Koncernen Probitas

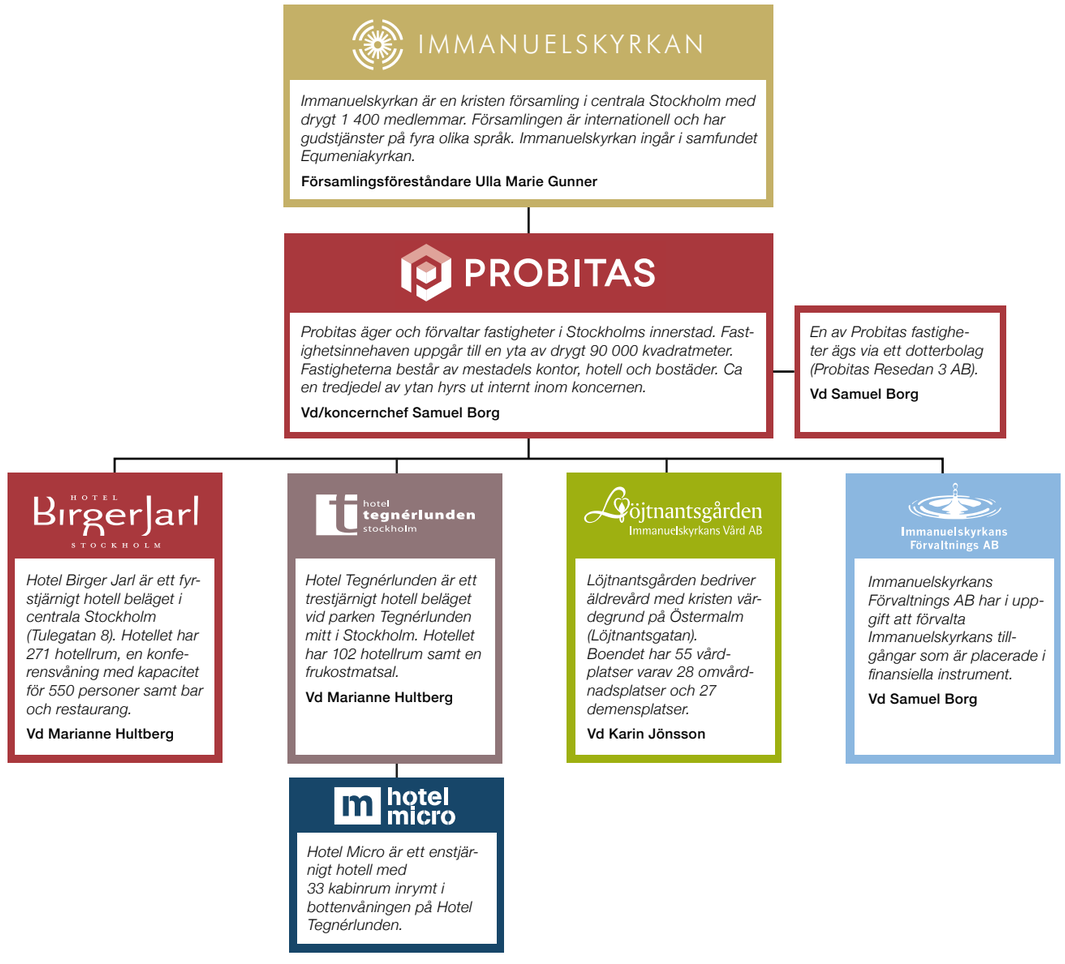
ÅRSREDOVISNING **2019**

Probitas-koncernens organisation

Bolagskoncernen Probitas är verksam inom affärsområdena fastigheter, hotell, äldrevård och värdepapper. Bolagskoncernen ägs till 100% av Immanuelskyrkan och syftet är att skapa en delfinansiering till Immanuelskyrkans verksamhet.

Bolagskoncernens tillgångar består huvudsakligen av de fastigheter som Probitas AB äger. Alla koncernens verksamheter bedrivs i egna fastigheter. Tillgångarna i finansiella instrument ägs av Immanuelskyrkan direkt men förvaltas av bolagskoncernen.

Totalt finns det ca 200 st årsanställda varav ca 170 st i Probitas-koncernen. De flesta anställda jobbar inom hotellverksamheten (ca 95 st) och äldre-vården (ca 55 st).



Innehåll

4 Vi vill bidra till det goda samhället
6 Probitas fastighetsinnehav
8 ”För oss är det viktigt med en trygg och personlig hyresvärd”
10 Årsredovisningen kort & gott

Verksamhetsbeskrivningar:
11 **Fastigheterna**
16 **Hotellen**
22 **Äldrevård**
26 **Värdepapper**

Bokslut:
28 **Probitas AB**
62 **Probitas Resedan 3 AB**
70 **Hotel Birger Jarl AB**
86 **Hotel Tegnérlunden AB**
98 **Immanuelskyrkans Vård AB**
110 **Immanuelskyrkans Förvaltnings AB**

Kontaktuppgifter

Probitas AB Org.nr. 556534-9734
Tulegatan 4, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-587 503 70, info@probitas.se
www.probitas.se

Hotel Birger Jarl AB Org.nr. 556102-0826
Tulegatan 8, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-674 18 00, info@birgerjarl.se
www.birgerjarl.se

Hotel Tegnérlunden AB
Org.nr. 556653-3427
Tegnérlunden 8, 113 59 Stockholm
tel 08-545 455 50, info@hoteltegnerlunden.se
www.hoteltegnerlunden.se

Löjtnantsgården, Immanuelskyrkans Vård AB
Org.nr. 556228-8257
Löjtnantsgatan 8, 115 50 Stockholm
tel 08-504 80 500, www.lojtnantsgarden.se

Immanuelskyrkans Förvaltnings AB
Org.nr. 556534-9742
Tulegatan 4, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-587 503 70, info@probitas.se,
www.probitas.se

Vi vill bidra till det goda samhället

Probitas betyder hederlighet. För koncernen är det mer än ett ord. Det är ett sätt att vara och driva verksamheten på.

Texten publicerades i Svenska Dagbladet 2019-01-31
Text: Ulf Österlind

– Vi sätter en ära i att vara hederliga och pålitliga, säger Samuel Borg. Och i att bemöta våra medmänniskor med respekt, i alla lägen.

Det i sin tur är inte så konstigt eftersom Probitas ägs av Immanuelskyrkans församling i Stockholm och vinsten man gör går in i församlingsarbetet och det diakonala arbetet.

– Vår verksamhet blir ju extra viktig eftersom både vi och församlingens mål är att med de pengar vi får över ska vi hjälpa till att skapa ett gott samhälle.

Och då krävs det att man går plus, vilket företaget kassaflödesmässigt sett inte gjorde när Samuel Borg fick uppdraget att vända de röda siffrorna till svarta. Siffror som uppstod i efterdyningarna av den stora börskraschen 2008.

– I stort sett blödde vi och tappade cirka en miljon i veckan. Och det är inga pengar man kan samla in via kollekten. Så det var bråttom.

Samuel Borg utbildade sig på Handelshögskolan i Jönköping och han har en bakgrund i värdepappershandeln och som ekonomichef på Svenska Missionsförbundet i nio år. Så han är bekant med och känner sig hemma med den värdegrund som finns i församlingen och företaget.

– Mitt mål är att ha en coachande ledarstil där jag uppmuntrar medarbetarna till att göra saker, våga misslyckas men också att lära sig av misstagen. Jag brukar tänka att det är bättre med en skenande häst än en som står helt stilla. För då händer ingenting.

Apropå häst så vill han gärna att företaget och dess medarbetare ska fungera som en cirkusorganisation. Inte i den meningen att alla springer omkring och inte vet vad de håller på med. Nej, snarare den väloljade organisation som finns när en cirkus kommer till en ny stad och ska sätta upp sitt tält.

– Målet är att alla ska förstå sin roll i helheten och att alla genom att göra just sin uppgift bidrar till att tältet kommer upp och att publiken får en fantastisk föreställning. Den typen av självstyrande verksamhet gör mig glad.

Probitas har flera typer av verksamhet i koncernen. Man driver hotell, hyr ut lokaler till företag, hyr ut bostäder, driver ett äldreboende och förvaltar även Immanuelskyrkans värdepapper. Probitas ägs alltså av församlingen som består av 1 500 medlemmar vilket är bra på många sätt men ibland gör det hela aningen komplext.

– Den demokratiska processen är viktig men ibland kan den ta tid. Det får man respektera men det gäller att vara uthållig och att också våga visa ledarskap. Men jag tycker om utmaningar så det är samtidigt en rolig del av jobbet. En av utmaningarna Samuel Borg och Probitas stod inför var att vända resultatet men också att utveckla verksamheten. Resultatet har på 10 år fyrdubblats till en vinst på ca 60 miljoner kronor. Ytterligare en vändning är övergången från förvaltning av fastigheterna till att förädla dem och därefter till att göra förvärv. I april 2018

Kvarteret Provisorn, mellan Birger Jarlsgatan och Tulegatan, Rådmansgatan och Kungstensgatan.
Här ligger bland annat Immanuelskyrkan, Hotel Birger Jarl och Probitas kontor.

Kort om koncernen

- Bolagskoncernen Probitas ägs till 100% av Immanuelskyrkan i Stockholm.
- Koncernens syfte är att skapa en stabil delfinansiering av Immanuelskyrkans verksamhet och långsiktigt trygga kyrkans arbete i Stockholm, Sverige och runt om i världen.
- 2019 var koncernen verksam inom hotell-, vård- och fastighetsrörelse, samt värdepappersförvaltning.
- Koncernen består idag av sex bolag: Fastighetsbolaget Probitas AB, Probitas Resedan 3 AB, Hotel Birger Jarl AB, Hotel Tegnérlunden AB, Immanuelskyrkans Vård AB och Immanuelskyrkans Förvaltnings AB.
- Ansvarstagande, långsiktighet och hederlighet är centrala begrepp som genomsyrar koncernen.
- Koncernledningsgruppen samarbetar sedan 2015 över företagsgränserna, för samordning och utveckling av de olika affärsområdena.

köptes en fastighet från Fabege för 215 miljoner kronor och dessförinnan investerades 457 miljoner kronor på att rusta upp Provisorn 4/Jarlahuset på Birger Jarlsgatan i Stockholm.

– Det känns bra att ha gått från en rejält utmanande ekonomisk situation och en hel del avveckling till en projektutvecklande fas i bolagets historia där investeringen i Jarlahusets kontor och Hotel Birger Jarl har gett goda resultateffekter.

Det verkar ha lönat sig även vad det gäller utmärkelser, priser och uppmärksamhet. 2013 vann man ROT-priset för Stockholms bästa ombyggnation och 2014 vann man Glas-priset för Sveriges bästa glasbyggnadsprojekt, båda för Jarlahuset där Spotify har delar av sitt Stockholmskontor.

– 2019 och framåt ser jag två utmaningar. Den ena är kompetensförsörjningen då många erfarna medarbetare går i pension inom en 3-års-period.

– Den andra utmaningen är den digitala och den gäller både för oss och för branschen i stort. Smarta hem och smarta kontor är på väg och det gäller att dra nytta av dessa så att verksamheten blir än mer effektiv och att utvecklingen samtidigt kommer kunderna till nytta.

Probitas fastighetsinnehav

Probitas AB äger och förvaltar fastigheter i Stockholms innerstad.
Fastighetsinnehaven uppgår till ca 90 000 kvm.

1. *Provisorn 4 – Kungstensgatan 17 / Tulegatan 4–8 / Birger Jarlsgatan 57–63.*
*40 827 kvm, 12% kyrka, 33% hotell, 38% kontor/butik, 12% garage, 5% övrigt**

2. *Hälsan 4 – Tegnérgatan 4.*
*2 623 kvm, 67% bostäder, 29% kontor/butik, 4% övrigt**

3. *Hälsan 5 – Tegnérgatan 6.*
1 215 kvm, 75% bostäder
*24% kontor/butik, 1% övrigt**

4. *Facklan 5 – Tegnérgatan 40.*
2 248 kvm, 71% studentbostäder, 10% övriga bostäder,
*17% kontor/butik, 2% övrigt**

5. *Resedan 3 – Dalagatan 13 / Odengatan 76.*
3 480 kvm. 29% bostäder, 71% kontor/butik

6. *Nebulosan 33. Dalagatan 32–34.*
6 741 kvm, 42% bostäder, 11% kontor/butik,
*35% garage, 12% övrigt**

7. *Nebulosan 32. Västmannagatan 41–43.*
6 845 kvm, 39% bostäder, 14% kontor,
*32% garage, 15% övrigt**

8. *Resedan 5. Odengatan 80–82.*
3 597 kvm, 25% bostäder, 55% kontor/butik,
*20% övrigt**

9. *Pelarbacken Större 32 – Högbergsgatan 31 A–C. 2 111 kvm, 68% bostäder,*
*21% kontor, 11% övrigt**

10. *Berget 1 – Västmannagatan 15.*
2 215 kvm, 17% studentbostäder,
*42% övriga bostäder, 28% kontor, 13% övrigt**

11. *Mullvaden andra 43 – Krukmakargatan 34–34A. 3 738 kvm, 70% bostäder,*
*8% kontor, 22% övrigt**

12. *Mullvaden andra 44 – Krukmakargatan 36–36A. 3 478 kvm, 63% bostäder,*
*14% kontor, 23% övrigt**

13. *Barnhusväderkvarnen 22 – Tegnérlunden 8. 4 829 kvm, 82% hotell,*
18% garage

14. *Svea Artilleri 15 – Löjtnantsgatan 8. 8 403 kvm, 45% vårdboende,*
*5% studentboende, 44% övriga bostäder, 6% övrigt**

** Garage, förskola, dansstudio, förråd odyl.*

”För oss är det viktigt med en trygg och personlig hyresvärd”

Malin och hennes man Damien drömde länge om att starta bageri och konditori någonstans i världen. Idag driver de två prisbelönta och ekologiska verksamheter i Stockholm – båda i Probitas lokaler. ”För småföretagare som oss känns det tryggt att veta att Probitas satsar på långvariga relationer med sina hyresgäster”, säger Malin Eklund på Fosch Artisan Pâtisserie.

