventarier	Rörelsefastigheter
Räkenskapsåret 2017/2018		
Ingående redovisat värde	19 704	124 722
Ökning genom tillgångsförvärv	9 419	716
Minskning genom tillgångsavyttring	-282	-
Avskrivningar	-6 379	-6 033
Utgående redovisat värde	22 462	123 379
Per 31 augusti 2018		
Anskaffningsvärde	57 357	129 412
Ackumulerade avskrivningar	-34 895	-6 033
Redovisat värde	22 462	123 379
Räkenskapsåret 2018/2019		
Ingående redovisat värde	22 462	123 379
Ökning genom tillgångsförvärv	5 210	13 052
Minskning genom tillgångsavyttring	-492	-
Justering anskaffningsvärde minoritetsvärde	-	8 977
Omklassificering	450	725
Avskrivningar	-6 239	-2 812
Utgående redovisat värde	21 391	143 321
Per 31 augusti 2019		
Anskaffningsvärde	53 797	152 166
Ackumulerade avskrivningar	-32 406	-8 845
Redovisat värde	21 391	143 321

Koncernens rörelsefastigheter består av två hotellfastigheter i Visby, en hotellfastighet i Åre, bostadsrättsfastighet i Åre samt fem mindre fastigheter i Sollenkroka.

Not 13 Finansiella instrument per kategori

2019-08-31

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Tillgångar i balansräkningen		
Andelar i bostadsrätter	-	3 000
Övriga finansiella tillgångar - onoterade andelar	-	9 105
Kundfordringar	3 089	-
Övriga kortfristiga fordringar (se not 14)	4 660	-

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Banktillgodohavanden	46 896	-
Summa	54 645	12 105
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Skulder i balansräkningen		
Skulder till kreditinstitut		803 607
Leverantörsskulder		18 074
Övriga kortfristiga skulder		65 522
Summa		887 203

2018-08-31

	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas
Tillgångar i balansräkningen		
Andelar i bostadsrätter	-	3 000
Övriga finansiella tillgångar - onoterade andelar	-	6 732
Kundfordringar	3 071	-
Övriga kortfristiga fordringar (se not 14)	-	-
Banktillgodohavanden	33 770	-
Summa	36 841	9 732
Övriga finansiella skulder		
Skulder i balansräkningen		
Skulder till kreditinstitut		555 949
Leverantörsskulder		16 800
Övriga kortfristiga skulder		88 559
Summa		661 308

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Fordran aktielikvid	-	-
Övriga poster	4 660	0
Totalt	4 660	0

Not 15 Andelar i bostadsrätter

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående redovisat värde	3 000	3 000
Värdeförändring, netto	-	-
Redovisat värde	3 000	3 000

Andelar i bostadsrättsförening i Åre på Tott Hotell. Innehavet har värderats till verkligt värde.

a

m

sk

Not 16 Aktiekapital

	Aktiekapital
Stamaktier	1 600
Per 31 augusti 2018	1 600
Stamaktier	1 600
Per 31 augusti 2019	1 600

Aktiekapitalet består per den 31 augusti 2019 av 16 000 stamaktier med kvotvärdet 100 kr vardera. Aktierna har ett röstvärde på 1 röst/aktie.

Not 17 Uppskjuten inkomstskatt

Förändring i uppskjutna skatteskulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår nedan:

Uppskjutna skatteskulder	Obeskattade förvaltningsreserver	Verkligt värde fastigheter	Verkligt värde bostadsrätt	Uppskjuten skatt hänförlig rörelsefastighet	Projekt-fastigheter	Summa
Per 1 september 2017	454	107 265	550	11 093	64	119 425
Redovisat i rapport över totalresultat	-111	15 789	-35		47	15 690
Per 31 augusti 2018	343	123 054	515	11 093	111	135 116
Justerat tidigare förvärv				1 975		1 975
Redovisat i rapport över totalresultat	-156	27 377	0	-703	-111	26 407
Per 31 augusti 2019	187	150 431	515	12 364	0	163 497
			2019-08-31	2018-08-31		
Uppskjutna skatteskulder:						
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader			163 497	135 116		
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas inom 12 månader			-	-		

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt.

Not 18 Upplåning

Skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. För förfallostruktur, se not 3.1. Säkerhet för skulder till kreditinstitut utgörs av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter.

