

Årsredovisning
och
Koncernredovisning

2019-01-01 - 2019-12-31

SIBS AB

559050-3073



PK BT 1

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	3
Koncernens rapport över finansiell ställning	4
Koncernens förändring av eget kapital	6
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets förändring av eget kapital	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Noter till de finansiella rapporterna	13

SIBS AB
559050-3073

Årsredovisning och koncernredovisning för
SIBS AB

Styrelsen och verkställande direktören för SIBS AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

SIBS Gruppen, föddes ur tanken om att utmana normer och skapa en smartare metod för bostadsbyggande och fastighetsutveckling. Tillsammans med våra civilingenjörer, doktorer inom industriellt byggande och arkitekter förverkligades idén om ett eget modulärt design- och byggsystem. Vi kallar det; "Parameteriserad modularisering". Systemet medger större flexibilitet i utförande och betydligt kortare byggtider. SIBS-gruppen med sina cirka 430 anställda verkar inom hela fastighetskedjan – från förvärv och utveckling till produktion, transport, byggnation och fastighetsförvaltning. SIBS har som målbild att årligen producera ca 1200 hyreslägenheter för egen förvaltning.

Koncernens bolag

Koncernen består idag av sex operationella intresse och koncernföretag samt ytterligare fastighetsägande koncernföretag.

- SIBS AB är koncernmoder
- MOKO AB är ansvariga för utveckling och projektering
- MOBY AB är byggbolag
- SIBS Sdn Bhd är det modulproducerande bolaget beläget i Malaysia
- Frontlog AB är logistikbolaget
- Sveaviken Bostad AB är verksamma inom bostadsutveckling och förvaltning

Resultat och ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 563 (föregående år: 0) tkr, rörelseresultatet till 197 174 (5 458) tkr och resultatet efter skatt var 150,9 (-1) tkr. Orealiserad värdeförändring uppgår till 221 518 (20 000) tkr och den totala balansomslutningen till 1 247 967 (349 963) tkr.

Moderbolagets intäkter uppgick till 101 808 (13 269) tkr, rörelseresultatet uppgick till -3 410 (-3 264) tkr och resultatet efter skatt var - 1 029 (-2 055) tkr. Bolagets balansomslutning uppgick till 355 239 (142 093) tkr.

Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret

2019 var ett intensivt och framgångsrikt år för alla koncernens bolag:

- Färdigställande av den egna fabriken i Penang Malaysia som invigdes under september.
- Utveckling av det egna byggsystemet och den egna processutrustningen för produktion slutfördes.
- Första projektet i Norrköping med 117st lägenheter monterades, färdigställdes och blev delvis inflyttat under slutet av året.
- Ytterligare fyra projekt, totalt ca 600 lägenheter produktionsstartades i Haninge, Kalmar, Örebro och Luleå, samtliga dessa kommer färdigställas under 2020.
- Produktionstakten i fabriken nådde målnivån om 6 bostadsmoduler om dagen.

Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut

- Bolagets första projekt i Norrköping är fullt uthyrt.
- Bolagets andra projekt i Haninge är färdigställt och fullt uthyrt.
- Bolagets har under året produktionsstartat ytterligare ca 200 lägenheter i Örebro och Lund och

AG

SIBS AB
559050-3073

- planerar inom kort att produktionsstarta bolagets hittills största projekt om ca 400 lägenheter i Järfälla.
- För att stärka upp bolagets egna kapital har ägarna tillskjutit 100 Mkr i aktieägartillskott.
 - I två av bolagets pågående projekt har avtal tecknas med part om samägande. I ett annat projekt har avtal tecknas om avyttring. Samtliga av dessa projekt har inte tillträtts av motparten utan sker först efter projektens färdigställande.

Konsekvenser av Coronaviruset

Inledningen av 2020 har präglats av oro och osäkerhet kring coronaviruset och dess effekter på människor, samhälle och ekonomi. Per idag ser vi inga direkta väsentliga negativa konsekvenser för SIBS men det är svårt att säga vilken påverkan pandemin kommer att ha på SIBSs affär och finansiella utveckling framgent. Koncernen upprättar bostadslägenheter främst som hyresrätter och efterfrågan på hyresrätter är fortsatt hög i landet. Vi följer löpande utvecklingen och planerar verksamheten utifrån olika scenarier för att hantera de potentiella riskerna.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen äger fastigheter och hyr ut lokaler och bostäder i dessa.

Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att bostäderna är uthyrda och att hyresgästerna har förmåga att betala hyran, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Hyresavtal tecknas normalt för en period om 3 mån och påverkan från den allmänna ekonomiska utvecklingen på kassaflödet sker därför med viss eftersläpning.

Risker avseende driftkostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet och skötsel/underhåll. Riskerna avseende investeringar är främst prisutveckling. Räntekostnaderna påverkas av hur marknadsräntan utvecklas.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden i fastigheterna, se ovan, som till följd av förändringar i avkastningskraven.

Ägarförhållande

SIBS 5 största ägare utgörs av Industrium AB, Landera AB, Ramstedt Gruppen AB, Exoro Capital AB och Neptunia Invest AB som tillsammans kontrollerar 94,7% av bolaget.

Förslag till vinstdisposition (SEK)

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande finns följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	-9 412 561
Erhållna kapitaltillskott	137 000 000
Årets resultat	-1 028 148
	126 559 291

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
i ny räkning balanseras

126 559 291
126 559 291

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, eget kapitalrapporter samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (kSEK) där ej annat anges.

Handwritten signature

SIBS AB
559050-3073

Koncernens resultaträkning (tkr)	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Hysesintäkter	8,9	563	0
Fastighetskostnader	10	-106	0
Bruttoresultat		457	0
Aktiverat arbete för egen räkning	16	100 090	7 125
Administrationsomkostnader	11, 12	-127 960	-22 425
Rörelseresultat före värdeförändring		-27 413	-15 300
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	221 518	20 000
Övriga rörelseintäkter		1 431	758
Övriga rörelsekostnader		-286	0
Resultat från intresseföretag	25	1 924	-
Rörelseresultat		197 174	5 458
Finansiella intäkter	13	10	19
Finansiella kostnader	14	-7 821	-2 346
Resultat före skatt		189 363	3 131
Skatter	15	-38 440	-3 132
ÅRETS RESULTAT		150 923	-1
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		149 275	-1
Innehav utan bestämmande inflytande		1 648	0
Summa årets resultat		150 923	-1
Koncernens rapport över totalresultat (tkr)			
Årets resultat		150 923	-1
Övrigt totalresultat:			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen;</i>			
Omräkningsdifferenser		3 840	4 674
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		3 840	4 674
Summa totalresultat för året		154 763	4 673
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		153 115	4 673
Innehav utan bestämmande inflytande		1 648	0
Summa totalresultat för året		154 763	4 673