Jarlahuset fick en ny hyresgäst under 2019. Malin och Damien driver nu Fosch Artisan Pâtisserie på Birger Jarlsgatan 63.

Fosch Artisan Pâtisserie

Drivs av: Malin Eklund och Damien Foschiatti.

Adress: På Löjtnantsgatan 8 finns bageri och konditori, på Birger Jarslgatan 63 ett konditori.

Inriktning: Hållbart, närproducerat och nyskapande.

Utbud: Frukost, fika och lunch. Catering.

Priser: Svenska Gastronomipriset, Konditorernas Konditori, Sveriges bästa café enligt White Guide och Dagens Nyheters Gulddrake.

Text: Anna Matzinger

Konditoriet på Birger Jarlsgatan 63 har bara varit öppet i ett par veckor, men gästerna börjar redan hitta hit. Det är förbipasserande, boende från området och ganska många från närliggande företag som vill beställa tårta eller lunch till nästa dags möten.

Fosch Artisan Pâtisserie i Jarlahuset är den andra av Malin Eklund och maken Damien Foschiattis konditorier. För tre år sedan startade de bageri och ett litet konditori på Löjtnantsgatan 8, också det i Probitas lokaler.

– Jag är uppvuxen på Gotland, på en gård utanför Visby, och Damien i Voiron i franska alperna. VI har båda jobbat hela våra yrkesliv i restaurangbranschen och träffades när vi jobbade för kändiskonditorn Pascal Dupuy i Oslo. Vi visste tidigt att vårt mål var att starta eget, med fokus på närproducerat, ekologiskt och nyskapande, men vi hade inte en aning om var i världen vi skulle hamna. Men till slut bestämde vi oss för att prova Stockholm och hittills har vi ju trivts jättebra, säger Malin.

2016 flyttade man in och renoverade lokalen på Löjtnantsgatan. Här finns idag bageriet och ett konditori med 26 platser. Konditoriet på Birger Jarlsgatan slog upp dörrarna den 22 november 2019 och är lite större, med plats för ungefär 40 gäster. På båda ställena serveras frukost, fika och lunch och det går också att beställa catering.

För Malin och Damien är hållbarhet och närproducerat absoluta ledord. All frukt och alla bär som används i bageriet är svenska, detsamma gäller allt mjöl. Kreativitet och nyskapande är också en viktig beståndsdel; Damien har bland annat skapat en kanel-croissant som kan ersätta kanelbullen och en havtorn-tartelette, ungefär som en klassisk citronmarängpaj fast med en inhemsk tvist.

Och det är något som uppenbarligen uppskattas, Fosch Artisan Pâtisserie har de senaste åren tilldelats bland annat Svenska Gastronomipriset, Konditorernas Konditori, Sveriges bästa café enligt White Guide och Dagens Nyheters Gulddrake.

– Både nomineringar och priser har märkts i verksamheten, det har gett oss många fler kunder. Så det är såklart roligt både för att vårt arbete uppskattas och för att det gör att fler kan upptäcka oss. Vi jobbar väldigt hårt för det här och alla pengar som investeras är våra sparade eller lån från Almi, så självklart är det viktigt med utmärkelser. Men vi skulle hålla på med det här oavsett, för vi älskar verkligen det vi gör, säger Malin.

Det nya bageriet och konditoriet växer fram.

Hantverk för alla smaker.

Personlig relation med värden viktigt

Probitas är som sagt hyresvärd för både Fosch Artisan Pâtisserie på Löjtnantsgatan och på Birger Jarlsgatan. Ett upplägg som passar Malin och Damien väldigt bra.

– När vi började prata om att vi ville öppna ett konditori till så nämnde Samuel Borg [vd för Probitas] att den här lokalen, där det tidigare legat en blomsterbutik, skulle bli ledig. Vi hade inte riktigt funderat på att öppna ett ställe till på Östermalm/Vasastan, vi tänkte oss nog mer Kungsholmen, men när vi klurade på saken insåg vi att det här inte var ett så dumt läge. Det hade vi ju inte kommit på om inte Samuel hade kommit med sitt förslag, säger Malin.

– Det är såklart också väldigt praktiskt för oss, att bara behöva hålla kontakten med en värd. Det är lätt att få en personlig kontakt med företaget och man känner verkligen att de satsar på långsiktiga relationer, fortsätter hon.

Båda lokalerna har för att passa verksamheten behövt renoveras, men processen har flutit på bra tycker Malin.

– Vi har haft ett jättebra samarbete kring renoveringarna. Det har ju ibland varit omfattande förändringar som behövt göras men vi har alltid jobbat tillsammans för att hitta lösningar. Och även jag som inte är någon rutinerad byggare känner att jag alltid kan fråga och få hjälp, säger Malin.

Just nu känner sig Malin och Damien nöjda med sina två filialer, men i framtiden kan det mycket väl bli aktuellt med fler konditorier.

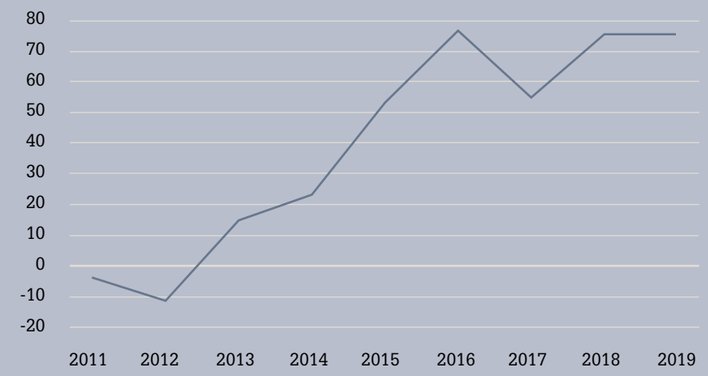
– Att växa finns alltid med i affärsplanen. Men vi vill absolut inte bli någon kedja, varje konditori måste få vara sitt eget, ha sin egen personlighet. Vi kan ju heller inte bli för stora om vi vill hålla den kvalitet vi gör nu. Men vem vet, ett Fosch Artisan Pâtisserie i London vore kanske inte helt fel, säger Malin. ●

Årsredovisningen kort & gott

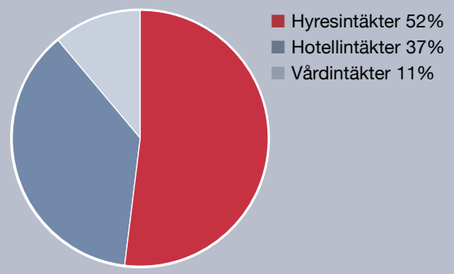
Resultat efter finansiella poster per bolag (mkr)

	2019	2018
Probitas AB	66,3	59,7
Probitas Resedan 3 AB	-4,2	1,3
Hotel Birger Jarl AB	12,6	10,9
Hotel Tegnérlunden AB	1,3	4,2
Immanuelskyrkans Vård AB	0,1	0,1
Immanuelskyrkans Förvaltnings AB	0,0	0,0
Koncernens res före skatt	**76,1**	**76,3**

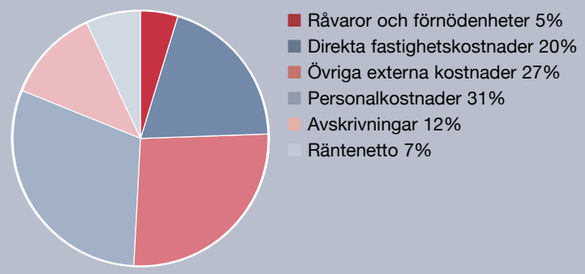
Resultat efter finansiella poster (mkr)



Bolagens nettoomsättningar 2019



Koncernens kostnader 2019



”Ett av våra bästa affärsmässiga år någonsin”

2019 kan mycket väl vara Probitas bästa affärsmässiga år någonsin, enligt vd Samuel Borg. Flera stora hyresavtal har gett ett bra kassaflöde och dessutom en stabilitet inför framtiden – vilket är positivt i en period där många spår en avmattning i konjunkturen.

Text: Anna Matzinger

”2019 har fortsatt präglats av en god marknad för uthyrning, med låg vakansgrad och dito räntor. Framöver spås en avmattning i konjunkturen, men om så blir fallet har vi nu mycket goda förutsättningar för att möta och justera vår verksamhet efter detta.

Under året har vi tecknat tre mycket viktiga avtal. I mars skrev vi ett nytt hyreskontrakt med Spotify, på tio år, gällande 11 000 kvadratmeter i Jarlahuset. Det är ett kontrakt som säkerställer hela församlingens ekonomi och gör oss trygga för många år framöver.

Probitas teckade 2019 nytt hyresavtal med sin största gäst – Spotify

Probitas VD Samuel Borg tecknade under 2019 hyresavtal med Gustav Berghog, CEO Zmarta och Erik Källmin, CFO Zmarta om 1 600 kvadratmeter i Resedan 3.

I det gamla posthuset i korsningen Dalagatan-Odengatan, som förvärvades 2018, tecknade vi i augusti ett hyresavtal med jämförelsesajten Zmarta. Posten sitter kvar på 700 kvadratmeter av ytan och Zmarta flyttar in på resterande nyförädlade 1 600 kvadratmeter. Renoveringen av lokalerna pågår för fullt och inflyttning beräknas ske i april 2020.

Årets tredje stora avtal tecknades i december, med OTW/Aller Media, som fortsätter hyra en del av plan 6 i Jarlahuset. Vi hade kanske en bild av att det enbart skulle bli Spotify kvar i huset men glädjande nog valde alltså OTW/Aller Media också att stanna. Det ger givetvis en ytterligare ekonomisk stabilitet för framtiden.

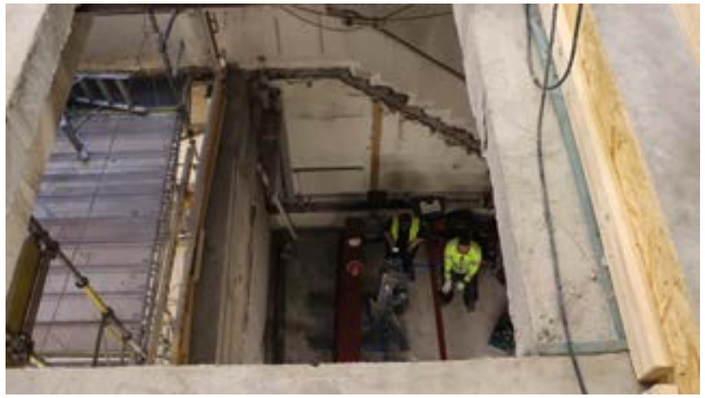
Ett moderniserat bestånd

När det gäller Nebulosans innergård har politikerna fortfarande inte kommit till något beslut, trots långdragna processer under sju år. På den tiden har vi hunnit rita om allt flera gånger och minskat antalet lägenheter, flyttat hela bygget 2,6 meter åt väster och gjort nya sol- och skuggstudier.

Organisatoriskt har vi under 2019 fortsatt arbetet med vår centralisering av ekonomifunktionen. Det tar självklart tid att få alla processer på plats och medarbetare att hitta rätt i sina nya roller men nu har arbetet hittat en väl fungerande form.

Vi fortsätter också den nödvändiga digitalisering som pågår och uppdaterar och förbättrar olika operativa rutiner.

Malin sätter upp ny armatur för belysning.



I Resedan 3 pågår en total renovering för att Zmarta skall kunna flytta in år 2020.

Danne och Robban byter filter i ventilationsanläggnigen i Jarlahuset.

Det förädlingsarbete som pågått under många år i våra fastigheter fortsätter, men i något lugnare takt. Vi har gjort många stora jobb på underhållssidan de senaste åren och en stor del av vårt bestånd är moderniserat. Bland annat är alla hotellbadrum nu äntligen ”gröna”. Också detta ger oss goda förutsättningar att möta en eventuellt kommande avmattning; skulle den visa sig bli djupare än förutsagt finns alla möjligheter att dra ner på renoveringarna och ändå ha ett mycket väl fungerande bestånd.

Under 2020 ska det genomföras ett partiellt stambyte på Hotel Tegnérlunden. Vi befarade först att arbetet skulle bli omfattande och att vi skulle få stänga hotellet under 2021, men nu har vi hittat en leverantör som erbjuder en annan lösning som gör att vi kan hålla öppet som vanligt samtidigt som vi löser stambytesproblematiken. Det är vi såklart glada för.

Fastighetschef Håkan Andersson går

Probitas styrelse

Sven Mannervik
ordförande

Claes Ericsson

Mats Bernö

Karin Sandström

Roelof Hansman

Hans-Olof Hagén

Bo Ingemarsson

Lennart
Berglund

Johannes
Nilsson

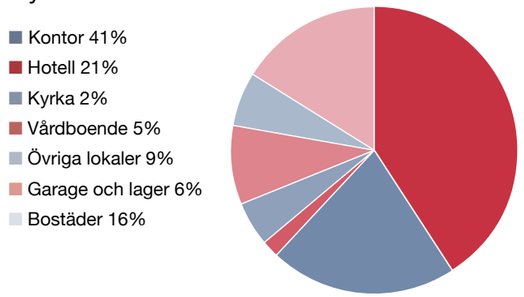
Liselott
Engelbertsson
adjungerad

Mats Engen
adjungerad

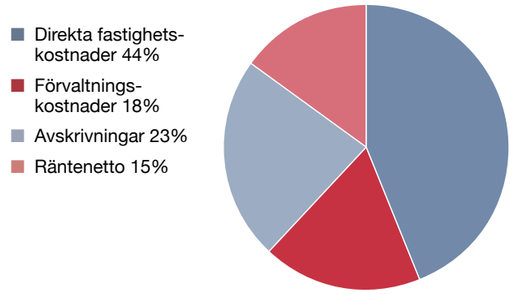
Marianne
Hultberg
adjungerad

Samuel Borg
vd, adjungerad

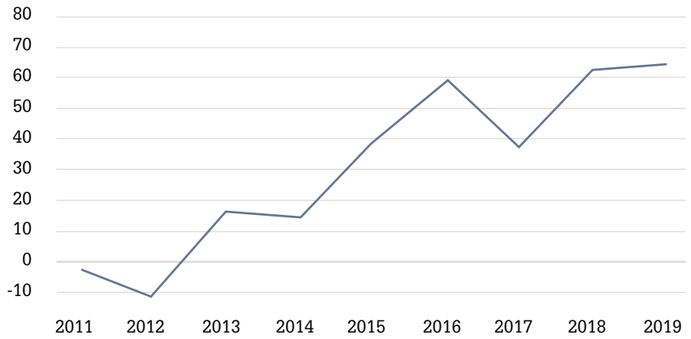
Hyresintäkter



Kostnader



Resultat efter finansiella poster (mkr)



Ägare: Immanuelskyrkans församling.
Antal fastigheter: 15 st.
Antal medarbetare: 20 st.
Omsättning: 212,7 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 64,1 miljoner kronor.

Danne, Kentha och Johan jobbar på Probitas tekniska avdelning. Årligen utförs många renoveringar och underhållsarbeten på fastigheterna.

nästa år i pension och det blir en viktig rekryteringsuppgift att hitta en lämplig ersättare. Håkan är och har varit en mycket uppskattad och kompetent medarbetare med stort fastighetskunnande och kunden i fokus.

Avslutningsvis kan jag säga att den situation vi haft under 2019 har mynnat ut i ett riktigt drömläge. Det är förmodligen orealistiskt att tro att allt bara ska fortsätta att bli bättre i fastighetsbranschen men så mycket bättre rustade för sämre tider har vi i alla fall aldrig varit. Vi känner oss redo att möta alla utmaningar som kan tänkas dyka upp. Jag ser också troliga resultatförbättringar även kommande år vilket gör att vi vid det utfallet kan öka den årliga aktieutdelningen till församlingen.” ●

Vi känner oss redo att möta alla utmaningar som kan tänkas dyka upp.

Företaget i korthet

Probitas AB äger och förvaltar fastigheter i Stockholms innerstad. Namnet Probitas betyder hederlighet, vilket är ett av företagets fyra ledord. De andra ledorden är omtanke, nöjda hyresgäster och skapa värde. Fastighetsinnehaven uppgår till en yta av drygt 90 000 kvm. Koncernen består av fem dotterbolag av vilka tre stycken driver sina verksamheter i moderbolaget Probitas lokaler där fastighetsrörelsen tillsammans med hotellrörelsen har störst kommersiell betydelse. Ägarens diakonala projekt inom äldreomsorgen och vårdrörelsen är organiserat i ett icke vinstutdelande bolag där vinsterna återinvesteras i verksamheten för att kvalitetsutveckla arbetet och därigenom vara med och bygga det goda samhället.

Vision

Probitas ABs uppgift är att skapa resurser för Immanuelskyrkans arbete. Verksamheterna skall bedrivas på ett långsiktigt sätt och resurserna skall utvecklas och användas så att de med etiska och moraliska hänsyn kan kombinera god värdetillväxt med en låg risk.

Affärsidé

Fastigheterna skall ge en god avkastning genom ett fortlöpande gott underhåll. Detta skall ske på ett långsiktigt sätt. Byggnadsstandarden skall vara av god klass och hyresgästerna skall ges en god service. Fastighetsförvaltningen skall bedrivas aktivt.

Investeringar skall ske i fastigheter för att tillgodose det behov som kyrkans verksamhet kräver. De skall ge tillgång till bostäder för församlingens behov och bygga upp ett optimalt fastighetsbestånd i närliggande stadsdelar. Förvaltningsstorleken skall vara tillräcklig för att ge underlag för en komplett förvaltning med egen personal.

”Ett intensivt år fullt av utveckling”

Under 2019 har flera stora utvecklingsprocesser varit i fokus på Hotel Birger Jarl och Hotel Tegnérlunden. Man har bland annat jobbat med miljöcertifiering och digitalisering inom både HR- och försäljningsområdet, berättar vd Marianne Hultberg.

Text: Anna Matzinger

”Efter en lite svagare start blev året som helhet starkt för Hotel Birger Jarl. Vi har haft god beläggning inom affärs- och konferenssegmenten, men även privatsegmentet har ökat. Trenden för branschen i stort är att affärsresande går tillbaka något medan privatresandet ökar, vilket innebär en omfördelad intäktsmix och en mer pressad lönsamhet.

2019 har varit ett mycket intensivt år med många stora satsningar och utvecklingsprocesser. Vi har fortsatt att digitalisera verksamheten på många områden, bland annat inom HR. Här har vi exempelvis infört ett digitalt verktyg för alla typer av medarbetardialoger, vilket ger en betydligt större flexibilitet samt en större säkerhet ur GDPR-synpunkt. Vi har påbörjat arbetet med en digital personalhandbok, som kommer att underlätta, modernisera och effektivisera anställningsprocessen.

Vidare har bolaget beslutat att genomföra en stor utbildningssatsning inom serviceområdet samt inlett ett arbete för att ta ett bredare grepp om den digitala försäljningen. Genom systemet Guest Management Solution får vi ett verktyg med automatiserade lösningar för en mer målgruppsanpassad och profilerad kommunikation.

Ett nytt lojalitetsprogram är upphandlat och kommer att integreras i den digitala plattformen.

Hotel Birger Jarl genomför regelbundet underhåll av sina rum. Många av dessa har egen unik design.

Hotel Birger Jarls/Hotel Tegnérlundens styrelse

Samuel Borg
ordförande

Sophia Hober

Thure Thorgren

Helen Harvigsson

Victoria Frelin

Johnny Mattebo

Håkan Gustafsson

Marianne Hultberg
vd, adjungerad

Hotel Birger Jarl i korthet

Hotel Birger Jarl är ett fyrstjärnigt hotell beläget i centrala Stockholm. Hotellet erbjuder 271 hotellrum samt en konferensvåning med kapacitet för totalt 550 personer. Garage finns i fastigheten med hiss direkt upp till hotellet. Hotellet vänder sig till såväl affärs- som fritidsresenärer och har en stor andel internationella gäster. Hotel Birger Jarl är medlem i branschorganisationen Visita – Svensk besöksnäring.

Hotel Birger Jarl AB ägs av Probitas AB. I koncernen ingår även Hotel Tegnérlunden AB, som också omfattar Hotel Micro och Immanuelskyrkans Vård AB.

Vision

Här vill jag bo – här vill jag jobba!

Affärsidé

Genom kvalitet, värme och personligt engagemang ska vi skapa förtroende och återkommande gäster.

Hotel Birger Jarl i sociala medier

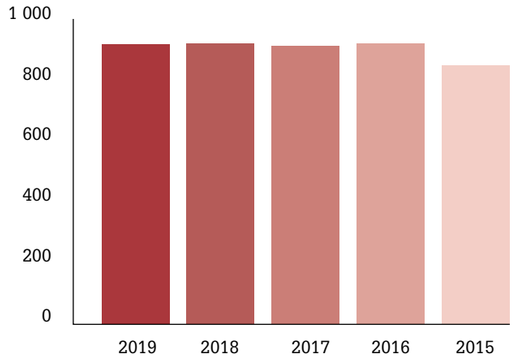
hotelbirgerjarl

hotelbirgerjarl

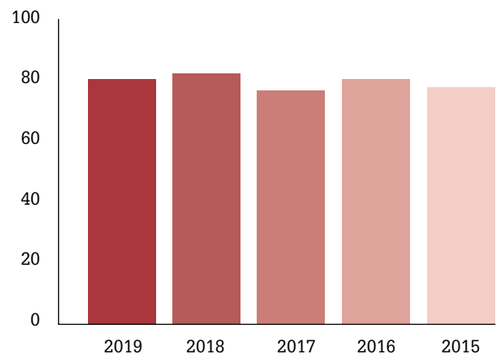
company/hotel-birger-jarl
company/birger-jarl-conference

Hotel Birger Jarl

RevPAR
Intäkt per tillgängligt rum (kr)



Beläggning (%)



Ställning och resultat

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	117 750	119 492	116 961	118 779	108 531
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12 634	10 930	11 805	12 125	10 036
Beläggning, %*)	79,4	81,4	76,5	80,4	77,4
Logiintäkt per tillgängligt rum/RevPAR (kr)	926	935	911	940	857
Rörelsemarginal, %	10,7	9,2	10,1	10,2	9,2
Avkastning på eget kapital, %	180,9	155,2	160,4	160,3	127,4
Soliditet, %	31	33	29	31	32

Definitioner:
Rörelsemarginal: Resultat efter finansialla poster i förhållande till nettoförsäljning.
Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.
Soliditet: Justerat eget kapital i procent av summa skulder och eget kapital.

Ägare: Probitas AB. *Bildades:* 1974. *Antal stjärnor:* 4.
Antal rum: 271. *Antal medarbetare:* 77.
Omsättning: 118 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 12,6 miljoner kronor.

Vår stora serviceutbildning, som alla medarbetare ska delta i, gör vi i samarbete med konsultföretaget StigFram, som bland annat håller i Visitas och Grand Hotels utbildningar. Hotellen får generellt mycket goda gästomdömen men nu handlar det om att vi vill förflytta oss från bra till fantastiska. Det gör vi bland annat genom att ytterligare stärka vår kultur i hela organisationen där bemötandet av och trivseln för våra gäster ständigt är i fokus.

Renoveringar på Hotel Tegnérlunden

När man ser till renovering och ombyggnationer har 2019 varit lite av ett mellanår på Hotel Birger Jarl. På Hotel Tegnérlunden har vi däremot förvandlat 13 enkelrum till mini-dubbelrum vilket gör rummen säljbara även för weekend- och sommarresenärer. Vi har också inlett ett byte av låssystem. Precis som på Hotel Birger Jarl är systemet förberett för att gästerna ska kunna få sin rumsnyckel direkt i mobiltelefonen. På Tegnérlunden har vi haft stora problem med avloppsledningarna, något som nu är under åtgärdande. Problemet har tyvärr inneburit många stängda rum under året.

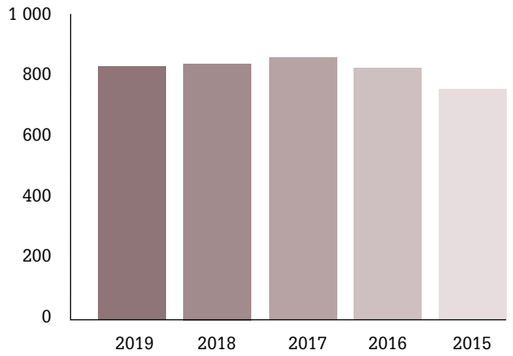
Båda hotellen har under året bytt IT-leverantör. Hotel Birger Jarl har installerat ett nytt tv-, kamera- och övervakningssystem. Vi har också fokuserat på vårt miljöarbete och Hotel Birger Jarl är snart certifierade enligt Green Key, som är en miljömärkning speciellt anpassad för besöksnäringen. Detta kommer att vara betydelsefullt särskilt i upphandling av större logiavtal.

Liksom tidigare har Hotel Birger Jarl genomfört ett antal musikevent un-

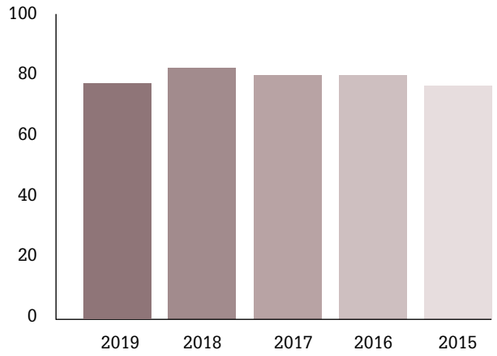
Ett nytt lojalitetsprogram är upphandlat och kommer att integreras i den digitala plattformen.

Hotel Tegnérlunden

RevPAR
Intäkt per tillgängligt rum (kr). *Exklusive Hotel Micro.



Beläggning (%)
*Exklusive Hotel Micro.



Ställning och resultat

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	34 778	36 047	36 547	36 227	33 455
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 324	4 177	5 251	5 359	4 179
Soliditet, %	28	25	20	22	23

Definitioner:
Soliditet: Justerat eget kapital i procent av summa skulder och eget kapital.

Ägare: Probitas AB. *Bildades:* 1966. Ägt av Probitas AB sedan 2004. *Antal stjärnor:* 3 (Micro 1). *Antal rum:* 102 (Micro 33). *Antal medarbetare:* 16. *Omsättning:* 35 miljoner kronor. *Resultat efter finansiella poster:* 1,3 miljoner kronor.

der året. Take Five, med spelningar en gång i månaden, är vår livescen för jazz, soul och bluesmusik på Hotel Birger Jarl. Årets julkonsert, med artister som Frida Öhrn, Bo Sundström och Daniel Lemma, var som alltid välbesökt.

Om jag blickar fram mot 2020 så flyttas nu fokus ännu mer till ett gäst- och medarbetarorienterat perspektiv. Satsningen på serviceutbildningen är ett treårigt projekt och går under 2020 in i en intensiv fas. Samtidigt jobbar vi hårt med att utveckla och höja motivationen och lagandan internt för att ytterligare öka engagemanget för gästernas välbefinnande.”

Hotel Tegnérlunden i korthet

Hotel Tegnérlunden är ett familjärt, trestjärnigt hotell med frukostmatsal och en lobbybar där det serveras enklare maträtter. Hotellet är beläget vid lugna och trivsamma parken Tegnérlunden mitt i Stockholm. Hotellet erbjuder 102 hotellrum som är fördelade på sju våningar där frukostmatsalen ligger på översta våningen med härlig utsikt över Stockholms takåsar. I fastigheten finns garage med hiss direkt upp till hotellet.

Hotel Tegnérlunden omfattar även Hotel Micro, ett enstjärnigt hotell med 33 kabinrum, inrymt i bottenvåningen på Hotel Tegnérlunden. Hotellen drivs som ett gemensamt bolag men marknadsförs som två skilda varumärken. Båda hotellen är medlemmar i branschorganisationen Visita – Svensk besöksnäring.

Hotel Tegnérlunden AB ägs av Probitas AB. I koncernen ingår även Hotel Birger Jarl AB och Immanuelskyrkans Vård AB.

Vision
Här vill jag bo – här vill jag jobba!

Affärsidé
Genom kvalitet, värme och personligt engagemang ska vi skapa förtroende och återkommande gäster.

Hotel Tegnérlunden i sociala medier

hoteltegnerlunden
hotelmicro

hoteltegnerlunden
hotelmicro

Satsningen på serviceutbildningen är ett treårigt projekt och går under 2020 in i en intensiv fas.

”Inspirerande att vara ansvarig för ett äldreboende som ägs av kyrkan”

Flera nya aktiviteter, förändringar i personalgruppen och satsningar på kompetensutveckling. Karin Jönsson, vd på Löjtnantsgården, berättar om ett 2019 med positiva förtecken.

Text: Anna Matzinger

”Året har som tidigare präglats av ett nära och fint samarbete med kyrkan, vilket är betydelsefullt för och uppskattat av våra boende. Vi har också fortsatt vårt goda samarbete med boendeföreningen, som organiserar aktiviteter för de övriga hyresgästerna i fastigheten.

Några nyckelpersoner i personalen har slutat under året och ersatts av nya medarbetare. Det är alltid en påfrestning för verksamheten när sådant händer men processen har löpt på och resultatet har blivit väldigt bra. Under hösten har vi bland annat fått en ny gruppchef, medicinskt ansvarig sjuksköterska, arbetsterapeut och sjukgymnast.

De nya medarbetarna har fört med sig mycket energi in i verksamheten och vi har startat en hel del både nya och nygamla aktiviteter. Några exempel är afternoon tea varannan söndag, ”Morgonstund har guld i mun”, som är aktiviteter för alla morgonpigga och en målarstudio med tekniken vattenmålning.

Med aktiviteten ”Händer i rörelse” mjukas stela leder upp och med ”Önskelåten” stimuleras minne och glädje hos våra boende.

Under året har också några i personalen utbildats i taktil massage. Det är en lätt form av beröring som stimulerar kroppens eget ”lugn och ro-hormon” oxytocin. Taktil massage är välgörande för alla som gillar beröring och fungerar ofta bra för människor med olika demenssjukdomar.

Kompetensutveckling för personalen har också skett inom munvård och det var extra glädjande att vi i december tilldelades priset ”Guldtanden”, för bästa munhälsa i Stockholms län (bland

David arbetar med skapande verksamhet tillsammans med Marisabel.

Barbro deltar i den träning som regelbundet erbjuds på Löjtnantsgården.

cirka 400 enheter). Det är vårt mobila tandvårdsföretag som delar ut priset och prisutdelningen blev ett festligt tillfälle för alla boende med smörgåstårta och diplomutdelning.

I övrigt har vi fortsatt att fira våra högtider precis som vi brukar. De är uppskattade tillfällen när vi får duka extra fint, äta god mat och umgås boende, personal och anhöriga. Vi har också haft Allsång samt blivit bjudna på tradjazz av en jazzgrupp, som gav sig själva namnet Löjtnantssextetten.

Fortsatt satsning på kompetensutveckling

De senaste åren har vi sett en trend med en ökad vårdtyngd och den har fortsatt även i år. Våra boende har ofta stått i kö för att komma hit och när de får en plats är deras vårdbehov stort. För att möta detta har vi under året sett över schemat och tagit in en fjär-

Företaget i korthet

Immanuelskyrkans Vård AB bedriver verksamhet i Löjtnantsgården som är ett vård- och omsorgsboende beläget på Östermalm. Löjtnantsgården erbjuder 28 omvårdnadsplatser och 27 demensplatser fördelade på fem enheter som ligger i den av Probitas ägda fastigheten på Löjtnantsgatan 8. Den som flyttar in erbjuds en lägenhet på ca 30 kvm med en genomtänkt arkitektur och utformning. Varje enskild hyresgäst möblerar själv och sätter sin egen prägel på lägenheten. Löjtnantsgården erbjuder god vård och omsorg utifrån individuella behov, önskemål och tidigare levnadsvanor. Immanuelskyrkans Vård AB har idag 55 årsanställda och kan därmed erbjuda hög personaltäthet och god kvalité för våra hyresgäster. För att flytta in på Löjtnantsgården krävs ett biståndsbeslut.

Vision

Löjtnantsgården är ett förstahandsval inom äldreomsorg. De boende har ett värdigt liv och upplever bästa möjliga välbefinnande genom omsorg, vård och livsmiljö i samspel.

Värdegrund

Arbetet utgår ifrån en humanistisk och kristen värdegrund. Detta innebär att varje boende såväl som personal är värdefull oavsett livshistoria, religiös och etnisk bakgrund. Alla är unika och vår uppgift på Löjtnantsgården är att se den boende och varandra utifrån den hon/han är. Vi ska tillgodose den boendes behov på ett individuellt sätt och tillvarata medarbetares goda sidor och förmågor. Den boende ska ha ett värdigt liv och uppleva bästa möjliga välbefinnande.

Affärsidé

Vi bedriver, utvecklar och förnyar vård och omsorg om äldre. Vi är ett alternativ för personer för vilka den kristna värdegrunden är viktig.

Immanuelskyrkans Vårds styrelse

Samuel Borg
ordförande

Agneta Dalemark

Olof Abrahamsson

Jenny Hjalmarsson

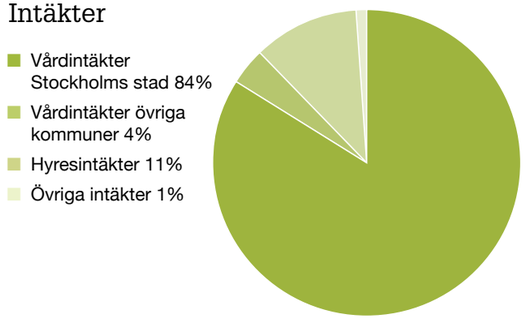
Karin Pettersson

Sven-Erik Wånell

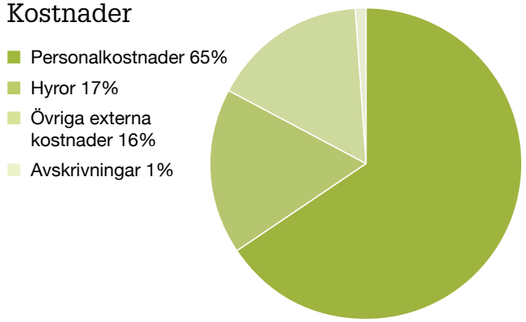
Mats Bernö

Karin Jönsson
vd, adjungerad

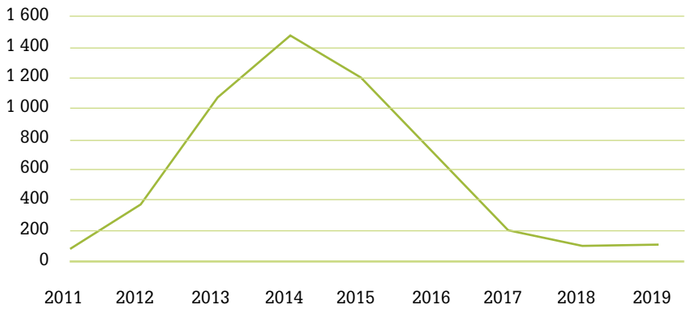
Intäkter



Kostnader



Resultat efter finansiella poster (mkr)



Ägare: Probitas AB.
Antal platser: Totalt 55 med dygnetruntomsorg, 27 demensplatser och 28 omvårdnadsplatser.
Antal medarbetare: 55 årsarbetare.
Omsättning: 50,5 miljoner kronor.
Resultat efter finansiella poster: 115 tusen kronor.

Löjtnantsgårdens personal har fått utmärkelsen "Guldtanden 2019", för bästa munhälsa i Stockholms län i konkurrens med ca 400 andra enheter.

de medarbetare under förmiddagarna på en av våra avdelningar.

Vi har också skapat möjligheter att på ett mer formellt sätt ta emot gåvor och donationer. De gåvor vi har fått har använts för kompetensutveckling av personalen och för att förgylla kaffestunderna på boendet lite extra.

Det är glädjande att det finns ett fortsatt stort intresse utifrån för vårt boende och under året har vi bland annat haft studiebesök från Japan, Kanada och Norge.

I fastigheten har vi gjort en större, välbehövlig reparation av hissarna.

Något av det som varit roligast under året har varit att få se medarbetarnas stora engagemang. Hur mycket de ställer upp när verksamheten behöver det och vilket fint och kompetent stöd de ger de boende. Det visade sig också genom att vi fick bra resultat i medarbetarundersökningen i slutet av året.

Jag tycker också att det är inspirerande att vara ansvarig för ett äldreboende som ägs av kyrkan. Det finns en samhörighet och en vilja att hjälpas åt, både när det gäller att lösa problem och att dela glädjeämnen.

Under 2020 kommer vi att satsa på kompetensutveckling och på att vidareutveckla måltiderna på boendet. Vi kommer också att avsätta tid till att förbättra administration och uppföljning.”

Något av det som varit roligast under året har varit att få se medarbetarnas stora engagemang.

Immanuelskyrkans Förvaltnings AB

Probitaskoncernens ägare, Immanuelskyrkans församling, har uppdragit åt Immanuelskyrkans Förvaltnings AB (IFAB) att förvalta församlingens tillgångar som är placerade i finansiella instrument.

Förvaltningens mål

Immanuelskyrkans tillgångar i värdepapper skall investeras för att stödja missionsverksamheten så att församlingens långsiktiga likviditet och finansiering säkras. Avkastningsmålet för placeringarna är att fondmedlen, över en konjunkturcykel (5–8 år), uppnår en genomsnittlig årlig real avkastning på 4 procent.

Placeringar i aktier får inte överstiga 80% av värdepappersportföljens totala marknadsvärde. Placeringar får ej göras i värdepapper som framstår som stridande mot den tro och de ideologiska principer som är vägledande för Immanuelskyrkan (etiska regler).

Förvaltningens utfall 2019

IFAB kan lägga ett tillfredsställande 2019 bakom sig ur portföljförvaltningshänseende. Uppdragsgivaren Immanuelskyrkans församling önskade för år 2019 en direktavkastning om 7,5 mkr och förvaltningen levererade 8,5 mkr (7,5 mkr).

Övervärdet i portföljen ökade under året med 25,5 mkr till 34,1 mkr (all-time-high).

Tillsammans med ”utdelningen” om 8,5 mkr till församlingen motsvarar det sammantaget en positiv avkastning under året om 18,6 % för totalportföljen. Vid årsskiftet 2019/2020 uppgick portföljen till 213,5 mkr (187,2 mkr) vilket är 26,3 mkr mer än föregående år samtidigt som det bokförda värdet ökat med 0,9 mkr från 178,6 mkr till 179,5 mkr.

Avkastningskrav och förvaltningen framåt

Styrelsen och finansförvaltaren Samuel Borg, tillika verkställande direktör för IFAB, förklarar sig nöjda med ett mycket bra placeringsår i en stark marknad. En strategi och ett instrument som under fyra år använts med framgång är utfärdandet av köpoptioner (derivat) på befintliga aktieinnehav. Detta har lett till att församlingen erhållit en ny intäkt i form av optionspremier om totalt 4,3 mkr för de fyra senaste åren. För 2019 om 1,5 mkr och för 2018 om 0,8 mkr. Troligen blir det för 2020 aktuellt att fortsätta ställa ut köpoptioner efter utdelningssäsongen (q2) för att tillfredsställa församlingens behov av ökad direktavkastning i form av bl a optionspremier samtidigt som nedsidan i portföljen skyddas från ett eventuellt börsfall.

Om börsen fortsätter att vara stark under 2020 kan detta innebära att förvaltningen jämförelsevis med index börjar gå sämre i motsats till hur portföljutvecklingen varit för åren 2015–2019. Styrelsen diskuterar därför löpande optionsstrategin och portföljallokeringen för att minimera församlingens risk i portföljen samtidigt som avkastningskravet för 2020 om 7,5 mkr i nominella budgettermer bör infrias.

Immanuelskyrkans Förvaltnings styrelse

Sven Mannervik,
ordförande

Anders Claesson

Mats Bernö

Mats Engen

Göran Johansson

Hans-Olof Hagén

Liselott
Engelbertsson
adjungerad

Församlingens Värdepappersportfölj

Aktier	119 762
Räntebärande	32 573
Alternativa placeringar	42 771
Likvida medel	18 326
Summa	213 452

Avkastning från värdepappersrörelsen

	Utfall	Budget
Värdepapper – Optionspremier	1 505	1 000
Värdepapper – utdelning	4 745	3 500
Värdepapper – realisationsnetto	2 247	3 000
Summa	8 498	7 500

Samuel Borg
vd, adjungerad

Styrelsen och verkställande direktören för Probitas AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Koncernen har under året bedrivit fastighetsförvaltning, äldrevård, hotell- och konferensverksamhet samt finansförvaltning.

Företaget har sitt säte i Stockholm och bedriver all sin verksamhet där.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsrörelsen har under året förlängt ett hyresavtal gällande ca 11 000 kvm kontor. Förlängningen innebär att bolaget säkrar stora delar av vakansrisken och intäktsutvecklingen på de kommersiella uthyrningarna under en 10-årsperiod.

Stora delar av den fastighet på Dalagatan 13 som förvärvades under 2018 har byggts om till en hyresgäst som flyttar in i början av 2020 på 1 600 kvm nyrenoverade kontor.

I hotellverksamheterna har efterfrågan varit fortsatt god men en viss avmattning har börjat visa sig. Omsättning och resultat i hotellverksamheten har sjunkit något jämfört med tidigare år.

Verksamheten för äldreboende med dygnetruntomsorg, (Löjtnantsgården) har under året levererat vård med hög kundnöjdhet vilket visar sig i en lång kö och hög beläggning.

Koncernen har även haft uppdraget att förvalta de finansiella tillgångar som ägs av Immanuelskyrkans församling (ägaren).

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Probitas har definierat risker och osäkerhetsfaktorer inom områdena: verksamhet, omvärld och finansiering. Verksamhetsrisken är relaterad till fastighetsförvaltningen och affärsutvecklingen. Bolaget har hyresfastigheter i Stockholms innerstad, samtliga innanför tull, där efterfrågan på både bostäder och kommersiella lokaler är hög. Kassaflödet är starkt och i kombination med en hög uthyrningsgrad och bra hyresgäster i det kommersiella beståndet bedöms risken för framtida större vakanser som låg.

Uppvärmning och el är en stor kostnad för fastighetsbolag vilka också påverkas av säsongseffekter. Bolaget arbetar med att minska förbrukningen och att låsa gynnsamma priser för att undvika stora kostnadsfluktuationer.

Bolaget har goda förutsättningar att på både kort och lång sikt ge en god avkastning.

Användande av finansiella instrument

Koncernen har, i syfte att hantera den finansiella räntерisken i låneportföljen, ingått ränteswapavtal. Detta innebär att rörlig ränta byts mot fast ränta och på så sätt skyddas koncernen och moderbolaget mot ränteförändringar.

Hållbarhetsupplysningar

Lönsamhet och finansiell stabilitet utgör basen för att bolaget skall kunna bedriva en hållbar verksamhet och nöjda kunder är en förutsättning för bolagets fortlevnad. Att vara miljösmart och energieffektiv är viktiga aspekter för att arbeta hållbart och ansvarsfullt på lång sikt.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Immanuelskyrkans församling (org nr 802001-5668) med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	352 118	347 252	322 715	318 150	301 400
Resultat efter finansiella poster	76 136	76 257	54 391	77 621	53 279
Balansomslutning	1 465 425	1 448 203	1 252 014	1 302 743	1 296 468
Soliditet (%)	28,9	26,5	27,5	24,8	21,5

Moderbolaget	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	209 113	199 716	180 477	175 605	169 187
Resultat efter finansiella poster	66 307	59 735	37 125	59 062	38 283
Balansomslutning	1 404 600	1 386 483	1 237 616	1 288 429	1 278 804
Soliditet (%)	29,8	27,2	27,2	24,4	21,1

I 2016 års resultat efter finansiella poster ingår en reavinst från försäljning av fastighet med 2,7 Mkr samt en reavinst om 19,5 Mkr från försäljning av dotterbolag.

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	100 000 000	274 376 646	**384 376 646**
Utdelning			-20 000 000	**-20 000 000**
Förändring av bolagsskatt			547 672	**547 672**
Årets resultat			59 119 195	**59 119 195**
Belopp vid årets utgång	**10 000 000**	**100 000 000**	**314 043 513**	**424 043 513**

Moderbolaget	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	2 000 000	229 172 327	65 046 382	**306 218 709**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			65 046 382	-65 046 382	**0**
Utdelning			-20 000 000		**-20 000 000**
Årets resultat				50 182 421	**50 182 421**
Belopp vid årets utgång	**10 000 000**	**2 000 000**	**274 218 709**	**50 182 421**	**336 401 130**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	274 218 709
årets vinst	50 182 421
	324 401 130
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	20 500 000
i ny räkning överföres	303 901 130
	324 401 130

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Nettoomsättning	2, 3	352 118	347 252
Övriga rörelseintäkter		0	12
		352 118	**347 264**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-16 300	-18 787
Övriga externa kostnader	4	-95 112	-91 517
Personalkostnader	5	-103 191	-100 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-39 441	-37 433
Övriga rörelsekostnader		-14	-16
		-254 059	**-248 593**
Rörelseresultat		**98 059**	**98 671**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-21 924	-22 414
Resultat efter finansiella poster		**76 136**	**76 257**
Resultat före skatt		**76 136**	**76 257**
Skatt på årets resultat	7	-13 853	-18 223
Uppskjuten skatt	7	-3 164	1 766
Årets resultat		**59 119**	**59 799**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		59 119	59 799

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	1 181 400	1 197 802
Maskiner och inventarier	10	99 469	108 085
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	10 564	2 481
		1 291 433	**1 308 368**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		22	22
Summa anläggningstillgångar		**1 291 455**	**1 308 390**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		358	386
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 677	10 702
Övriga fordringar		9 775	2 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7 049	6 742
		24 501	**19 485**
Kassa och bank		149 111	119 942
Summa omsättningstillgångar		**173 970**	**139 813**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 465 425**	**1 448 203**

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		314 044	274 377
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**424 044**	**384 377**
Summa eget kapital		**424 044**	**384 377**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	28 670	26 053
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	903 456	951 456
Övriga skulder	18	23 000	0
		926 456	**951 456**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 774	13 861
Skulder till koncernföretag		269	389
Aktuella skatteskulder		7 178	17 723
Övriga skulder		6 096	6 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	52 938	48 238
		86 255	**86 316**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 465 425**	**1 448 203**

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		76 136	76 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		39 441	37 417
Betald skatt		-24 398	-18 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**91 179**	**94 733**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		28	80
Förändring kundfordringar		3 025	-1 594
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 041	9 354
Förändring leverantörsskulder		5 913	-1 577
Förändring av kortfristiga skulder		4 583	-4 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**96 687**	**96 448**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-22 518	-228 227
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	12
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-22
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-22 518**	**-228 237**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		23 000	165 000
Amortering av lån		-48 000	0
Utbetald utdelning		-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-45 000**	**145 000**
Årets kassaflöde		**29 169**	**13 211**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		119 942	106 731
Likvida medel vid årets slut		**149 111**	**119 942**

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Nettoomsättning	2, 3, 20	209 113	199 716
Övriga rörelseintäkter		0	12
		209 113	**199 728**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 20	-67 579	-68 110
Personalkostnader	5	-20 510	-17 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33 118	-32 353
		-121 207	**-117 700**
Rörelseresultat		**87 906**	**82 027**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21	8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-21 607	-22 292
		-21 599	**-22 292**
Resultat efter finansiella poster		**66 307**	**59 735**
Bokslutsdispositioner	22	-2 200	23 240
Resultat före skatt		**64 107**	**82 975**
Skatt på årets resultat	7	-13 924	-17 928
Årets resultat		**50 182**	**65 046**

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	968 629	982 189
Inventarier, verktyg och installationer	10	92 552	100 235
Pågående om- och tillbyggnader	11	0	1 416
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 061 181**	**1 083 840**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23, 24	175 501	175 501
Summa anläggningstillgångar		**1 236 682**	**1 259 341**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		391	650
Fordringar hos koncernföretag		4 793	1 598
Övriga fordringar		7 883	273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5 826	5 507
		18 893	**8 029**
Kassa och bank		149 025	119 113
Summa omsättningstillgångar		**167 918**	**127 142**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 404 600**	**1 386 483**

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
Eget kapital	13, 25		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		12 000	**12 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		274 219	229 172
Årets resultat		50 182	65 046
		324 401	**294 219**
Summa eget kapital		**336 401**	**306 219**
Obeskattade reserver	27	104 680	89 990
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	6 156	5 993
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	857 235	905 235
Övriga skulder	18	23 000	0
Summa långfristiga skulder		**880 235**	**905 235**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 189	7 401
Skulder till koncernföretag		21 488	15 661
Aktuella skatteskulder		9 794	20 311
Övriga skulder		5 663	4 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	34 993	31 435
Summa kortfristiga skulder		**77 128**	**79 046**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 404 600**	**1 386 483**

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		66 307	59 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		33 118	32 341
Betald skatt		-24 278	-19 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**75 147**	**72 941**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		259	-131
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 124	7 455
Förändring av leverantörsskulder		-2 213	-900
Förändring av kortfristiga skulder		10 811	-5 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**72 880**	**73 722**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 458	-8 487
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	12
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-166 991
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-10 458**	**-175 466**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		23 000	118 779
Amortering av lån		-48 000	0
Utbetald utdelning		-20 000	-20 000
Erhållna koncernbidrag		12 490	16 030
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-32 510**	**114 809**
Årets kassaflöde		**29 912**	**13 065**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		119 113	106 048
Likvida medel vid årets slut		**149 025**	**119 113**

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Probitas ABs årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning
Probitas AB upprättar koncernredovisning. Företag där Probitas AB innehar majoriteten av rösterna på årsstämman klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretagen 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.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

För säkring av tillgång eller skuld mot valutakursrisk används valutaterminer.

Låneutgifter
Ränta på kapital som har lånats för att finansiera pågående ombyggnad räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till ombyggnadsperioden. Övriga låneutgifter redovisas som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Nedskrivningar
Varje balansdag görs en bedömning om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet, skrivs tillgången ner till återvinningsvärdet.

Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

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.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utrangeringar redovisas under posten *Avskrivningar av materiella tillgångar.* Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Byggnader:
Stomme och stomkompletteringar 60-150 år
Fasad, yttertak och fönster 30-100 år
Inre ytskikt, vitvaror, köksinredning 30-75 år
Värme-, VA-, el-system och hiss 30-55 år
Inventarier:
Byggnadsinventarier 5-15 år
Övriga inventarier 5 år

Finansiella poster
Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.
Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Finansiella instrument
Koncernen har, i syfte att hantera den finansiella risken avseende låneportföljen, ingått ränteswapavtal. Detta innebär att rörlig ränta byts mot fast ränta och på så sätt skyddas koncernen och moderbolaget mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden.
Ränteinstrumenten uppfyller kriterierna för säkringsredovisning varför de ej värderas till verkligt värde vid bokslutstillfället. Verkligt värde framgår av not till balansposten *skulder till kreditinstitut*. Upplupna räntekostnader har redovisats i balansräkningen.

Varulager
Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Erforderligt avdrag för inkurans har gjorts.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen i moderbolaget och koncernen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Uppskattningar och bedömningar

Företaget 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.

Nedskrivningsprövning på fastigheter
Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Inga variabler som påverkar värderingen har ändrats jämfört med tidigare värdering.

Not 2 Nettoomsättningens/rörelseresultatets fördelning
Koncernen

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyresintäkter	156 336	150 467
Hotell och restaurang	146 779	149 782
Vård - äldreomsorg	44 289	42 742
Övriga intäkter	4 714	4 261
	352 118	**347 252**
Rörelseresultat per rörelsegren		
Fastighetsförvaltning	83 984	83 469
Hotellverksamhet	13 959	15 108
Vård- äldreomsorg	116	107
Övrig verksamhet	0	-13
	98 059	**98 671**

Moderbolaget

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyresintäkter	203 212	196 345
Övriga intäkter	5 901	3 371
	209 113	**199 716**

Den geografiska marknaden är i sin helhet Stor-Stockholmsområdet.

Not 3 Leasingavtal där företaget är leasegivare
Koncernen
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2019	2018
Inom ett år	109 535	105 793
Senare än ett år men inom fem år	376 324	321 637
Senare än fem år	275 329	0
	761 188	**427 430**
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	58 591	53 343
Summa	**58 591**	**53 343**

Moderbolaget
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2019	2018
Inom ett år	133 818	135 434
Senare än ett år men inom fem år	386 095	408 836
Senare än fem år	275 329	0
	795 243	**544 271**
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	51 684	47 129
Summa	**51 684**	**47 129**

Not 4 Arvoden och kostnadsersättningar
Koncernen

	2019	2018
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-702	-748
	-702	**-748**

Moderbolaget

	2019	2018
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-400	-350
	-400	**-350**

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	118	119
Män	50	52
	168	**171**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-4 503	-4 144
Övriga anställda	-67 248	-65 391
	-71 751	**-69 535**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-1 506	-1 234
Pensionskostnader för övriga anställda	-3 921	-4 342
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-23 780	-23 393
	-29 207	**-28 969**
Övriga personalkostnader	-2 233	-2 336
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-103 191**	**-100 840**

Moderbolaget

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	7
Män	12	12
	20	**19**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-2 543	-1 961
Övriga anställda	-10 093	-8 408
	-12 636	**-10 369**

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-941	-673
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 124	-1 087
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-4 515	-3 725
	-6 581	**-5 484**
Övriga personalkostnader	-1 293	-1 384
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-20 510**	**-17 237**

Vid uppsägning av VDs anställning är uppsägelsetiden sex månader från bolagets sida och sex månader från VDs sida. Vid uppsägning från bolagets sida utgår, utöver lön under uppsägningstiden, ett avgångsvederlag om 12 månadslöner.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	11 %	33 %
Andel män i styrelsen	89 %	67 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare (VD)	100 %	100 %

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2019	2018
Övriga räntekostnader	-21 843	-20 621
Övriga finansiella kostnader	-81	-1 793
	-21 924	**-22 414**

Moderbolaget

	2019	2018
Övriga räntekostnader	-21 526	-20 505
Övriga finansiella kostnader	-81	-1 788
	-21 607	**-22 292**

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-13 853	-18 223
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-163	210
Förändring av uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-3 001	1 556
Totalt redovisad skatt	**-17 017**	**-16 457**

Avstämning av effektiv skatt

		2019		2018
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		76 136		76 257
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-16 293	22,0	-16 777
Ej avdragsgilla kostnader		-178		-216
Ej skattepliktiga intäkter		5		6
Skattemässiga justeringar avseende byggnader		-385		322
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		-9		-2
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		6		
Uppskjuten skatt på bokslutsdispositioner		3 001		-1 556
Redovisad effektiv skatt	**18,2**	**-13 853**	**23,9**	**-18 223**

Moderbolaget

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-13 761	-18 174
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-163	246
Totalt redovisad skatt	**-13 924**	**-17 928**

Avstämning av effektiv skatt

		2019		2018
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		64 107		82 975
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-13 719	22,0	-18 254
Ej avdragsgilla kostnader		-88		-122
Ej skattepliktiga intäkter		6		6
Skattemässiga justeringar avseende byggnader		40		196
Redovisad effektiv skatt	**21,5**	**-13 761**	**21,9**	**-18 174**

Not 8 Byggnader och mark

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 457 639	1 238 177
Inköp	8 359	219 179
Utrangeringar	-1 292	-389
Omklassificeringar		672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 464 706**	**1 457 639**
Ingående avskrivningar	-259 836	-237 098
Utrangeringar	528	211
Årets avskrivningar	-23 998	-22 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-283 306**	**-259 836**
Utgående redovisat värde	**1 181 400**	**1 197 802**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 180 584	1 196 952
Verkligt värde	4 041 594	3 638 000

Moderbolaget

	2019-12-31	**2018-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	1 239 320	1 237 177
Inköp	8 357	1 860
Utrangeringar	-1 292	-389
Omklassificeringar	0	672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 246 386**	**1 239 320**
Ingående avskrivningar	-257 131	-236 198
Utrangeringar	528	211
Årets avskrivningar	-21 155	-21 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-277 757**	**-257 131**
Utgående redovisat värde	**968 629**	**982 189**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	967 813	981 339
Verkligt värde	3 811 892	3 448 000

Merparten av koncernens fastigheter innehas för långsiktig uthyrning till företag (kommersiella lokaler) och till privatpersoner (bostäder). Samtliga fastigheter förutom Sjöbrisen 157 klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde.

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Alla koncernens förvaltningsfastigheter värderades i mars 2018 till 3 638 000 Tkr (varav moderbolaget till 3 448 000 Tkr) av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar.

Inför årets bokslut har företagsledningen gjort en ny bedömning av det verkliga värdet utifrån beräkningar av kassaflödesprognoser och med hjälp av ett beräkningsprogram.

Not 9 Byggnader och Mark - specifikation per fastighet
Koncernen
Moderbolaget

	2019-12-31	**2018-12-31**
Moderbolaget		
Provisorn 4, Kungstensgatan 17	479 309	487 423
Hälsan 4, Tegnérgatan 4	12 579	11 649
Hälsan 5, Tegnérgatan 6	5 264	5 382
Facklan 5, Tegnérgatan 40	9 668	9 848
Nebulosan 33, Dalagatan 32-34	45 610	46 644
Nebulosan 32, Västmannagatan 41-43	24 214	22 389
Resedan 5, Odengatan 80-82	22 731	23 262
Pelarbacken Större 32, Högbergsgatan 31	11 885	12 092
Berget 1, Västmannagatan 15	19 947	20 355
Mullvaden Andra 43, Krukmakargatan 34	24 165	24 781
Mullvaden Andra 44, Krukmakargatan 36	39 867	38 754
Sjöbrisen 157, Lomvägen 385	816	850
Barnhusväderkvarnen 22, Tegnérlunden 8	78 474	80 863
Svea Artilleri 15, Löjtnantsgatan 8	194 101	197 897
Summa bokfört värde Byggnader och Mark i Moderbolaget	**968 629**	**982 189**
Koncernen		
Provisorn 4, Kungstensgatan 17	0	50
Resedan 3, Dalagatan 13	212 771	215 563
Summa tillkommande bokfört värde Byggnader och Mark i koncernen	**212 771**	**215 613**
Summa bokfört värde Byggnader och Mark i Koncernen	**1 181 400**	**1 197 802**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 893	216 846
Inköp	6 079	6 567
Försäljningar/utrangeringar	-4 702	-205
Omklassificeringar		2 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**227 270**	**225 893**
Ingående avskrivningar	-117 808	-103 711
Försäljningar/utrangeringar	4 688	205
Årets avskrivningar	-14 681	-14 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-127 801**	**-117 808**
Utgående redovisat värde	**99 469**	**108 085**

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 269	173 104
Inköp	3 517	5 211
Försäljningar/utrangeringar	-19	-47
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**181 767**	**178 269**
Ingående avskrivningar	-78 033	-67 049
Försäljningar/utrangeringar	19	47
Årets avskrivningar	-11 201	-11 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-89 215**	**-78 033**
Utgående redovisat värde	**92 552**	**100 235**

Not 11 Pågående om- och tillbyggnader

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 482	3 356
Årets inköp	10 454	2 482
Omklassificering till byggnad	-2 372	-3 357
	10 564	**2 481**

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 416	672
Årets inköp	0	1 416
Omklassificering till byggnad	-1 416	-672
	0	**1 416**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbet försäkringspremier	1 193	848
Förutbet tomträttsavgälder	3 054	2 789
Övriga förutbetalda kostnader	2 081	3 057
Övriga upplupna intäkter	721	48
	7 049	**6 742**

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbet försäkringspremier	962	787
Förutbet tomträttsavgälder	3 054	2 789
Övriga förutbetalda kostnader	1 230	1 930
Övriga upplupna intäkter	580	0
	5 826	**5 507**

Not 13 Uppgifter om moderföretag
Koncernen
Moderbolaget

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Immanuelskyrkans församling med organisationsnummer 802001-5668 med säte i Stockholm.

Not 14 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatteskuld avs temporära skillnader	6 156	5 993
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	22 514	20 060
	28 670	**26 053**

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatteskuld avs temporära skillnader avskrivningar	6 156	5 993
	6 156	**5 993**

Not 15 Ställda säkerheter
Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	996 546	996 546
	996 546	**996 546**

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	905 546	905 546
	905 546	**905 546**

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Not 16 Långfristiga skulder
Koncernen

Långfristiga skulder som förfaller till betalning tidigare än fem år efter balansdagen

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	903 456	951 456
	903 456	**951 456**

Moderbolaget

Långfristiga skulder som förfaller till betalning tidigare än fem år efter balansdagen

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	857 235	905 235
	857 235	**905 235**

Not 17 Ränteinstrument
Koncernen
Moderbolaget

De ränteinstrument som innehas uppfyller kriterierna för säkringsredovisning och redovisas därför inte till verkliga värden i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Ränteswapavtal, med negativt verkligt värde	-54 904	-60 523
	-54 904	**-60 523**

Utestående ränteswappar 575 000 Tkr (575 000 Tkr).

Not 18 Övriga skulder
Koncernen
Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Deposition	23 000	0
	23 000	**0**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	15 672	15 349
Upplupna räntor	1 437	1 190
Förutbetalda hyresintäkter	31 441	21 508
Övriga upplupna kostnader	4 388	10 192
	52 938	**48 239**

Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 339	2 015
Upplupna räntor	1 423	1 190
Förutbetalda hyresintäkter	30 660	21 054
Övriga upplupna kostnader	571	7 177
	34 993	**31 435**

Not 20 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Koncernen

	2019-12-31	2018-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,01 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	2,08 %	2,09 %

Moderbolaget

	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,22 %	0,11 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	27,91 %	28,24 %

Not 21 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Moderbolaget

	2019	2018
Ränteintäkter från koncernföretag	8	0
	8	**0**

Not 22 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget

	2019	2018
Förändring av avskrivning utöver plan	6 740	7 210
Erhållna koncernbidrag	14 140	16 030
Lämnade koncernbidrag	-1 650	0
Avsättning till periodiseringsfond	-21 430	0
	-2 200	**23 240**

Not 23 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 501	8 510
Inköp	0	166 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**175 501**	**175 501**
Utgående redovisat värde	**175 501**	**175 501**

Not 24 Andelar i dotterföretag
Moderbolaget

Namn	Andel	Antal Aktier	Bokfört värde
Hotel Birger Jarl AB	100%	30 000	7 310
Immanuelskyrkans Vård AB	100%	10 000	1 000
Immanuelskyrkans Förvaltnings AB	100%	100	100
Hotel Tegnérlunden AB	100%	1 000	100
Probitas Resedan 3 AB	100%	1 000	166 991
			175 501

	Org.nr	Säte
Hotel Birger Jarl AB	556102-0826	Stockholm
Immanuelskyrkans Vård AB	556228-8257	Stockholm
Immanuelskyrkans Förvaltnings AB	556534-9742	Stockholm
Hotel Tegnérlunden AB	556653-3427	Stockholm
Probitas Resedan 3 AB	556785-2651	Stockholm

Not 25 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget

	2019-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	274 219
årets vinst	50 182
	324 401
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	20 500
i ny räkning överföres	303 901
	324 401

Not 26 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen
Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal A-Aktier	100 000	100
	100 000	

Not 27 Obeskattade reserver
Moderbolaget

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	83 250	89 990
Periodiseringsfond 2019	21 430	0
	104 680	**89 990**

Org. nr 556534-9734 PROBITAS AB

Stockholm 2020-03-11

Sven Mannervik
Ordförande

Lennart Berglund

Claes Ericsson

Hans Olof Hagén

Bo Ingemarson

Johannes Nilsson

Mats Bernö

Roelof Hansman

Karin Sandström

Samuel Borg
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-11

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Probitas AB, org.nr 556534-9734

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Probitas AB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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.

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 Probitas AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 11 mars 2020

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Jonas Grahn
Auktoriserad Revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Probitas AB, org nr 556534-9734

Jag har granskat Probitas ABs verksamhet för år 2019.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning grundar sig på en genomgång av styrelsens protokoll och övriga handlingar samt möte med bolagets auktoriserade revisor. Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Stockholm den 11 mars 2020

Kjell Walfridsson

Här följer nu årsredovisningar för Probitas dotterbolag.

Dessa årsredovisningar är fullständiga dock utan medföljande påskrifter och revisionsberättelser samt granskningsrapport från de påskrivande revisorerna.

Fullständiga årsredovisningar och revisionsberättelser för samtliga bolag finns tillgängligt att beställa hos Probitas AB, tel nr 08-587 503 70 eller info@probitas.se

Styrelsen och verkställande direktören för Probitas Resedan 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Resedan 3 i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har vissa rivnings- och förberedande arbeten utförts för att anpassa tomställd lokal till ny hyresgäst. Under hösten tecknades ett hyreskontrakt med ny lokalhyresgäst och strax därpå påbörjades arbetet med att hyresgästanpassa lokalen. Under året har hyresgästanpassning upparbetats med 10,5 Mkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Hyresintäkter	3 593	6 580	7 444	7 451
Resultat efter finansiella poster	-2 186	1 896	4 608	4 053
Soliditet (%)	6,8	8,9	2,0	2,0

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	0	4 309 501		**4 409 501**
Årets resultat				47 978	**47 978**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**0**	**4 309 501**	**47 978**	**4 457 479**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 309 501
årets vinst	47 978
	4 357 479
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 357 479
	4 357 479

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
1			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hyresintäkter		3 593	6 580
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**3 593**	**6 580**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-3 788	-2 705
Övriga externa kostnader		-773	-900
Avskrivningar		-896	-640
Summa rörelsekostnader		**-5 457**	**-4 245**
Rörelseresultat		**-1 864**	**2 335**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-323	-439
Summa finansiella poster		**-323**	**-439**
Resultat efter finansiella poster		**-2 186**	**1 896**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 650	0
Förändring av periodiseringsfonder		370	-370
Förändring av överavskrivningar		214	-214
Summa bokslutsdispositioner		**2 234**	**-584**
Resultat före skatt		**48**	**1 312**
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-247
Årets resultat		**48**	**1 065**

Balansräkning

Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
1			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	51 548	52 283
Inventarier, verktyg och installationer	5	616	777
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	10 564	110
Summa materiella anläggningstillgångar		**62 728**	**53 170**
Summa anläggningstillgångar		**62 728**	**53 170**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 359	539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81	17
Summa kortfristiga fordringar		**2 440**	**556**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	738
Summa kassa och bank		**0**	**738**
Summa omsättningstillgångar		**2 440**	**1 293**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 168**	**54 463**

Balansräkning
Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 310	3 245
Årets resultat		48	1 065
Summa fritt eget kapital		**4 357**	**4 310**
Summa eget kapital		**4 457**	**4 410**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	370
Ackumulerade överavskrivningar		0	214
Summa obeskattade reserver		**0**	**584**
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		46 221	46 221
Summa långfristiga skulder		**46 221**	**46 221**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 994	1 051
Skulder till koncernföretag		4 793	1 511
Skatteskulder		247	247
Övriga skulder		0	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		456	417
Summa kortfristiga skulder		**14 490**	**3 248**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 168**	**54 463**

Org. nr 556785-2651 PROBITAS RESEDAN 3 AB

Noter
Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:
- Byggnader 1-2 %
- Inventarier, verktyg och installationer 20 %

Not 2 Allmän information
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Probitas AB, org nr 556534-9734, som har sitt säte i Stockholm. Moderbolaget upprättar koncernredovisning.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år. Bolagets administration och förvaltning skötts av personal anställd i Probitas AB. Fram till och med ägarbytet under 2018 sköttes administration och förvaltning av personal anställda i Fabege AB och Fabege Storstockholm AB.

Fram till 2018-04-22 ägdes bolaget av Fabege Holding Solna AB, org nr 556721-5289.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-8	-313
Ränta kreditinstitut	-315	-121
Övriga räntekostnader	0	-5
	-323	**-439**

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 583	54 767
Inköp	0	816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55 583**	**55 583**
Ingående avskrivningar	-3 300	-2 687
Årets avskrivningar	-735	-613
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 035**	**-3 300**
Utgående redovisat värde	**51 548**	**52 283**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	804	0
Inköp	0	804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**804**	**804**
Ingående avskrivningar	-27	0
Årets avskrivningar	-161	-27
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-188**	**-27**
Utgående redovisat värde	**616**	**777**

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110	323
Inköp	10 454	1 729
Aktivering	0	-1 620
Omklassificeringar	0	-323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 564**	**110**
Utgående redovisat värde	**10 564**	**110**

Not 7 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 tkr (fg år 0 tkr).

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	91 000	91 000
	91 000	**91 000**

Stockholm 2020-03-11

Sven Mannervik
Ordförande

Lennart Berglund

Samuel Borg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Hotel Birger Jarl AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget har under året bedrivit hotell- och konferensverksamhet. Hotellet har 271 rum.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Händelser under verksamhetsåret
Efterfrågan har varit fortsatt god men en viss avmattning har börjat visa sig. Under året har bolaget fokuserat på utveckling av interna processer och digitalisering.

Framtida utveckling
Efter några år med starkt affärsresande är privatresandet nu den marknad som ökar mest. Branschens företrädare talar om en avmattad efterfrågan inom affärssegmentet med lägre priser som följd.

Ny kapacitet om ca 1500 hotellrum tillkommer i Stockholmsområdet under 2020, vilket också kan innebära en prispress och sjunkande lönsamhet.

Under 2020 kommer bolaget göra stora satsningar på digital försäljning/marknadsföring och kompetensutveckling av medarbetare och chefer.

Hållbarhetsupplysningar
Hållbarhet är en viktig del i hela bolagets verksamhet. Att förstå och vara engagerad i miljöarbetet och att skapa etiska och säkra arbetsplatser är av stor vikt. Bolaget eftersträvar en medarbetargrupp som speglar samhället och en arbetsmiljö där alla behandlas likvärdigt.

Under året har bolaget påbörjat ett miljöarbete i syfte att kunna certifieras av Green Key, en internationell miljömärkning inom branschen.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100% av Probitas AB (Org nr 556534-9734) med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	117 750	119 492	116 961	118 779	108 531
Resultat efter finansiella poster	12 634	10 930	11 805	12 125	10 036
Balansomslutning	22 212	21 347	25 627	24 055	24 950
Soliditet %	31	33	29	31	32

Förändring av eget kapital (kronor)

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	3 759 883	-314 454	**7 045 429**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-314 454	314 454	**0**
Årets resultat				-60 804	**-60 804**
Belopp vid årets utgång	**3 000 000**	**600 000**	**3 445 429**	**-60 804**	**6 984 625**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 445 429
årets förlust	-60 804
	3 384 625
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 384 625

Styrelsens yttrande över det lämnade koncernbidraget

Koncernbidrag har lämnats med 12 630 000 kr vilket har bokförts som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Styrelsen anser att koncernbidraget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:
Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget är försvarligt med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	117 750	119 492
		117 750	**119 492**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-13 241	-15 580
Övriga externa kostnader	3, 4	-47 443	-47 794
Personalkostnader	5	-41 890	-42 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 531	-2 463
Övriga rörelsekostnader		-9	-12
		-105 114	**-108 561**
Rörelseresultat	6	**12 635**	**10 931**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1	-1
Resultat efter finansiella poster		**12 634**	**10 930**
Bokslutsdispositioner	8	-12 630	-11 200
Resultat före skatt		**4**	**-270**
Skatt på årets resultat	9	-65	-45
Årets resultat		**-61**	**-314**

Balansräkning

Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	0	50
Maskiner och inventarier	11	5 018	5 496
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	0
		5 018	**5 546**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	22	22
Summa anläggningstillgångar		**5 040**	**5 568**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		311	335
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 832	3 972
Fordringar hos koncernföretag		11 073	8 043
Aktuella skattefordringar		1 662	1 719
Övriga fordringar		710	1 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		521	594
		16 798	**15 375**
Kassa och bank	14	64	69
Summa omsättningstillgångar		**17 172**	**15 780**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 212**	**21 347**

Balansräkning
Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15, 16, 17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		3 000	3 000
Reservfond		600	600
		3 600	**3 600**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 445	3 760
Årets resultat		-61	-314
		3 385	**3 445**
Summa eget kapital		**6 985**	**7 045**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 511	3 095
Övriga skulder		1 845	1 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	9 872	9 433
Summa kortfristiga skulder		**15 228**	**14 302**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 212**	**21 347**

Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		12 634	10 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 540	2 462
Betald skatt		-8	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**15 166**	**13 392**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		24	80
Förändring av kundfordringar		1 140	35
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 619	1 667
Förändring av leverantörsskulder		416	-1 852
Förändring av kortfristiga skulder		510	-2 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**14 637**	**11 208**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 012	-270
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-22
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 012**	**-292**
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-12 630	-11 200
Årets kassaflöde		**-5**	**-284**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		69	353
Likvida medel vid årets slut	14	**64**	**69**

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter
Nettoomsättningen består av hotell- och restaurangförsäljning. Intäkterna redovisas i den period försäljningen skett. Försäljningsprovisioner avräknas från omsättningen.

Leasing
Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Utländska valutor
Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

För säkring av tillgång eller skuld mot valutakursrisk används valutaterminer.

Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Org. nr 556102-0826 HOTEL BIRGER JARL AB

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

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

Inventarier	5 år
Förbättringsutgift på annans fastighet	20 år

Omsättningstillgångar
Varulager
Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Erforderligt avdrag för inkurans har gjorts.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Finansiella poster
Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Likvida medel
Företaget har medel på koncernkonto hos moderbolaget. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen.

Uppskattningar och bedömningar
Företaget 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.

Företaget bedömer att inga betydande risker för väsentliga justeringar av redovisade värden föreligger.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande		
Hotell- och restaurangverksamhet	112 447	114 301
Hotelltjänster internt	5 303	5 191
	117 750	**119 492**

Not 3 Leasingavtal
I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Avtalet om hyra löper på tre år (2019-10-01--2022-09-30) med möjlighet att förlänga avtalet med tre år för varje gång. Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på företagets omsättningstillväxt med en undre gräns för lägsta nivå (minimihyra).

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 28 011 Tkr (28 520 Tkr) .

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2019	2018
Inom ett år	-10 352	-10 188
Senare än ett år men inom fem år	-18 113	-28 117
	-28 465	**-38 305**

Not 4 Övriga externa kostnader
I övriga externa kostnader ingår kostnader till revisorerna enligt följande:

	2019	2018
PriceWaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-88	-112
	-88	**-112**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	51	51
Män	26	29
	77	**80**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 020	-1 144
Övriga anställda	-29 079	-28 983
	-30 099	**-30 126**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-333	-344
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 119	-1 426
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-9 947	-10 236
	-11 399	**-12 006**
Övriga personalkostnader	-393	-580
Summa löner, ersättningar och sociala kostnader	**-41 890**	**-42 713**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Kvinnor (VD)	100 %	100 %

Vid uppsägning av VD:s anställning är uppsägningstiden ett år från bolagets sida och tre månader från VD:s sida.

Not 6 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	34,14 %	32,05 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	5,45 %	5,32 %

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga räntekostnader	-1	-1
	-1	**-1**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Lämnade koncernbidrag	-12 630	-11 200
	-12 630	**-11 200**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-65	-8
Uppskjuten skatt	0	-36
Totalt redovisad skatt	**-65**	**-45**

Avstämning av effektiv skatt

		2019		2018
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		4		-270
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-1	22,00	59
Ej avdragsgilla kostnader		-64		-68
Redovisad effektiv skatt	**1 548,40**	**-65**	**-3,14**	**-8**

Not 10 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 000**	**1 000**
Ingående avskrivningar	-950	-900
Årets avskrivningar	-50	-50
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 000**	**-950**
Utgående redovisat värde	**0**	**50**

Not 11 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 607	31 652
Inköp	2 012	270
Försäljningar/utrangeringar	-4 443	0
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar		2 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**32 176**	**34 607**
Ingående avskrivningar	-29 112	-26 699
Försäljningar/utrangeringar	4 434	0
Årets avskrivningar	-2 481	-2 413
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-27 159**	**-29 112**
Utgående redovisat värde	**5 018**	**5 496**

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	2 685
Omklassificeringar till Maskiner och inventarier	0	-2 685
	0	**0**

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22	0
Inköp	0	22
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22**	**22**
Utgående redovisat värde	**22**	**22**

Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	64	69
	64	**69**
Tillgodohavande på koncernkonto (rubr som fordr mot koncernbolag)	23 786	19 655

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

Namn	**Antal aktier**	**Kvot-värde**
Antal A-Aktier	30 000	100
	30 000	

Org. nr 556102-0826 HOTEL BIRGER JARL AB

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

	2019-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	3 445 429
årets förlust	-60 804
	3 384 625
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 384 625

Not 17 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Probitas AB med organisationsnummer 556534-9734 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Immanuelskyrkans församling med organisationsnummer 802001-5668 med säte i Stockholm.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	7 642	7 891
Övriga upplupna kostnader	2 230	1 542
	9 872	**9 434**

Stockholm 2020-03-10

Samuel Borg
Ordförande

Victoria Frelin

Håkan Gustafsson

Helen Harvigsson

Sophia Hober

Johnny Mattebo

Thure Thorgren

Marianne Hultberg
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-11

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Org. nr 556102-0826 HOTEL BIRGER JARL AB

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten
Bolaget har under året bedrivit hotellverksamhet under varumärkena Hotel Tegnérlunden och Hotel Micro. Hotel Tegnérlunden har 102 rum och Hotel Micro har 33 rum.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Händelser under verksamhetsåret
Efterfrågan har varit fortsatt god men en viss avmattning har börjat visa sig. 13 enkelrum totalrenoverades och konverterades till minidubbelrum vilket förbättrar vår möjlighet att sälja dessa under helger samt under sommarperioden.

Förväntad framtida utveckling
Efter några år med starkt affärsresande är privatresandet nu den marknad som ökar mest. Branschens företrädare talar om en avmattad efterfrågan inom affärssegmentet med lägre priser som följd.

Ny kapacitet om ca 1500 hotellrum tillkommer i Stockholmsområdet 2020, vilket också kan innebära en prispress och sjunkande lönsamhet.

Under 2020 kommer bolaget göra stora satsningar på digital försäljning/marknadsföring och kompetensutveckling av medarbetare och chefer.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100% av Probitas AB (Org nr 556534-9734) med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	34 778	36 047	36 547	36 227	33 455
Resultat efter finansiella poster	1 324	4 177	5 251	5 359	4 179
Balansomslutning	4 882	5 459	6 969	6 357	6 030
Soliditet %	28	25	20	22	23

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	1 289 623	-22 776	**1 366 847**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-22 776	22 776	**0**
Årets resultat			-7 191	**-7 191**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**1 266 847**	**-7 191**	**1 359 656**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 266 847
årets förlust	-7 191
	1 259 656
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 259 656

Styrelsens yttrande över det lämnade koncernbidraget

Koncernbidrag har lämnats med 1 320 000 kr vilket har bokförts som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.
Styrelsen anser att koncernbidraget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:
Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget är försvarligt med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	34 778	36 047
		34 778	**36 047**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-3 072	-3 211
Övriga externa kostnader	3	-22 503	-20 458
Personalkostnader	4	-7 499	-7 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-375	-319
Övriga rörelsekostnader		-5	-4
		-33 454	**-31 870**
Rörelseresultat	5	**1 324**	**4 177**
Resultat efter finansiella poster		**1 324**	**4 177**
Bokslutsdispositioner	6	-1 320	-4 200
Resultat före skatt		**4**	**-23**
Skatt på årets resultat	7	-11	0
Årets resultat		**-7**	**-23**

Balansräkning

Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	8	674	595
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	956
		674	**1 551**
Summa anläggningstillgångar		**674**	**1 551**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		47	51
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		677	2 359
Fordringar hos koncernföretag		2 015	0
Aktuella skattefordringar		396	406
Övriga fordringar		840	784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		229	302
		4 156	**3 852**
Kassa och bank	10	5	5
Summa omsättningstillgångar		**4 208**	**3 908**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 882**	**5 459**

Balansräkning
Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 267	1 290
Årets resultat		-7	-23
		1 260	**1 267**
Summa eget kapital		**1 360**	**1 367**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 137	1 696
Skulder till koncernföretag		13	99
Övriga skulder		221	239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 151	2 058
Summa kortfristiga skulder		**3 523**	**4 092**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 882**	**5 459**

Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		12 634	10 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 540	2 462
Betald skatt		-8	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**15 166**	**13 392**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		24	80
Förändring av kundfordringar		1 140	35
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 619	1 667
Förändring av leverantörsskulder		416	-1 852
Förändring av kortfristiga skulder		510	-2 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**14 637**	**11 208**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 012	-270
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-22
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 012**	**-292**
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-12 630	-11 200
Årets kassaflöde		**-5**	**-284**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		69	353
Likvida medel vid årets slut	14	**64**	**69**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:
Inventarier 5 år

Omsättningstillgångar
Varulager
Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Erforderligt avdrag för inkurans har gjorts.

Finansiella poster
Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Likvida medel
Företaget har medel på koncernkonto hos moderbolaget. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen.

Uppskattningar och bedömningar
Företaget 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.

Företaget bedömer att inga betydande risker för väsentliga justeringar av redovisade värden föreligger.

Nettoomsättningen fördelar sig enligt följande		
Hotell- och restaurangverksamhet	34 455	35 681
Hotelltjänster internt	322	366
	34 778	**36 047**

Not 3 Leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Avtalet om hyra löper på tre år (2018-01-01--2020-12-31) med möjlighet att förlänga med tre år för varje gång. Storleken på de framtida leasingsavgifterna påverkas av utvecklingen av konsumentprisindex.