	2019-08-31	2018-08-31
Långfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	792 862	492 837
Kortfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	10 745	63 111
Summa	803 607	555 949

Av koncernens skulder till kreditinstitut som i balansräkning och tabellen ovan redovisats som långfristiga förfaller 180 357 mkr (2018-08-31: 222 159 mkr) till betalning inom tolv månader beroende på avtalens räntevillkor. Dessa lån har i samråd med bank under längre tid regelmässigt omsatts så att de i praktiken utgör långfristig finansiering. Styrelsen avser även framöver förnya lånen i minst lika omfattning.

Samtliga lånevillkor har uppfyllts under räkenskapsåret.

Verkligt värde

Verkligt värde på koncernens långfristiga respektive kortfristiga upplåning bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet, då lånen löper med rörlig marknadsmässig ränta för långfristig upplåning, samt diskonteringseffekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	1 100 000	553 627
Bostadsrätter	11 599	11 904
Pantsatta aktier i dotterföretag	-	-
Inventarier med äganderättsförbehåll	2 233	2 598
Banktillgodohavanden	-	50
Totalt	1 113 832	568 179

Not 20 Närstående transaktioner

Följande transaktioner har skett med närstående:

Försäljning av varor och tjänster

	2018/2019	2017/2018
Intäkter från transaktioner med närstående:		
–Intäkter från närstående avseende byggtjänster	858	4 642
–Intäkter från försäljning av bostadsrätter	7 990	-
Summa	8 848	4 642

Intäkter från transaktioner med närstående avser försäljning av byggtjänster vid upprättande av fastighet till närstående bolag. Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Hyreskostnader

	2018/2019	2017/2018
Kostnader från leasingavtal med närstående:		
– Hyreskostnad till närstående	1 883	2 643

Summa	1 883	2 643
--------------	--------------	--------------

Kostnader som uppstått i samband med transaktioner med närstående avser hyreskostnader i samband med hyra av bostadsrätter från närstående bolag. Hyra belatas på marknadsmässiga villkor.

Räntekostnad till närstående

	2018/2019	2017/2018
Kostnader avseende ränta på lån från närstående:		
– Räntekostnad till närstående	1 672	978
Summa	1 672	978

Kostnaden avser marknadsmässig ränta på lån ifrån aktieägare

Fordringar och skulder vid årets slut

	2019-08-31	2018-08-31
Fordringar på närstående:		
–Fordran på närstående	-	-
Skulder till närstående:		
–Skuld till närstående	37 970	34 933
Totalt	37 970	34 933

Skuld till närstående avser lån ifrån aktieägare. Marknadsmässig ränta betalas baserat på statslåneräntan + 3%. Lånet är klassificerat som ett kortfristigt lån, dock har lånet en långfristig karaktär och amorteras på annodan.

Ställda säkerheter samt ansvarsförbindelser till förmån för närstående

Inga ställda säkerheter till förmån för närstående återfinns i koncernen.

Not 21 Händelser efter rapportperiodens slut

Koncernbolaget Sandstugan 3 i Uttran AB har i december 2019 förvärvat fastigheten Tumba 8:344 som består av 19 hektar mark i Botkyrka. Koncernen har för avsikt att påbörja planarbete/planprocesser för framtida omfattande byggproduktion av främst bostäder.

Bygglov har lämnat in för kvarteret Storstugan 2 med produktion av ca 160 hyresrätter .

2

m
8

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	Räkenskapsåret	
		2018/2019	2017/2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	160 662	137 794
Förändringar av lager under tillverkning och pågående arbete för annans räkning			
Övriga rörelseintäkter		536	31
Summa		161 198	137 825
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-146 163	-131 664
Övriga externa kostnader	5,11	-8 753	-9 667
Personalkostnader	4	-16 175	-15 245
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-894	-970
Summa rörelsesens kostnader		-171 985	-157 547
Rörelseresultat		-10 787	-19 721
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-2 065	43 947
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		834	599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 275	-3 028
Summa resultat från finansiella poster		-3 506	41 519
Resultat efter finansiella poster		-14 293	21 797
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		21 210	20 984
Lämnade koncernbidrag		-5 433	-4 836
Resultat före skatt		1 483	37 946
Skatt på årets resultat	7	-	-
Årets resultat		1 483	37 946

I moderföretaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Noterna på sidorna 39 till 46 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		1 196	2 252
Summa materiella anläggningstillgångar		1 196	2 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	7 934	7 934
Ägarintessen i övriga företag	17	5 095	2 722
Andra långfristiga fordringar		3 010	3 010
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 040	13 666
Summa anläggningstillgångar		17 236	15 918
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Projektfastigheter		24 806	28 681
Pågående arbete för annans räkning	9	150 552	115 479
Summa varulager mm		175 358	144 160
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 425	1 030
Fordringar hos koncernföretag		331 909	225 302
Aktuella skattefordringar		352	379
Övriga kortfristiga fordringar		1 764	207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		316	122
Summa kortfristiga fordringar		335 765	227 040
Banktillgodohavanden		31 764	22 467
Summa omsättningstillgångar		542 886	393 667
SUMMA TILLGÅNGAR		560 122	409 585

Noterna på sidorna 39 till 46 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

1

m
gl

Belopp i tkr

	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	10	1 600	1 600
Reservfond		320	320
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		176 414	158 469
Årets resultat		1 483	37 946
Summa eget kapital		179 818	198 334
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	12 864	13 170
Summa långfristiga skulder		12 864	13 170
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	305	510
Leverantörsskulder		6 507	6 547
Skulder till koncernföretag		319 507	124 337
Övriga kortfristiga skulder		38 543	64 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 577	2 386
Summa kortfristiga skulder		367 440	198 081
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		560 122	409 585

Noterna på sidorna 39 till 46 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

1

m
82

MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
	Not	Aktiekapital inklusive reservfond	Balanserad resultat inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 september 2017	10	1 920	178 469	180 389
Årets resultat tillika övrigt totalresultat			37 946	37 946
Summa totalresultat			37 946	37 946
<i>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</i>				
Utdelning			-20 000	-20 000
Utgående balans per 31 augusti 2018		1 920	196 414	198 334
Ingående balans per 1 september 2018		1 920	196 414	198 334
Årets resultat tillika övrigt totalresultat			1 483	1 483
Summa totalresultat			197 897	199 817
<i>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</i>				
Utdelning			-20 000	-20 000
Utgående balans per 31 augusti 2019		1 920	177 897	179 817

Noterna på sidorna 39 till 46 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

2

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr

	Not	Räkenskapsåret	
		2018/2019	2017/2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-10 787	-19 721
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Avskrivningar		894	970
- Övriga poster			-2
Erhållen ränta		834	599
Erlagd ränta		-2 275	-3 028
Erhållna utdelningar			54 109
Betald skatt		27	-111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-11 307	32 816
Ökning/minskning varulager och pågående arbeten		-31 198	17 805
Ökning/minskning kundfordringar		-395	536
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-108 358	-20 246
Ökning/minskning leverantörsskulder		-40	2 835
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		169 605	-6 685
Summa förändring av rörelsekapital		29 614	-5 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 307	27 061
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-164	-659
Sålda materiella anläggningstillgångar		326	5
Tillskott till koncernföretag		-2 065	-5 803
Investeringar i andra långfristiga värdepapper		-	-1 220
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-3 010
Investeringar i intressebolag		-2 373	-
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	8	-	-
Sålda dotterföretag	8	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 276	-10 687
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	1 956
Amortering av skuld		-306	-603
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-205	-510
Erhållet koncernbidrag		21 210	20 984
Lämnat koncernbidrag		-5 433	-4 836
Utbetald utdelning		-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 734	-3 009
Minskning/ökning likvida medel			
Årets kassaflöde		9 297	13 365
Likvida medel vid årets början		22 467	9 102
Likvida medel vid årets slut		31 764	22 467

Noterna på sidorna 39 till 46 utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

1

m
sc

MODERFÖRETAGETS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

Liljestrand Group AB (Moderföretaget i Liljestrand Group koncernen) är ett företag som äger och förvaltar fastigheter genom dotterbolag. Bolaget förvaltar med ett tjugotal anställda aktier i dotterbolag samt tillhandahåller koncernbolagen centrala tjänster inom administration, marknadsföring, fastighetsförvaltningstjänster, byggledning, projektering, affärsutveckling och koncernledning.