PT k
B

SIBS AB
559050-3073

Koncernens rapport över finansiell ställning (tkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31	2018-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Balanserade utvecklingskostnader	16	107 127	7 125	-
Förvaltningsfastigheter	17	604 450	169 393	-
Rörelsefastigheter	18	123 147	95 698	78 153
Förbättringskostnader på annans fastighet	19	324	540	-
Maskiner och inventarier	20	23 105	3 226	478
Uppskjuten skattefordran	21	1 205	1 993	-
Andelar i intresseföretag	24	1 959	37	-
Fordringar på intresseföretag		2 710	469	-
Övriga långfristiga fordringar	25	5 966	-	-
Summa anläggningstillgångar		869 993	278 481	78 631
Omsättningstillgångar				
Varulager	26	25 815	3 929	-
Kundfordringar	26	6	-	-
Fordringar hos intresseföretag		10 625	-	-
Övriga fordringar	27	310 418	52 277	9 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	944	2 170	53
Likvida medel	29	30 166	13 106	2 932
Summa omsättningstillgångar		377 974	71 482	12 515
SUMMA TILLGÅNGAR		1 247 967	349 963	91 146

BT
L
G

SIBS AB
559050-3073

Koncernens rapport över finansiell ställning (tkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31	2018-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	30			
Moderbolagets aktieägare				
Aktiekapital		50	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		137 000	135 000	80 000
Reserver		8 495	4 655	-19
Balanserat resultat inklusive årets resultat		143 334	-7 534	-7 533
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		288 879	132 171	72 498
Innehav utan bestämmande inflytande		6 021	0	0
Summa eget kapital		294 900	132 171	72 498
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	31	22 641	29 293	-
Uppskjutna skatteskulder	22	42 694	5 095	40
Summa långfristiga skulder		65 335	34 388	40
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	31	661 437	83 114	-
Leverantörsskulder		55 195	8 471	1 048
Skulder till intresseföretag		2 857	-	-
Aktuella skatteskulder		151	84	21
Övriga skulder	32	150 632	88 377	17 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	17 460	3 358	311
Summa kortfristiga skulder		887 732	183 404	18 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 247 967	349 963	91 146
För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 34.				

88 k
8

SIBS AB
559050-3073

Koncernens
förändring av eget kapital (tkr)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa Eget kapital
	Aktie- kapital	tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat		
Ingående eget kapital per						
1 januari 2018	50	80 000	-19	-7 533	0	72 498
Justerad IB	0	80 000	-19	0	0	79 981
Totalresultat för året:						
Årets resultat	-			-1	0	-1
- Omräkningsdifferenser, netto			4 674	0	0	4 674
<i>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</i>	-		4 674	0	0	4 674
Summa totalresultat	0		4 674	-1	0	4 673
Transaktioner med aktieägare:						
Aktieägartillskott	-	55 000		-	-	55 000
Summa transaktioner med aktieägare	0			0	0	55 000
Utgående eget kapital per						
31 december 2018	50	135 000	4 655	-7 534	0	132 171
Ingående eget kapital per						
1 januari 2019	50			-7 534	0	132 171
Totalresultat för året:						
Årets resultat	-			149 275	1 648	150 923
- Omräkningsdifferenser, netto	-		3 840	0	0	3 840
<i>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</i>	-			0	0	3 840
Summa totalresultat	0		3 840	149 275	1 648	154 763
Transaktioner med aktieägare:						
Avyttring till minoritet				1 593	4 373	5 966
Aktieägartillskott	-	2 000		-	0	2 000
Summa transaktioner med aktieägare	0	2 000		1 593	4 373	7 966
Utgående eget kapital per						
31 december 2019	50	137 000	8 495	143 334	6 021	294 900

PR L
ET

SIBS AB
559050-3073

Koncernens	Not	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys (tkr)		2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		189 363	3 131
- Avskrivningar och nedskrivningar		8 770	2 112
- Andel i intresseföretag	-	1 924	-
- Kapitaliserad ränta		6 731	-
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning	-	221 518	20 000
- Orealiserade kursdifferenser		3	3 061
	-	18 575	11 696
Betald inkomstskatt		45	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-	18 529	11 693
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-	20 089	3 798
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-	35 483	1 160
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		86 268	65 479
Summa förändring i rörelsekapitalet		30 697	60 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 167	48 828
Investeringsverksamheten			
Aktiverade utvecklingskostnader	-	100 090	7 125
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	409 677	192 693
Förvärv av rörelsefastigheter	-	27 579	15 704
Försäljning andelar i intresseföretag		1	37
Lån till intresseföretag	-	2 241	469
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	20 111	2 952
Aktiverade förbättringsutgifter annans fastighet		-	648
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	559 696	219 627
Finansieringsverksamheten	37		
Erhållna aktieägartillskott		2 000	55 000
Upptagna övriga lån		194 360	15 000
Upptagna banklån		407 188	110 625
Amortering av banklån	-	8 703	-
Amortering leasingsskuld	-	1 454	-
Amortering aktieägarlån	-	30 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		563 391	180 625
ÅRETS KASSAFLÖDE		15 862	9 826
Likvida medel vid årets början		13 106	2 932
Kursdifferens i likvida medel		1 198	348
Likvida medel vid årets slut		30 166	13 106

PT 1
ET

SIBS AB
559050-3073

Moderbolagets	Not	2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning (tkr)		2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning		1 628	5 816
Aktiverat arbete för egen räkning	15	100 090	7 125
Övriga rörelseintäkter		90	328
		101 808	13 269
Rörelsens kostnader			
Administrationsomkostnader	11	-105 218	-16 533
Rörelseresultat		-3 410	-3 264
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	350	217
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-4 457	-247
Resultat efter finansiella poster		-7 517	-3 294
Erhållna koncernbidrag		6 488	1 239
Aktuell skatt	15	-	-
ÅRETS RESULTAT		-1 029	-2 055

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

PT k
ET

SIBS AB
559050-3073

Moderbolagets Balansräkning (tkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31	2018-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utgifter	16	107 127	7 125	-
		107 127	7 125	-
Materiella anläggningstillgångar				
Förbättringsutgifter på annans fastighet	19	324	540	-
Inventarier	20	628	44	-
		952	584	-
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	22	60 090	61 056	485
Fordringar hos koncernföretag	23	169 916	63 690	70 314
Andelar i intresseföretag	24	36	37	-
Fordringar hos intresseföretag		2 710	469	-
Andra långfristiga fordringar	25	5 966	-	-
		238 718	125 252	70 799
Summa anläggningstillgångar		346 797	132 961	70 799
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar hos koncernföretag		1 988	6 099	-
Övriga fordringar		2 332	1 005	487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	635	327	48
		4 955	7 431	535
Kassa och bank	29	3 487	1 701	2 590
Summa omsättningstillgångar		8 442	9 132	3 125
SUMMA TILLGÅNGAR		355 239	142 093	73 924

BT
ET

SIBS AB
559050-3073

Moderbolagets	Not	2019-12-31	2018-12-31	2018-01-01
Balansräkning (tkr)				
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	30			
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		50	50	50
		50	50	50
Fritt eget kapital				
Övrigt tillskjutet kapital		137 000	135 000	80 000
Balanserat resultat	-	9 412	7 357	684
Årets resultat	-	1 029	2 055	6 673
		126 559	125 588	72 643
Summa eget kapital		126 609	125 638	72 693
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernföretag		50	50	-
Långfristiga räntebärande skulder	31	-	-	-
Övriga skulder		0	15 000	-
		50	15 050	-
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	31	166 925	0	
Leverantörsskulder		11 521	696	974
Skatteskulder		151	82	20
Skulder till koncernföretag		47 504	-	94
Övriga kortfristiga skulder	32	194	458	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	2 285	169	103
		228 580	1 405	1 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		355 239	142 093	73 924

OK
a

SIBS AB
559050-3073

**Moderbolagets
förändring av eget kapital (tkr)**

	Aktie- kapital	Tillskjutet Kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per				
1 januari 2018	50	80 000	- 7 357	72 693
Årets resultat	-		- 2 055	- 2 055
Aktieägartillskott	-	55 000	-	55 000
Utgående eget kapital per				
31 december 2018	50	135 000	- 9 412	125 638
Ingående eget kapital per				
1 januari 2019	50	135 000	- 9 412	125 638
Årets resultat	-		- 1 029	- 1 029
Aktieägartillskott	-	2 000	-	2 000
Utgående eget kapital per				
31 december 2019	50	137 000	- 10 441	126 609

PK 1
G

SIBS AB
559050-3073

Moderbolagets	Not	2019-01-01	2018-01-01
kassaflödesanalys (tkr)		2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-	7 517	3 294
- Avskrivningar och nedskrivningar		470	113
- Kapitaliserad ränta		2 564	-
- Realisationsresultat från finansiella anläggningstillgångar		-	-
	-	4 482	3 181
Betald inkomstskatt		69	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-	4 413	3 119
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		2 476	5 657
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		60 225	113
Summa förändring i rörelsekapitalet		62 701	5 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58 288	8 663
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	50
Förvärv av intresseföretag		-	37
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-	100 090	7 125
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	750	698
Förändring av långfristig utlåning	-	106 979	54 366
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	207 818	62 276
Finansieringsverksamheten	35		
Lån, upptagna		189 316	15 050
Lån, amortering	-	40 000	-
Erhållna aktieägartillskott		2 000	55 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		151 316	70 050
Årets kassaflöde		1 786	889
Likvida medel vid årets början		1 701	2 590
Likvida medel vid årets slut		3 487	1 701

OK
 5

SIBS AB
559050-3073

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Överensstämmelse med formgivning och lag

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under not 5 Väsentliga redovisningsprinciper, Moderbolagets redovisningsprinciper.

Denna koncernredovisning är SIBSs första publicerade koncernredovisning och första i enlighet med IFRS, av den anledningen presenteras inte övergångseffekterna. Dotterbolaget i Malaysia, Scandinavian IBS SDN. BHD tillämpar i sin årsredovisning för 2019 Malaysian Financial Reporting Standards MFRS, vilket i allt väsentligt överensstämmer med IFRS.

Nya standarder från och med 2019

IFRS 16 Leasing trädde i kraft den 1 januari 2019. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till samtliga leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/ eller avser små belopp. Implementeringen av IFRS 16 har bedömts inte ge upphov till några nyttjanderättstillgångar för bolagen i Sverige, verksamheten i Malaysia identifierat nyttjanderättstillgångar och klassificerat dessa i enlighet med standarden från och med 2018-01-01. Vid övergången värderades leasingkulden till nuvärdet av de återstående leasingavgifterna, diskonterade med SIBS Malaysia:s marginella upplåningsränta på den första tillämpningsdagen (1 januari 2018). Nyttjanderättstillgången har värderats till ett belopp motsvarande den leasingkund som tillkom vid övergången till IFRS 16 (se vidare not 36).

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som är värderade till verkligt värde.

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (Tkr/tkr).

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vi Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten Andra vinster/förluster – netto i resultaträkningen.

Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 7.

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

PT 1
ET

SIBS AB
559050-3073

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från SIBS AB. Bestämmande inflytande föreligger om SIBS AB har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen.

Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om verkligt inflytande föreligger. Förvärv av fastigheter genomförs ofta i form av bolagsförvärv. När ett sådant förvärv görs övervägs om förvärvet avser ett rörelseförvärv. Ett bolagsförvärv är ett rörelseförvärv om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer.

När bolagsförvärvet inte bedöms vara ett rörelseförvärv redovisas det som ett förvärv av tillgångar och skulder och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Den initialt fråndragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter som uppkommer redovisas direkt i årets resultat med undantag för transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50 % av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Hyresintäkter (operationella leasingavtal)

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i hyresavtalen. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresavtalens löptid.

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då väsentliga risker och förmåner övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vanligtvis redovisas intäkter från försäljning av fastigheter på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel samt vinst vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

PK
G

SIBS AB
559050-3073**Finansiella kostnader**

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Aktivering av räntekostnader sker enbart i koncernredovisningen.

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid större ny-, till- eller ombyggnader av förvaltningsfastigheter.

Leasing*SIBS som leasegivare*

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till SIBS förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal.

SIBS som leasetagare

Leasade materiella anläggningstillgångar klassificerades som antingen finansiella eller operationella leasingavtal till och med slutet av räkenskapsåret 2018. Från och med den 1 januari 2019 redovisas leasingavtalen som finansiella och en nyttjanderättstillgång samt skuld för nyttjanderätter redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen redovisas en räntekostnad avseende den finansiella leasingskulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, lånefordringar samt kundfordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Derivatinstrument kan vara endera tillgångar eller skulder.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

PT
Er

SIBS AB
559050-3073

Klassificering och värdering

Klassificeringen av finansiella instrument avgör hur de finansiella tillgångarna och skulderna värderas och redovisas. Koncernens principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar baseras på en bedömning av både (i) företags affärsmodell för förvaltningen av finansiella tillgångar, och (ii) egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är skuldinstrument som förvaltas med målet att realisera instrumentens kassaflöden genom att erhålla avtalsenliga kassaflöden som endast utgörs av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Koncernens finansiella tillgångar utom derivat värderas till upplupet anskaffningsvärde på grund av att tillgångarna innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden samt att de avtalade villkoren för de tillgångarna ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som bara är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Varulager

Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet består av direkta varukostnader, direkt lön och hänförbara indirekta tillverkningskostnader (baserade på normal tillverkningskapacitet). Varulager består i huvudsak av insatsmaterial till moduproduktion i Malaysia och värderas till anskaffningsvärde.

Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden hos banker.

Lånefordringar och hyres-/kundfordringar

Hyresfordringar och andra fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde motsvarande det belopp som förväntas flyta in, det vill säga efter avdrag för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

BT
ET

SIBS AB
559050-3073

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Tillkommande utgifter

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

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IFRS 9, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar redovisade enligt IAS 12. För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning.

Företaget klassificerar kundfordringar som osäkra efter en individuell bedömning. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av nettoförsäljningsvärdet (verkligt värde minus försäljningskostnader) och nyttjandevärdet enligt IAS 36. Nyttjandevärdet är nuvärdet av de framtida kassaflöden som förväntas kunna erhållas från en tillgång eller kassagenererande enhet.

En ökning av det redovisade värdet för en tillgång förutom goodwill till följd av en återföring av en tidigare nedskrivning får inte leda till att det redovisade värdet överstiger vad företaget skulle ha redovisat (efter avskrivningar) om företaget inte hade gjort några nedskrivningar för tillgången.

Andra materiella anläggningstillgångar

Andra materiella anläggningstillgångar består av rörelsefastigheter och inventarier. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Rörelsefastighet 5-60 år

Inventarier 3-10 år

PK
5r

SIBS AB
559050-3073

Andra immateriella anläggningstillgångar

Andra immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utvecklingskostnader. Immateriella anläggningstillgångar redovisas om det är troligt att de framtida ekonomiska fördelar som kan hänföras till tillgången kommer att tillfalla koncernen samt att tillgångens anskaffningsvärde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hänsyn tas till att det är tekniskt möjligt att färdigställa och använda tillgången, att man kan påvisa att det finns en marknad för det tillgången används för samt att koncernen har tekniska, ekonomiska resurser för att fullfölja utveckling av tillgången. Nyttjandeperioden påbörjas när tillgången tas i bruk och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell ackumulerad nedskrivning.

Immateriella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Utvecklingskostnader 10 år

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Eventualförpliktelse

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

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Rapport över kassaflöden

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod. Resultat efter finansiella poster justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under året, samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2019). Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas.

RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. Bestämmelser i RFR 2 som avser utökade upplysningskrav i årsredovisningen i förhållande till IFRS har endast beaktats för det fall de gäller för mindre privata aktiebolag.

Handwritten signature and initials.

SIBS AB
559050-3073

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Leasingavtal

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16 "Leasingavtal", i enlighet med undantaget i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingkulder i balansräkningen.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Skatter

Obeskattade reserver redovisas i moderbolagets balansräkning utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I moderbolagets resultaträkning görs på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterföretag redovisas i moderbolaget som sedvanliga utdelningar från dotterföretag. Koncernbidrag som lämnas från moderbolaget till dotterföretag redovisas som investering i aktier i dotterföretag.

Not 6 Uppgifter om moderbolaget

SIBS AB är ett svensktregistrerat privat aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Sibyllegatan 17, 114 42 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2019 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende Koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde-hierarki baserat på vilka indata som används i värderingstekniken enligt följande:

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Förvaltningsfastigheter hamnar i Nivå 3.

1
B

SIBS AB
559050-3073

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde

Värderingen baseras, såsom anges i not 17, på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och ett riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Not 8 Hyresintäkter och intäkter

	Koncernen	
	2019	2018
Hyresintäkter	563	-
Summa	563	0

I hyresintäkter inkluderas tillägg till hyran för att täcka el, värme, sopor och övriga driftskostnader.

Not 9 Leasingavtal (leasegivare)

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till SIBS förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Samtliga av SIBS fastigheter består av idag av bostäder. Bostadskontrakten har en uppsägningstid om 3 månader vilket gör att hyresintäkterna till största del består av korta avtal, löptidanalys lämnas inte för 2019.

Not 10 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2019	2018
Driftskostnader	- 106	-
Summa	-106	0

Not 11 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
pwc				
Ersättning för revisionsuppdrag	199	50	169	22
Summa	199	50	169	22
Messer Ooi & Associates				
Ersättning för revisionsuppdrag	88	33		
Ersättning för revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	205	60		
Ersättning för skatterådgivning	9	6		
Summa	302	100		

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

PT 1
BT

SIBS AB
559050-3073

Not 12 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar för styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra anställda framgår av nedanstående tabell:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till				
Sverige;				
Kvinnor	1	-	-	-
Män	6	1	3	2
Malaysia;				
Kvinnor	9	4	-	-
Män	347	105	-	-
Totalt	363	110	3	2
Löner och ersättningar uppgår till:				
Styrelsen och verkställande direktören	1 200	-	1 200	-
Övriga ledande befattningshavare	8 122	3 753	1 692	1 203
Tantien	3 001	102	-	-
Övriga anställda	21 743	3 490	-	-
Totala löner och ersättningar	34 066	7 345	2 892	1 203
Sociala kostnader enligt lag och avtal	5 014	802	958	430
Pensionskostnader:				
Styrelsen och verkställande direktören	300	-	300	-
Övriga ledande befattningshavare	1 343	971	361	343
Övriga anställda	2 061	324	-	-
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	42 784	9 442	4 511	1 976

Not 13 Finansiella intäkter/Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter, koncernföretag	-	0	340	198
Ränteintäkter, övriga	10	19	10	19
Summa	10	19	350	217

Not 14 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader, övriga	-	7 373	-	2 346
Övriga finansiella kostnader	-	449	-	-
Summa	-	7 821	-	2 346

PT
ET

SIBS AB
559050-3073

Not 15 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	- 24	- 4	-	-
Uppskjuten skatt avseende:				
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	- 37 599	- 5 095	-	-
Underskottsavdrag	- 817	- 1 966	-	-
Redovisad skatt	- 38 440	- 3 132	-	-

Skattesats

Gällande skattesats	Sverige	21,4%	22%	21,4%	22%
---------------------	---------	-------	-----	-------	-----

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	189 363	3 131	1 028	2 055
Skatt enligt gällande skattesats	- 40 524	- 571	220	452
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	117	2 415	-	41
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	- 1 912	- 500	- 220	- 411
Annan skattesats i utländsk verksamhet	972	354		
lanspråktaget ingående underskott	2 907	-	-	-
Redovisad skatt	- 38 440	- 3 132	-	-

Not 16 Balanserade utvecklingskostnader

	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 125	-	7 125	-
Internt upparbetade	100 090	7 125	100 090	7 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 215	7 125	107 215	7 125
Årets avskrivningar	- 88	-	88	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 88	-	88	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 127	7 125	107 127	7 125

Balanserade utvecklingskostnader avser kostnader för utvecklat byggsystem för modulärt byggande. Värdet nedskrivningprövas årligen och har inte indikerat några nedskrivningsbehov. Nyttjandeperioden för tillgången bedöms till 10 år.

BT 1
G

SIBS AB
559050-3073

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde vid årets början	169 393	-
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, bolagsförvärv	31 950	99 071
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	409 677	93 622
Investeringsstöd	- 228 087	- 43 300
Värdeförändringar redovisade i resultatet	221 518	20 000
Verkligt värde vid årets slut	604 450	169 393

Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till 221 518 tkr (20 000 tkr).

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring.

Värderingen av förvaltningsfastigheter sker utifrån externa värderingsinstitut samt utifrån bolagets dokumenterade interna process för värderingar. Fastigheterna värderas, initialt vid projektstart av externa värderingsinstitut, och marknadsvärdet följs därefter löpande.

Värdering av fastigheterna har fastställts med avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton. Driftnetton baseras utifrån marknadsanpassande antaganden. Kalkylperioden är 15 år och restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter.

Där koncernen har beviljats investeringsstöd för upprättande av hyresfastigheter redovisas investeringsstödet som en fordran till dess utbetalning sker. Stödet ses som en reduktion av uppförandekostnaden av hyresfastigheterna. Koncernen redovisar värdeförändring av beståndet under uppförandesked vilket innebär att utgifter på fastigheterna för kommande år aktiveras i balansräkningen utan för den delen behöva redovisa värdeförändring. Värdeförändring redovisas utifrån koncernens prognos för respektive fastighet. Vid prognostisering av varje fastighet beaktas risker som marknadsrisk, ränterisk, valutarisk och uppföranderisk.

Värdeantaganden:

Genomsnittlig hyra kr/kvm	2 097
Genomsnittlig vakans (bostäder) %	0,5
Driftskostnad / Kr/kvm exklusive periodiskt underhåll	300
Inflationstakt 1-15 år %	2,0
Kalkylränta %	6,34-6,90
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde %	4,25-7,76

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar skulle det bedömda verkliga värdet förändras på följande sätt:

Marknadshyra lokaler	(+/- 5%)	1,1	-	0,5 tkr
Bedömd hyra bostäder	(+/- 5%)	12,3	-	12,3 tkr
Långsiktig vakans	(+ / -2%)	-	5,0	16,0 tkr
Drift och underhåll	(+/- 10%)	-	22,2	19,3 tkr
Kalkylränta	(+/- 0,5%)	-	53,6	45,3 tkr
Direktavkastningskrav	(+/- 0,5%)	-	58,1	45,3 tkr

OK
Er

SIBS AB
559050-3073

Not 18 Rörelsefastighet

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 463	78 153
Inköp	27 579	15 704
Omräkningsdifferens	7 244	3 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 285	97 463
Ingående avskrivningar	-1 765	0
Årets avskrivningar	- 6 707	- 1 706
Omräkningsdifferens	-666	-59
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 138	-1 765
Utgående bokfört värde	123 147	95 698
<i>Avskrivningar ingår i administrationsomkostnader</i>		

Not 19 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	Koncernen		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	648	-	648	-
Inköp	-	648	-	648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	648	648	648	648
Ingående avskrivningar	- 108	- -	108	-
Årets avskrivningar	- 216	- 108	- 216	- 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 324	- 108	- 324	- 108
Utgående bokfört värde	324	540	324	540
<i>Avskrivningar ingår i administrationsomkostnader</i>				

Not 20 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 544	488	50	-
Inköp	20 111	2 951	750	50
Omräkningsdifferens	1 667	105	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 321	3 544	800	50
Ingående avskrivningar	- 317	- 10	5	-
Årets avskrivningar	- 1 758	- 298	- 166	- 5
Omräkningsdifferens	- 140	- 10	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 2 216	- 317	- 171	- 5
Utgående bokfört värde	23 105	3 226	628	44
<i>Avskrivningar ingår i administrationsomkostnader</i>				

BT 1
G

SIBS AB
559050-3073

Not 21 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående uppskjuten skattefordran	1 993	
Redovisat i resultatet	- 817	1 966
Omräkningsdifferens	29	27
Utgående uppskjuten skattefordran	1 205	1 993

Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader på:

underskottsavdrag	1 205	1 993
Uppskjuten skattefordran	1 205	1 993

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående uppskjuten skatteskuld	- 5 095	
Redovisat i resultatet	- 37 599	5 095
Utgående uppskjuten skattefordran	-42 694	-5 095

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader på:

förvaltningsfastigheter	42 694	5 095
Uppskjuten skatteskuld	42 694	5 095

Not 22 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	61 106	535
Kapitaltillskott lämnat	5 000	60 571
Försäljning	-5 966	0
Summa	60 140	61 106
Ackumulerade nedskrivningar	-50	-50
Summa	-50	-50
Utgående redovisat värde	60 090	61 056

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag

Direkt ägda	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
Sveaviken Bostad AB	559050-3065	Stockholm	50 000	100,0	6 050
Scandinavian IBS SDN. BHD.	201601022969	Malaysia	30 000 000	90,0	53 690
MOBY Modulärt Byggande AB	559151-7544	Stockholm	5 000	100,0	350
Summa					60 090

Indirekt ägda	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %
Sveaviken Holding 1 AB	556904-5627	Stockholm	50 000	100,0
<i>Indirekt ägda via Sveaviken Holding 1 AB, ägarandel avser Sveaviken Holding 1:s andel</i>				
Fastighetsaktiebolaget Tango	559134-5052	Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Brandberget	559177-5423	Stockholm	50 000	100,0
Kalmar Entré AB	559162-5735	Stockholm	1 000	100,0
Fastighets AB Örebroängen	559175-8494	Stockholm	50 000	100,0
Fastighets AB Luleåkronan	559175-6936	Stockholm	50 000	100,0
Danator Haninge BF AB	559068-6225	Stockholm	500	100,0
Fastighets AB Kalmarporten	559175-6225	Stockholm	50 000	100,0
Fastighetsbolaget Glidplanet 4 Örebro AB	559163-0784	Stockholm	50 000	100,0
Tältet i Norr AB	559163-1048	Stockholm	50 000	100,0

OK
ET

SIBS AB
559050-3073

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	-	63 690	72 314
Tillkommande fordringar	-	-	106 225	50 597
Fordringar på koncernföretag	-	-	169 916	63 690

Not 24 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	37	-	37	-
Inköp	-	37	-	37
Försäljning	1	-	1	-
Resultatandel	1 924	-	-	-
Summa	1 959	37	36	37
Utgående redovisat värde	1 959	37	36	37

Specifikation av intresseföretag

Namn	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
MOKO AB	559143-4427	Stockholm	50 000	22,5	11
Frontlog AB	559171-7938	Norrköping	50 000	49,0	25

MOKO AB bedriver verksamhet inom teknisk byggkonstruktion och utveckling därtill.

Nedan visas resultat- och balansräkningar, kapitalandelsmetoden har tillämpats från 2019-01-01.

MOKO AB	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter	30 615	8 962
Rörelsekostnader	- 24 036	- 8 917
<i>Rörelseresultat</i>	<i>6 579</i>	<i>45</i>
Räntekostnader	- 11	- 19
<i>Resultat före skatt</i>	<i>6 568</i>	<i>26</i>
Skatt	- 1 425	- 11
<i>Årets resultat</i>	<i>5 142</i>	<i>15</i>
Anläggningstillgångar	203	103
Omsättningstillgångar	24 059	2 398
varav kassa och bank	962	1 196
<i>Summa tillgångar</i>	<i>24 261</i>	<i>2 501</i>
Eget kapital	5 207	65
Kortfristiga finansiella skulder	19 054	2 437
<i>Summa skulder och eget kapital</i>	<i>24 261</i>	<i>2 501</i>

BT 1
BT

SIBS AB
559050-3073

Frontlog AB tillhandahåller logistiktjänster med inriktning sjötransport.

Nedan visas resultat- och balansräkningar, kapitalandelsmetoden har tillämpats från 2019-01-01.

Frontlog AB	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter	36 863	-
Rörelsekostnader	- 34 831	-
Rörelseresultat	2 032	-
Ränteintäkter	1	-
Räntekostnader	- 1	-
Resultat före skatt	2 032	-
Bokslutsdispositioner	- 510	-
Skatt	- 342	-
Årets resultat	1 180	-
Omsättningstillgångar	3 332	-
varav kassa och bank	902	-
Summa tillgångar	3 332	-
Eget kapital	1 230	-
Obeskattade reserver	510	-
Kortfristiga finansiella skulder	1 592	-
Summa skulder och eget kapital	3 332	-

Not 25 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	-	-	-
Tillkommande fordringar	5 966	-	5 966	-
Avgående fordringar	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Summa	5 966	-	5 966	-

Avser fordran på innehav utan bestämmande inflytande i SIBS Malaysia.

Not 26 Varulager och Kundfordringar

Varulager	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Råvaror och förnödenheter	25 815	3 929
Summa	25 815	3 929

Kundfordringar

Koncernen

Kundfordringar är upptagna till till det belopp som beräknas inflyta 2019-12-31 6 tkr 2018-12-31 0 tkr.

Moderbolaget

Det finns inga utestående kundfordringar.

Not 27 Övrig fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Investeringsstöd	271 387	43 300	-	-
Förskott till leverantör	15 569	5 473	-	-
Aktuella skattefordringar	1 209	57	1	-
Övriga poster	22 253	3 447	2 331	1 005
Övriga fordringar	310 418	52 277	2 332	1 005

BT 1
EG

SIBS AB
559050-3073

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	219	213	219	213
Övriga förutbetalda kostnader	725	1 957	416	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	944	2 170	635	327

Not 29 Likvida medel/Kassa och bank

Koncernen

Likvida medel i koncernen består av banktillgodohavanden.

Moderbolaget

Kassa och bank i moderbolaget avser banktillgodohavanden.

Not 30 Eget kapital

	Antal aktier	Andel	Antal röster per aktie	Totalt antal röster	Röstandel
Aktieslag:					
Stam	50 000	100%	1	50 000	100%
Summa	50 000	100%		50 000	100%

Utdelning

Styrelsen förslår inte någon utdelning för räkenskapsår 2019.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital i moderbolaget med undantag för aktiekapitalet.

Not 31 Räntebärande skulder

I det följande framgår information om Koncernens och moderbolagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Koncernens och moderbolagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 38.

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Banklån	65 051	52 736	-	-
Byggnadskreditiv	449 928	58 913	-	-
Leasingskuld	2 174	757	-	-
<i>Banklån netto</i>	<i>517 153</i>	<i>112 407</i>	-	-
Övriga lån	166 925	-	166 925	-
Summa räntebärande skulder	684 078	112 407	166 925	-
<i>varav kortfristiga räntebärande skulder:</i>				
Banklån	42 911	24 050	-	-
Byggnadskreditiv	449 928	58 913	-	-
Leasingskuld	1 673	151	-	-
Övriga lån	166 925	-	166 925	-
Summa kortfristiga räntebärande skulder	661 437	83 114	166 925	-
Räntebärande skulder	684 078	112 407	166 925	-

Villkor och återbetalningstider

Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 635 566 tkr (191 555 tkr) genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter och rörelsefastighet i Malaysia. Samtliga lånevillkort är uppfyllda.

BT
et

SIBS AB
559050-3073

Not 32 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	20 148	10 349	-	245
Personalens källskatt/soc avg	396	45	188	45
Skulder hänförliga till förvärv	121 068	57 000	-	-
Övriga skulder	9 020	5 983	6	167
Aktieägarlån	-	15 000	-	-
Summa	150 632	88 377	194	458

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	380	-	-	-
Upplupna personalkostnader	1 959	315	436	157
Upplupna räntor	582	-	-	-
Upplupna projektkostnader	12 159	-	-	-
Övriga upplupna kostnader	2 380	3 044	1 850	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 460	3 358	2 286	169

Not 34 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
<i>I form av säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	635 566	191 555
Aktier i dotterföretag		
Finansiella placeringar		
Lån till koncernföretag	-	
	635 566	191 555

Vare sig koncernen eller moderbolaget har några eventualtillgångar.

Not 35 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen		2019-12-31		Övriga lån	Totala skulder
	Banklån				
Vid årets början	112 407	-	-	-	112 407
Upptagna lån	389 348	-	-	164 360	553 708
<u>icke kassaflödespåverkande</u>					
Kapitalserade avgifter	7 683	-	-	-	7 683
Omräkningsdifferens	3 549	-	-	-	3 549
Kapitaliserad ränta	4 167	-	-	2 564	6 731
Vid årets slut	517 153	-	-	166 925	684 078
Koncernen		2018-12-31		Övriga lån	Totala skulder
	Banklån				
Vid årets början	-	-	-	-	-
Upptagna lån	110 625	-	-	-	110 625
Omräkningsdifferens	1 781	-	-	-	1 781
Vid årets slut	112 407	-	-	-	112 407

BT
ET

SIBS AB
559050-3073

Moderbolaget	2019-12-31		Övriga lån	Totala skulder
	Banklån			
Vid årets början	-	-	15 044	15 044
Upptagna lån	-	-	189 316	189 316
Amortering	-	-	40 000	40 000
<u>Ikke kassaflödespåverkande</u>				
Kapitaliserade avgifter	-	-	2 564	2 564
Vid årets slut	-	-	166 925	166 925
Moderbolaget	2018-12-31		Övriga lån	Totala skulder
	Banklån			
Upptagna lån	-	-	15 000	15 000
<u>Ikke kassaflödespåverkande</u>				
Vid årets slut	-	12 159	15 000	27 159

Not 36 Leasingavtal

Nyttjanderättstillgångar

Effekten av övergången till IFRS 16 på SIBS:s leasingavtal beskrivs i not 1 – Redovisningsprinciper.

Leasingavtal där företaget är leasetagare

SIBS:s materiella anläggningstillgångar utgörs både av ägda och av leasade tillgångar. Leasade tillgångar redovisas bland posterna rörelsefastigheter och inventarier. Se nedan tabell för utgående balans på leasade tillgångar samt hur stor avskrivningen på dessa leasade tillgångar var under 2019.

	Rörelsefastigheter		Inventarier	Totalt
Avskrivning under året	-	1 340	9	1 348
Redovisat värde 2019-12-31		1 454	49	1 503
<i>Kostnader hänförliga till leasing 2019:</i>				
<i>Räntekostnader leasingskulder</i>				159
<i>Kostnader hänförliga till kortfristig leasing</i>				832

Not 37 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

Koncern har i nuläget inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen varför redovisat värde bedöms motsvara verkligt värde för samtliga finansiella tillgångar och skulder. Vid värdering till verkligt värde via resultaträkningen fastställs värdet i så stor utsträckning som möjligt utifrån observerbara data. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en värde-hierarki baserat på de data som finns tillgängliga.

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Koncernen	2019-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar			
Övriga långfristiga fordringar		5 966	-
Lån till intresseföretag		2 710	-
Kundfordringar		6	-
Övriga fordringar		309 209	-
Likvida medel		30 166	-
Summa		348 057	-

85
87

SIBS AB
559050-3073

Koncernen	2019-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	22 641	-	
Kortfristiga räntebärande skulder	661 437	-	
Leverantörsskulder	55 195	-	
Övriga skulder	150 632	-	
Skulder till intresseföretag	2 857	-	
Upplupna kostnader	17 460	-	
Summa	910 221	-	

Koncernen	2018-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar			
Övriga fordringar	52 220	-	
Likvida medel	13 106	-	
Summa	65 326	-	

Koncernen	2018-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	29 293	-	
Kortfristiga räntebärande skulder	83 114	-	
Leverantörsskulder	8 471	-	
Övriga skulder	88 377	-	
Upplupna kostnader	3 358	-	
Summa	212 613	-	

Moderbolaget	2019-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar			
Lån till intresseföretag	2 710	-	
Övriga fordringar	2 332	-	
Likvida medel	3 487	-	
Summa	8 529	-	

Moderbolaget	2019-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	136 981	-	
Kortfristiga räntebärande skulder	29 943	-	
Leverantörsskulder	11 370	-	
Övriga skulder	43	-	
Upplupna kostnader	2 284	-	
Summa	180 621	-	

86 1
 87

SIBS AB
559050-3073

Moderbolaget 2018-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella tillgångar		
Lån till intresseföretag	469	469
Övriga fordringar	1 005	1 005
Likvida medel	1 701	1 701
Summa	3 175	3 175

Moderbolaget 2018-12-31	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet
Finansiella skulder		
Låneskulder ej räntebärande	15 000	15 000
Leverantörsskulder	696	696
Övriga skulder	458	458
Upplupna kostnader	171	171
Summa	16 325	16 325

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst använts för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrument som redovisas i tabellen ovan.

Långfristiga fordringar

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

Långfristiga räntebärande skulder

Verkligt värde av räntebärande skulder med en rörlig ränta uppskattas motsvara redovisat värde. Fasträntelån där den fasta räntan gäller längre än 12 månader värderas till verkligt värde genom att diskontera framtida kassaflöden.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Kundfordringar och leverantörsskulder med en livslängd överstigande sex månader diskonteras i samband med att verkligt värde fastställs. Verkligt värde för övriga kortfristiga skulder och fordringar anses motsvara redovisat värde.

Not 38 Kapitalhantering och finansiella risker

Moderbolaget finansieras huvudsakligen genom eget kapital och lån från sina ägare. Dotterbolagen som ingår i koncernen finansieras genom eget kapital och aktieägarlån samt genom banklån.

Koncernens finansverksamhet fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträver att minimera Koncernens belåningsgrad den 31 december 2018 uppgick till 52 (31 december 2017: 48) procent.

Koncernen uppfyllde under 2018 de externa kapitalkraven, i form av krav på belåningsgrad (låneskuld i förhållande till fastighetsvärdering), räntetäckningsgrad (resultat före finansiella poster i förhållande till externa finansiella kostnader) samt eget kapitalandel (eget kapital, inklusive aktieägarlån, i förhållande till balansomslutning).

Finansiella risker

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker inkluderande kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk, ränterisk och valutarisk.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser och därigenom förorsakar en förlust för Koncernen. Kreditrisken avseende Koncernens banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade banker.

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas.

BT
ET

SIBS AB
559050-3073

Likviditetsrisk

Koncernen hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Koncernen för kommande betalningar. Likviditetshantering innefattar att inneha tillräckligt med likvida medel, att ha tillgång till kreditlöften och kundernas förmåga att betala sina skulder inom överenskommen tid.

Den huvudsakliga likviditetsrisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. Åtagande är i form av kreditgivarnas allmänna villkor som innebär att informera kreditgivarna om förändrade förutsättningar, såsom väsentliga ägarförändringar, obestånd, verksamhetsförvärv och större förändringar av verksamhetsinriktning. Därtill innehas åtagande att betala räntor, amorteringar och övriga avgifter inom föreskriven tid. Om åtagande inte efterlevs det leda till att kreditgivaren kan säga upp avtalet. Koncernen uppfyller alla åtagande mot kreditinstituten.

Krediterna har genomgående formellt korta löptider. Avsikten är att förlängs löpande. Det finns inga tecken på svårigheter att förlänga krediterna.

Följande tabell utvisar Koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen är upprättad baserad på ej diskonterade kassaflöden.

Koncernen

2019-12-31	Redovisat belopp	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder					
kreditinstitut	517 153	494 513	22 641	-	-
Övriga räntebärande skulder	166 925	166 925			-
Lån till intresseföretag	2 857		2 857		-
Skatteskulder	151	151	-	-	-
Leverantörsskulder	55 195	55 195	-	-	-
Övriga skulder	150 632	150 632	-	-	-
Upplupna kostnader	17 460	17 460	-	-	-
	910 373	884 875	25 498	-	-

Koncernen

2018-12-31	Redovisat belopp	Mindre än 1 år	Från 1 år till 2 år	Från 2 år till 5 år	Mer än 5 år
Räntebärande skulder					
kreditinstitut	112 407	29 293	83 114	-	-
Övriga räntebärande skulder	15 000	-	15 000	-	-
Lån till intresseföretag	-	-	-	-	-
Skatteskulder	84	84	-	-	-
Leverantörsskulder	8 471	8 471			
Övriga skulder	73 377	73 377			
Upplupna kostnader	3 358	3 358	-	-	-
	212 697	114 583	113 114	-	-

Marknadsrisk

Risk relaterad till fastighetsinvesteringar

Investeringar i fastigheter är utsatta för olika typer av risk. De huvudsakliga faktorer som påverkar värdet på en fastighet är följande:

- förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen, ii) lokala marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan,
- förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet,
- konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
- förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

Förändringar i ovanstående faktorer kan påverka värdet på Koncernens tillgångar och därmed även Koncernens resultat.

Ränterisk

Ränterisken är risken att det verkliga värdet eller framtida kassaflöden för ett finansiellt instrument varierar till följd av

BT
ET

SIBS AB
559050-3073

förändringar i marknadsräntorna.

Koncernen investerar huvudsakligen i tillgångar som hyrs ut på längre tid till fasta belopp till externa parter. Koncernens ambition är att generera stabila kassaflöden från sina investeringar. För att uppnå detta följer koncernen utvecklingen på marknaden för att kunna bemöta räntefluktrationer över tid.

Valutarisk

Valutarisken är risken att värden eller framtida kassaflöden varierar till följd av förändringar i valutakurser.

Koncernen har exponering mot ett flertal utländska valutor. Några valutaderivat har ej ingåtts. Koncernen följer utvecklingen på valutamarknaderna och överväger löpande om eventuella avtal om derivat skall ingås. Årets omräkningseffekter hänförliga till dotterbolag i Malaysiaredo visas i koncernens eget kapital.

Not 39 Närstående

SIBS närstående är i huvudsak styrelse och ledande befattningshavare, med huvudägarna Exoro Capital AB och Landera AB, och koncern- och intresseföretag. Information om personalkostnader finns i not 12.

Per balansdagen uppgår inlåning från Exoro Capital AB till 25 564 (44) tkr, varav ränta uppgår till 514 (0) tkr.

Per balansdagen uppgår inlåning från Landera AB till 136 981 (15 000) tkr, varav ränta uppgår till 1 982 (0) tkr.

Med övriga närstående bolag har inga väsentliga transaktioner ägt rum, det finns inte heller några väsentliga fordringar eller skulder på dessa.

Not 40 väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Bolagets första projekt i Norrköping är fullt uthyrt.
- Bolagets andra projekt i Haninge är färdigställt och fullt uthyrt.
- Bolagets har under året produktionsstartat ytterligare ca 200 lägenheter i Örebro och Lund och planerar inom kort att produktionsstarta bolagets hittills största projekt om ca 400 lägenheter i Järfälla.
- För att stärka upp bolagets egna kapital har ägarna tillskjutit 100 Mkr i aktieägartillskott.
- I två av bolagets pågående projekt har avtal tecknas med part om samägande. I ett annat projekt har avtal tecknas om avyttring. Samtliga av dessa projekt har inte tillträtts av motparten utan sker först efter projektens färdigställande.

Inledningen av 2020 har präglats av oro och osäkerhet kring coronaviruset och dess effekter på människor, samhälle och ekonomi. Per idag ser vi inga direkta väsentliga negativa konsekvenser för SIBS men det är svårt att säga vilken påverkan pandemin kommer att ha på SIBSs affär och finansiella utveckling framgent. Koncernen upprättar bostadslägenheter främst som hyresrätter och efterfrågan på hyresrätter är fortsatt hög i landet. Vi följer löpande utvecklingen och planerar verksamheten utifrån olika scenarier för att hantera de potentiella riskerna.

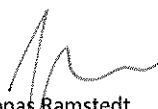
PA
 K
 EX

SIBS AB
559050-3073

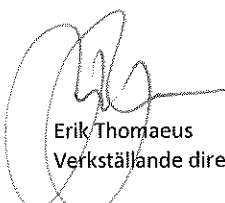
Styrelsens intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 5 juni 2020.
Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 5 juni 2020.

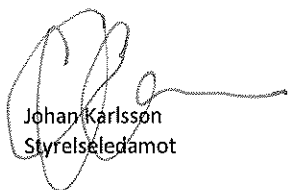
Stockholm den 5 juni 2020



Jonas Ramstedt
Ordförande



Erik Thomaeus
Verkställande direktör



Johan Karlsson
Styrelseledamot



Pär Thomaeus
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{10/6} 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Burholm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SIBS AB, org.nr 559050-3073

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget, samt resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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 SIBS 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 10 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Burholm
Auktoriserad revisor