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till -12 148 Tkr (-11 788 Tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2019	**2018**
Inom ett år	-12 381	-12 038
Senare än ett år men inom fem år	-533	-12 473
Senare än fem år		0
	-12 915	**-24 511**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2019	**2018**
Medelantalet anställda		
Kvinnor	14	14
Män	2	2
	16	**16**

Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	-5 606	-5 750
	-5 606	**-5 750**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-147	-242
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 651	-1 815
	-1 798	**-2 057**
Övriga personalkostnader	-96	-71
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-7 499**	**-7 878**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Kvinna (VD)	100 %	100 %

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	54,33 %	54,54 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,91 %	1,02 %

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Lämnade koncernbidrag	-1 320	-4 200
	-1 320	**-4 200**

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-11	0
Totalt redovisad skatt	**-11**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

		2019		2018
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		4		-23
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-1	22,0	5
Ej avdragsgilla kostnader		-10		-5
Ej skattepliktiga intäkter				0
Redovisad effektiv skatt	**304,9**	**-11**	**0,0**	**0**

Not 8 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 301	6 208
Inköp	459	93
Försäljningar/utrangeringar	-175	0
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 585**	**6 301**
Ingående avskrivningar	-5 705	-5 386
Försäljningar/utrangeringar	170	0
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-375	-319
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 910**	**-5 705**
Utgående redovisat värde	**674**	**595**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	956	0
Inköp	0	956
Omklassificeringar	-956	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**956**
Utgående redovisat värde	**0**	**956**

Not 10 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	5	5
	5	**5**
Tillgodohavande på koncernkonto (rubr som fordr mot koncernbolag)	3 335	4 128

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Probitas AB med organisationsnummer 556534-9734 med säte i Stockholm.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	1 256	1 484
Övriga upplupna kostnader	896	575
	2 151	**2 058**

Stockholm 2020-03-10

Samuel Borg
Ordförande

Victoria Frelin

Håkan Gustafsson

Helen Harvigsson

Sophia Hober

Johnny Mattebo

Thure Thorgren

Marianne Hultberg
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-11

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Immanuelskyrkans Vård AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Immanuelskyrkans Vård AB driver sedan 2008 äldrevård med dygnetruntomsorg vid Löjtnantsgården, Löjtnantsgatan 8 i Stockholm. Löjtnantsgården har 55 platser uppdelade på 28 omvårdnadsplatser fördelade på två enheter à 14 platser och 27 demensplatser fördelade på tre enheter. Merparten av platserna köps av Stockholm stad.

För att flytta in krävs biståndsbeslut. Löjtnantsgården har möjlighet att erbjuda förtur i kön hos Stockholms stad till alla boende, på seniorboendet, Löjtnantsgatan 8. Detta gör att de kan behålla sitt sociala nätverk.

Löjtnantsgården är en del av Immanuelskyrkans diakonala arbete. Omsorgen och omvårdnaden utgår från den enskilda individens önskemål och behov. Löjtnantsgården är ett alternativ för personer för vilka den kristna värdegrunden är viktig.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Händelser under räkenskapsåret
Löjtnantsgården ligger mycket bra till i jämförelse med övriga äldreboenden på Östermalm (Socialstyrelsens brukarundersökning 2019). Löjtnantsgården är ett populärt boende och kön av sökande är lång. Kön till båda boendeformerna rör sig nu om flera månaders väntan.

Vårdtyngden har ökat kontinuerligt de senaste åren. De flesta som flyttar in till Löjtnantsgården kommer från andra boenden, då de stått i kö en tid. Merparten av de som har fått biståndsbeslut är multisjuka.

Löjtnantsgården har under året öppnat upp för att ta emot gåvor och donationer. Allt för att bibehålla god kvalitet och vidareutveckla verksamheten inom ramen för budget. Gåvorna har framförallt gått till kompetensutveckling för personalen samt inköp för att förgylla fikastunderna för boende.

Personalen har under året bl.a. deltagit i utbildningar gällande munvård, bemötande, taktil massage, schemaläggningssystem och ledarskap. Ett tiotal medarbetare, med annat modersmål än svenska, har deltagit i studiecirkel i ”yrkessvenska” på Löjtnantsgården.

Löjtnantsgården har utsetts till vinnare av ”Guldtanden” för bästa munhälsa i Stockholms län (bland ca 400 andra enheter). Motiveringen är gott bemötande av personalen och ett sätt att uppmärksamma de positiva insatser som görs inom äldreomsorgen.

Personalomsättningen är låg på det stora hela. Under 2019 har några nyckelpersoner gått vidare till andra uppdrag. Ny medicinskt ansvarig sjuksköterska, sjukgymnast, arbetsterapeut samt ny gruppchef har tillträtt under hösten.

Förväntad framtida utveckling
Målet är att bibehålla en god kvalitet med mycket nöjda boende och anhöriga/närstående. Det arbetas ständigt med kontakter i omvärlden för att säkerställa att anhöriga söker kontakt med Löjtnantsgården. Fokus är alltid att tillgodose boendes individuella behov och önskningar.

Stor vikt läggs vid att personalen får kontinuerlig kompetensutveckling. Nästa år sker bl.a. en satsning på ”undersköterskans kliniska bedömning” samt på att vidareutveckla måltidssituationen för boende.

Behovet av att ersätta inventarier ökar under de kommande åren och den snabba teknikutvecklingen ställer högre krav på vad Löjtnantsgården kan erbjuda sina boende. Ekonomin och personaladministrationen är områden som kommer att fortsätta att vara i fokus.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100 % av Probitas AB (Org nr 556534-9734) med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	50 497	49 411	47 270	45 872	44 880
Resultat efter finansiella poster	115	107	229	729	1 203
Balansomslutning	13 235	12 435	12 831	12 437	11 948
Antal anställda	55	56	56	56	56

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	4 716 011		**5 916 011**
Årets resultat				-8 377	**-8 377**
Belopp vid årets utgång	**1 000 000**	**200 000**	**4 716 011**	**-8 377**	**5 907 634**

Org. nr 556228-8257 IMMANUELSKYRKANS VÅRD AB

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 716 011
årets förlust	-8 377
	4 707 634
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 707 634

Styrelsens yttrande över det lämnade koncernbidraget
Vid uppstarten av verksamheten 2008 erhöll bolaget 7 500 000 kr i koncernbidrag för att täcka de initiala uppstartskostnaderna. Så länge bolaget visar ett positivt resultat är planen att återlämna koncernbidraget motsvarande det årliga resultatet. Fram till och med 2019 har 3 185 000 kr återlämnats i form av lämnade koncernbidrag.

Koncernbidrag har lämnats med 190 000 kr vilket har bokförts som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.
Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:
Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning
Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	50 497	49 411
		50 497	**49 411**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-17 081	-16 234
Personalkostnader	5	-32 836	-32 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-464	-513
		-50 381	**-49 304**
Rörelseresultat		**116**	**107**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	0
Resultat efter finansiella poster		**115**	**107**
Bokslutsdispositioner	7	-107	-181
Resultat före skatt		**8**	**-74**
Skatt på årets resultat		-16	-3
Årets resultat		**-8**	**-77**

Balansräkning
Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	6	609	982
Summa anläggningstillgångar		**609**	**982**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		3 778	3 721
Fordringar hos koncernföretag		7 567	6 673
Aktuella skattefordringar		793	704
Övriga fordringar		86	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		385	315
		12 609	**11 436**
Kassa och bank		17	17
Summa omsättningstillgångar		**12 626**	**11 453**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 235**	**12 435**

Balansräkning
Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		1 200	**1 200**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 716	4 793
Årets resultat		-8	-77
		4 708	**4 716**
Summa eget kapital		**5 908**	**5 916**
Obeskattade reserver	8	525	608
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		942	617
Övriga skulder		480	458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	5 380	4 836
Summa kortfristiga skulder		**6 802**	**5 911**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 235**	**12 435**

Org. nr 556228-8257 IMMANUELSKYRKANS VÅRD AB

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter
Nettomsättningen består av hyresintäkter, vårdintäkter och övriga intäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser, och inte vid aviseringstillfället. Betalningar, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden. Vårdintäkter och övriga bidrag redovisas i den period som bidragen avser.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden. Härvid tillämpas följande avskrivningsplaner:

Inventarier 5 år.

Finansiella poster

Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Likvida medel
Företaget har medel på koncernkonto hos moderbolaget. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Vårdintäkter	44 289	42 742
Hyresintäkter	5 474	5 291
Övriga intäkter	734	1 377
	50 497	**49 411**

Not 3 Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler. Avtalet om hyra löper på 5 år. Storleken på de framtida leasingavgifterna baseras på utvecklingen av konsumentprisindex.

Under perioden har leasingavgifter kostnadsförts till ett värde av 9 495 Tkr (9 616 Tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2019	2018
Inom ett år	9 795	9 518
Senare än ett år men inom fem år	17 141	26 173
	26 936	**35 691**

Not 4 Inköp från koncernföretag

	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	63,00 %	63,00 %

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	45	47
Män	10	9
	55	**56**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-700	-799
Övriga anställda	-22 470	-22 250
	-23 170	**-23 049**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-128	-113
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 531	-1 587
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-7 592	-7 542
	-9 252	**-9 241**
Övriga personalkostnader	-414	-266
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-32 836**	**-32 557**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 6 Inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	5 911	5 880
Årets inköp	91	189
Försäljningar/utrangeringar	-65	-158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 937**	**5 911**
Ingående avskrivningar	-4 929	-4 574
Försäljningar/utrangeringar	65	158
Årets avskrivningar	-464	-513
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 328**	**-4 929**
Utgående redovisat värde	**609**	**982**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Återförd periodiseringsfond	0	343
Lämnade koncernbidrag	-190	-630
Förändring av överavskrivningar	83	106
	-107	**-181**

Not 8 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Skillnad mellan bokförda och planenliga avskrivningar	205	288
Periodiseringsfond vid 2015 års taxering	320	320
	525	**608**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	4 388	3 932
Förutbetalda hyresintäkter	441	454
Övriga poster	551	450
	5 380	**4 836**

Stockholm 2020-03-09

Samuel Borg
Ordförande

Mats Bernö

Agneta Dalemark

Jenny Hjalmarsson

Sven Erik Wånell

Karin Pettersson

Olof Abrahamsson

Karin Jönsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-11

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för Immanuelskyrkans Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolaget förvaltar Immanuelskyrkans församlings tillgångar i finansiella instrument sedan maj 2015.

Förvaltningen skall utföras i enlighet med de riktlinjer som finns angivna i det kapitalplaceringsreglemente som församlingens styrelse fastställt. Förvaltningen sker i församlingens namn via fullmakt.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100 % av Probitas AB (Org nr 556534-9734) som i sin tur ägs av Immanuelskyrkans församling (Org nr 802001-5668), båda med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning	490	490	490	250	167
Resultat efter finansiella poster	0	-13	-19	59	25
Balansomslutning	617	601	610	585	596

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	419 192		**519 192**
Årets resultat			309	**309**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**419 192**	**309**	**519 501**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	419 192
årets vinst	309
	419 501
disponeras så att	
i ny räkning överföres	419 501

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning
Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	490	490
		490	**490**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-34	-48
Personalkostnader	3	-456	-455
		-490	**-503**
Rörelseresultat		**0**	**-13**
Resultat efter finansiella poster		**0**	**-13**
Resultat före skatt		**0**	**-13**
Årets resultat		**0**	**-13**

Balansräkning
Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		578	569
Aktuella skattefordringar		25	18
Övriga fordringar		7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7	7
		617	**601**
Summa omsättningstillgångar		**617**	**601**
SUMMA TILLGÅNGAR		**617**	**601**

Balansräkning

Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		419	433
Årets resultat		1	-14
		420	**419**
Summa eget kapital		**520**	**519**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		10	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	87	72
Summa kortfristiga skulder		**97**	**82**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**617**	**601**

Org. nr 556534-9742 IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS AB

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Likvida medel

Företaget har medel på koncernkonto hos moderbolaget. Dessa klassificeras som fordran hos koncernföretag i balansräkningen.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	92,90 %	76,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

Not 3 Styrelse och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar till verkställande direktör	-240	-240
	-240	**-240**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	-104	-104
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-75	-75
	-180	**-180**
Övriga personalkostnader	-36	-35
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-456**	**-455**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	17 %
Andel män i styrelsen	100 %	83 %

Medelantalet anställda har under året varit noll, då tjänstegraden har understigit 50%.

Org. nr 556534-9742 IMMANUELSKYRKANS FÖRVALTNINGS AB

Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalrelaterade poster	47	27
Övriga poster	40	45
	87	**72**

Stockholm 2020-03-10

Sven Mannervik
Ordförande

Anders Claesson

Göran Johansson

Mats Bernö

Hans Olof Hagén

Samuel Borg
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-11

Jonas Grahn
Auktoriserad revisor

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Produktion: PQM AB, Lubber AB.
Intervjutexter: Anna Matzinger och Ulf Österlind.
Foto: Olof Holdar, Johan Boman,
Tomas Isborn, Fredrik Stehn och Daniel Hjalmarsson.
Tryck: Östertälje Tryckeri 2020.

SVANENMÄRKET
Trycksak
3041 3042

Probitas AB
Tulegatan 4, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-587 503 70, info@probitas.se
www.probitas.se

Hotel Birger Jarl AB
Tulegatan 8, Box 19016, 104 32 Stockholm
tel 08-674 18 00, info@birgerjarl.se
www.birgerjarl.se

Hotel Tegnérlunden AB
Tegnérlunden 8, 113 59 Stockholm
tel 08-545 455 50, info@hoteltegnerlunden.se
www.hoteltegnerlunden.se

Löjtnantsgården, Immanuelskyrkans Vård AB
Löjtnantsgatan 8, 115 50 Stockholm
tel 08-504 80 500, www.lojtnantsgarden.se