Moderbolaget bedriver vidare byggerörelse gemensamt med dotterbolaget Liljestrand Entreprenad LEAB.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Lärjungevägen 4, 136 69 Vendelsö.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgift inom parantes avser jämförelseåret.

Not 2 Sammanfattning av moderföretagets viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 2 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 4.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 3.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de komponenter som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Resultat från andelar i koncernföretag".

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag lämnade från moderföretag till dotterföretag och koncernbidrag erhållna till moderföretag från dotterföretag redovisas som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Intäkter

Intäkter från byggverksamhet redovisas enligt färdigställandemetoden.

Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar istället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument, p. 3-10).

Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas till detta värde.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i moderföretaget.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättningen fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning fastighetsuthyrning	1 201	1 162
Nettoomsättning byggverksamhet	159 461	136 632
Totalt	160 662	137 794

Moderbolaget har även administrativa funktioner som ligger i byggverksamhetsomsättningen såsom ledning, ekonomi, marknad och försäljning samt allmän administration som de tillhandahåller bolag inom koncernen. Bolaget förvaltar även koncernens fastighetsbestånd.

Not 4 Ersättningar till anställda, m.m

Medelantalet anställda	2018/2019	2017/2018
Kvinnor	8	7
Män	13	12
Totalt	21	19

	2018/2019	2017/2018
Löner och andra ersättningar	10 636	10 171
Sociala avgifter	3 702	3 522
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 325	1 340
Summa ersättningar till anställda	15 663	15 033

1

Not 7 Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen	2018/2019	2017/2018
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Justeringsavseende tidigare år	0	0
Summa aktuell skatt	0	0

Inkomstskatten på resultatet före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av skattesats för resultaten i moderföretaget enligt följande:

	2018/2019	2017/2018
Resultat före skatt	1 483	37 946
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige (22 %)	327	8 348
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-	-11 904
Ej avdragsgilla kostnader	477	2 297
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-804	1 259
Summa redovisad skatt	0	0

Kvarvarande underskottsavdrag per 2019-08-31 uppgår till 106 mkr

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärde	7 934	12 293
Förvärv	-	-
Lämnat aktieägartillskott	-	5 803
Nedskrivning	-	-10 162
Nyemission	-	-
Förvärv av dotterföretag	-	-
Avyttringar	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 934	7 934
Utgående redovisat värde	7 934	7 934

4

m
8

Namn	Registrering s- och verksam- hetsland	Verksamhet	Andel stamaktie r som direktägs av moderfö- retaget (%)	Redovisat värde 2019-08-31	Redovisat värde 2018-08-31
Liljestrand Fastigheter AB	Stockholm	Fastighetsförvaltn ing genom dotterbolag	100	100	100
Liljestrand Entreprenad LE AB	Stockholm	Bygg	100	1 346	1 346
Bergvikens Husfabrik AB	Stockholm	Bygg	100	1 000	1 000
L-Restauranger AB	Stockholm	Restaurang	100	2 108	2 108
Tott Hotell AB	Stockholm	Hotell	100	1 000	1 000
Tott Group AB	Stockholm	Hotell	100	50	50
L-Event AB	Stockholm	Event (vilande)	100	100	100
Sportbilsdäck i Stockholm AB	Stockholm	Däckförvaring och försäljning	100	540	540
L-Renting AB	Stockholm	Uthyrning av fordon/maskiner	100	1 591	1 591
Rätt Från Början AB	Stockholm	Försäljning fästelement	80	100	100
Summa:				7 934	7 934

Not 9 Pågående arbete för annans räkning

Uppdrag till fastpris	2019-08-31	2018-08-31
Ingående balans	115 479	141 353
Nedlagda kostnader	176 494	99 377
Fakturerade delbelopp	-141 421	-125 251
Summa	150 552	115 479

Not 10 Eget kapital

För information om aktiekapital se not 16 i koncernredovisningen.

~

m

8

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta. Inga skulder till kreditinstitut ska betalas tillbaka senare än om fem år.

	2019-08-31	2018-08-31
Långfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	12 864	13 170
Kortfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	305	510
Summa	13 169	13 680

Av bolagets skulder till kreditinstitut som i balansräkning och tabellen ovan redovisats som långfristiga förfaller samtliga lån till betalning inom tolv månader beroende på avtalens räntevillkor. Dessa lån har i samråd med bank under längre tid regelmässigt omsatts så att de i praktiken utgör långfristig finansiering. Styrelsen avser även framöver förnya lånen i minst lika stor omfattning varpå ovan uppdelning mellan lång respektive kortfristig upplåning gjorts.

Verkligt värde

Verkligt värde på bolagets långfristiga respektive kortfristiga upplåning bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet, då lånen löper med rörlig och marknadsmässigränta för långfristig upplåning, samt diskonteringseffekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

Not 12 Hyreskostnader

Moderbolaget hyr fordon och maskiner enligt ej uppsägningsbara operationella leasingavtal. Leasingperioderna varierar mellan 1-25 år. De flesta leasingavtalen kan vid leasingperiodens slut förlängas till en avgift som överensstämmer med en marknadsmässig avgift.

Framtida sammanlagda minimileaseavgifter för icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal är som följer:

	2018/2019	2017/2018
Inom 1 år	2 589	1 909
Mellan 1 och 5 år	571	369
Mer än 5 år	-	-
Summa	3 160	2 278

Under året kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 2 789 tkr (2017/2018: 2 264 tkr) och ingår i posten övriga externa kostnader i resultaträkningen.

Not 13 Närstående transaktioner

Inga transaktioner har genomförts på annat än marknadsmässiga villkor med närstående.

Följande transaktioner har skett med närstående:

Försäljning av varor och tjänster till närstående

	2018/2019	2017/2018
Intäkter från transaktioner med närstående:		
–Intäkter från koncernföretag avseende administrativa tjänster, byggtjänster, ledning, ekonomi, marknad samt fastighetsförvaltning	153 294	132 867
–Intäkter från övriga närstående avseende byggtjänster	858	4 642
Summa	154 152	137 509

Räntekostnad till närstående

	2018/2019	2017/2018
Kostnader avseende ränta på lån från närstående:		
– Räntekostnad till närstående	1 672	978
Summa	1 672	978

Avser ränta på lån ifrån aktieägare, se vidare kommentar i koncernens not 20.

Fordringar och skulder vid årets slut

	2019-08-31	2018-08-31
Fordringar på närstående:		
– Fordran på koncernföretag	331 909	225 302
– Fordran på övriga närstående	-	-
Totalt	331 909	225 302

Skulder till närstående:

–Skuld till koncernföretag	319 507	124 337
–Skuld till övriga närstående	37 970	34 933
Totalt	357 477	159 270

Alla mellanhavanden mellan moderföretag och dotterföretagen har klassificerats som kortfristiga och löper utan ränta.

Skuld till övriga närstående avser lån från aktieägare, för vidare information kring villkor se koncernens not 20.

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Bostadsrätter	11 599	11 904
Totalt	11 599	11 904

Not 15 Eventualförpliktelser

	2019-08-31	2018-08-31
Borgen för koncernbolagsskulder till kreditinstitut	674 405	471 785
Borgen för koncernbolags köp av aktier	-	-
Borgen för koncernbolags skulder och förpliktelser	2 718	3 623
Summa eventualförpliktelser	677 123	475 408

4

Not 16 Ägarintressen i övriga företag

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärde	2 722	1 503
Förvärv	2 373	1 219
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 095	2 722

Not 17 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	176 414
Årets resultat	1 483
Kronor	177 898

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	177 898
Kronor	177 898

Not 18 Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens slut.

2

m

82

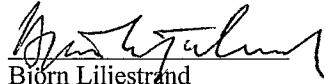
UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2020-02-20 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 2020-02-20

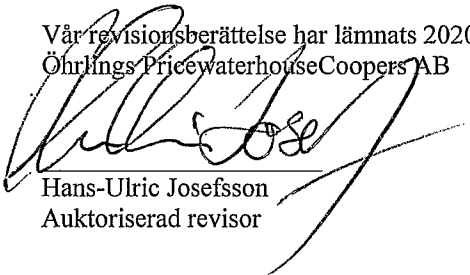


Björn Liljestrand
Styrelseledamot



Stefan Liljestrand
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-20
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i **Liljestrand Group AB**, org.nr 556609-1277

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Liljestrand Group AB för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultatet och balansräkningen 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.

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, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

4



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 Liljestrand Group AB för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 förlöpande 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. Den 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 styrelsens ledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 20 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor