

# **Årsredovisning och koncernredovisning**

**Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande**

Org.nr 802426-7000

Räkenskapsår 2018-01-01 - 2018-12-31

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassalödesanalys	9
Moderföretaget	
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassalödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	13
Noter	15

Styrelsens säte: Lund

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Stiftelsens ändamål är att främja vetenskaplig forskning, framförallt inom medicin och andra livsvetenskaper, så att utveckling, innovation och samhällsbyggande i Skåne län gynnas.

## DOTTERBOLAG

Medicon Village Innovation AB och Medicon Village Fastighets AB är helägda dotterbolag till Mats Paulssons Stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande. Medicon Village Fastighets AB äger i sin tur Medicon Village Utvecklings AB (100%), Medicon Village Fastighet 1 AB (100%) och Medicon Village Fastighet 2 AB (100%).

Koncernens uthyrning av laboratorie- och kontorslokaler sker genom dotterbolaget Medicon Village Fastighets AB. Utveckling av innovationsekosystem och mötesplatsen på Medicon Village sker inom dotterbolaget Medicon Village Innovation AB som även ansvarar för vård och vidareutveckling av varumärket Medicon Village.

## Information om verksamheten

Medicon Village har fortsatt arbetet med att skapa en innovationsplattform där forskning, innovation och företagande möts och tillsammans verkar för människors hälsa och bättre liv.

En unik tillväxtmiljö skapas för kunskaps och utvecklingsintensiva bolag inom life science som vill expandera och bli framgångsrika internationellt eller nationellt. Här erbjuds en miljö med möjlighet att samverka med ledande aktörer från akademien, näringslivet samt offentlig verksamhet. Här finns mötesplatser för erfarenhetsutbyten och samverkan med aktörer från Lunds universitet, Skånes universitetssjukhus samt spetskompetens och erfarenhet från näringslivet. Medicon Village erbjuder bl a funktionella kontor och kontorslandskap av hög klass, laboratorier av mycket hög kvalitet och med tillgång till avancerade apparater och instrument anpassad för olika typer av laborativ verksamhet från utveckling och produktion inom läkemedel till medicinteknik eller bioteknologi.

Sammanlagt utgör den ekonomiska uthyrningsbara ytan 75 000 kvm varav 34 400 kvm i laboratoriebyggnader och 29 200 kvm i kontorsbyggnader samt 11 400 kvm i konferens, restaurang, sporthall och parkeringshus. Av den totala uthyrningsbara ytan i kontors- och laboratoriebyggnader 63 600 kvm, var 85% uthyrt per 31 dec 2018. Medicon Village Science Park har idag över 140 medlemföretag och fler än 1 800 arbetsplatser.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Medicon Village arbetar fortlöpande med att förbättra anläggningen bl a genom renoveringar, specifika hyresgästanpassningar, samt övrigt nödvändigt underhåll. Det pågår ett aktivt arbete att bli så energieffektiv som möjligt och minimera miljöpåverkan.

Bolaget har under året fortsatt byggnationen av en ny kontorsbyggnad där inflyttning kommer att ske från 1 juli 2019. Det ger ett tillskott på ca 13 000 kvm uthyrningsbar yta. Totalkostnaden för byggnationen är beräknad till ca 500 mkr. Det nya kontorsbygget gör att befintliga medlemmar kan expandera samt att nya medlemföretag och arbetsplatser kommer att etableras på området.

Medicon Village fortsätter att vara en naturlig samlingsplats för möten inom life science och attrahera ledande forskare, innovatörer, entreprenörer, kliniker, finansärer och politiska beslutsfattare.

Mot bakgrund av ett ökat fokus på innovationsverksamhet i regionen har verksamheten delats upp i två delar. En del med fokus på fastighetsverksamhet och en del med fokus på innovationsverksamhet. Detta har gjorts genom att innovationsverksamheten per 1 april 2018 överfördes till ett eget bolag, Medicon Village Innovation AB. Ett samverkansavtal tecknades mellan Lunds universitet, Region Skåne, Lunds kommun och Mats Paulssons stiftelse för forskning, innovation och samhällsbyggande ("Stiftelsen") avseende finansiering av innovationsbolagets verksamhet under åren 2018-2020. Stiftelsen har under mars 2018 förvärvat samtliga aktier i Medicon Village Innovation AB från Medicon Village Fastighets AB. Genom detta blev Medicon Village Fastighets AB ett renodlat fastighetsbolag per 1 april 2018.

Under 2018 har dotterbolaget Medicon Village Utvecklings AB förvärvat fastigheten Helgonagården 7:10 från Lunds kommun. Planen var att i egen regi uppföra bostadsrättslägenheter på fastigheten. Projektet har under januari 2018 avyttrats till en extern entreprenör som har börjat bygga.

18

Ett detaljplanearbete pågår för området på östra sidan av Scheelevägen med bebyggelse av bostäder, parkeringshus, kontor och forskning. Detaljplanen innehåller ca 80 000 kvm och beräknas vinna laga kraft under våren 2019.

Under sommaren 2018 lämnade ESS sin förhyrning på Medicon Village för att samla sin organisation på Brunnsberg. Region Skåne har därefter flyttat in i lokalerna.

Under 2019 fortsätter implementeringen av ett nytt energisystem med målsättning att sänka energiförbrukningen för hela området. Projektet är ett samarbete med E.ON och arbetena beräknas vara helt färdigställda 2020.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

#### *Hyresintäkter och driftkostnader*

Uthyrningsgraden styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter samt utbudet av liknande lokaler inom närområdet.

Medicon Village Fastighets AB arbetar löpande med att behålla och attrahera nya hyresgäster utifrån verksamhetens koncept.

Genom ett engagerat arbete och en god kommunikation med verksamhetens medlemmar minskar risken för oväntade uppsägningar och kundförluster.

Andra faktorer som kan påverka resultatet negativt är ökade drifts- och underhållskostnader samt oförutsedda renoveringsbehov. Medicon Village Fastighets AB arbetar löpande med kostnadseffektiva lösningar och energibesparingsåtgärder.

Risken för stora svängningar i vakans och hyresintäkter samt oförutsedda ökade driftskostnader bedöms därmed som liten.

#### *Refinansiering och ränterisk*

Bolagets fastighet är finansierad med lån. Det finns inga garantier att respektive kreditgivare förnyar lånen när de förfaller. Bolagets fastighet har ett marknadsvärde som väsentligt överstiger bokfört värde. Samarbetsavtal har ingåtts med respektive kreditgivare. En ökning av räntekostnader kan påverka resultatet negativt. Detta motverkas med att kreditavtalen består av både rörliga och fasta räntor.

### **Forskning och utveckling**

Medicon Village bildar tillsammans med de nya forskningsanläggningarna European Spallation Source ESS och MAX IV laboratoriet en infrastruktur av världsklass och ger därmed ett stort lyft och attraktionskraft för hela regionen genom sin internationellt erkända roll i forskningssammanhang. Det handlar bl.a. om materialvetenskap, livsmedel, life science och miljöforskning. Genom den nya starka forskningsinfrastrukturen i norra Lund - Medicon Village, ESS, MAX IV och Science Village Scandinavia stärks regionens forskningsroll ytterligare och bildar ett europeiskt föredöme.

## **MODERSTIFTELSEN**

### **Information om verksamheten**

Stiftelsens styrelse har under året bestått av, Göran Grosskopf ordförande, Mats Paulsson vice ordförande och ledamoten Anders Sundström. Den 24 september utsågs Thomas Laurell och Jan Nilsson till ordinarie ledamöter.

Stiftelsen har under året hållit sex stycken protokollförda sammanträden.

Styrelsen ansvarar för att placeringar och förvaltning av stiftelsens tillgångar sker på ett betryggande sätt och äger därvid rätt att försälja och omplacera stiftelsens samtliga tillgångar. Styrelsen ska beakta att en balans uppnås mellan avkastning och säkerhet samt att medel tillgängliga för investering framför allt placeras så att stiftelsens geografiska ändamål gynnas.

68

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Stiftelsen har under året mottagit gåvor ifrån utomstående om sammanlagt 773 tkr (3 307). 773 tkr (3 292) har tillförts stiftelsens fria kapital genom gåvor som är avsedda att läggas till stiftelsens kapital.

#### Beviljade anslag

Under året har stiftelsen i sin främjande verksamhet beviljat anslag om 3 000 tkr (3 700).

Till institutionen för Immunteknologi vid Lunds universitet har 3 000 tkr beviljats. Donationen ska användas i projektet "Immunprofilering av tumör och blod hos lymfompatienter" i syfte att undersöka om det är möjligt att använda immunprofilering baserat på ett enkelt blodprov för att identifiera patienter som kan dra nytta av en viss immunstimulerande behandling, det vill säga utveckla en metod för att möjliggöra patientspecifika behandlingsval.

<b>Flerårsöversikt koncernen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	229 797	146 022	124 068	114 387	119 852
Resultat efter finansiella poster (tkr)	70 522	546	-3 188	-4 959	-2 560
Balansomslutning (tkr)	1 098 870	878 086	722 067	678 269	676 319
Soliditet (%)	16	11	14	15	16
Antal anställda	23	22	20	22	20

<b>Flerårsöversikt moderföretaget</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	0	15	31	113	1 114
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 891	3 587	2 605	2 362	2 919
Balansomslutning (tkr)	142 653	142 408	141 405	138 572	139 729
Soliditet (%)	98	97	96	96	94
Antal anställda	0	0	0	0	0

ts

**Förändring av eget kapital**

<i>Koncernen</i>	<b>Fondkapital</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Annat eget kap. inkl. årets res.</b>	<b>Totalt</b>
Ingående balans 2018-01-01	100 000	50 000	34 013	-84 631	99 382
Erhållna gåvor till kapitalet			773		773
Årets beviljade anslag				-3 000	-3 000
Effekt av ändrade skattesatser		816			816
Årets resultat				74 905	74 905
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>50 816</b>	<b>34 786</b>	<b>-12 725</b>	<b>172 877</b>

<i>Moderföretaget</i>	<i>Bundet eget kapital</i> <b>Fondkapital</b>	<i>Erhållna gåvor till kapitalet</i>	<i>Fritt eget kapital</i> <b>Balanserade vinstmedel</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Ingående balans 2018-01-01	100 000	34 013	1 016	3 587	138 616
Överföring resultat föregående år			3 587	-3 587	0
Erhållna gåvor till kapitalet		773			773
Årets beviljade anslag			-3 000		-3 000
Årets resultat				3 891	3 891
<b>Utgående balans 2018-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>34 786</b>	<b>1 603</b>	<b>3 891</b>	<b>140 281</b>

**Koncernens resultaträkning**

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättning	1,2	173 183	146 007
Erhållna gåvor		0	15
Övriga rörelseintäkter	3	56 614	0
		<b>229 797</b>	<b>146 022</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift- och underhållskostnader		-105 078	-79 104
Övriga externa kostnader	4	-17 261	-22 119
Personalkostnader	5	-18 685	-21 153
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 953	-13 137
Övriga rörelsekostnader		0	-395
		<b>-154 977</b>	<b>-135 909</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 820</b>	<b>10 113</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	4 000	3 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	105	128
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-8 403	-13 296
		<b>-4 298</b>	<b>-9 568</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>70 522</b>	<b>546</b>
Skatt på årets resultat	9	4 383	0
<b>Årets resultat</b>		<b>74 905</b>	<b>546</b>

**Koncernens balansräkning**

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	415 822	415 859
Hyresgäst Anpassningar	11	89 739	91 232
Pågående nyanläggningar	12	342 255	147 643
Byggnadsinventarier	13	76 530	79 236
Inventarier, verktyg och installationer	14	9 321	9 973
		<b>933 668</b>	<b>743 942</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	17,18	5 000	5 000
Andelar i börsnoterade bolag	19	56 000	56 000
Uppskjuten skattefordran	20	9 999	0
Andra långfristiga fordringar, nyttjanderätter		1 500	1 500
		<b>72 499</b>	<b>62 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 006 167</b>	<b>806 442</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 270	30 105
Aktuell skattefordran		3 619	3 618
Övriga fordringar		1 740	6 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	18 296	17 728
		<b>28 926</b>	<b>57 501</b>
<i>Kassa och bank</i>	22	63 777	14 142
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>92 703</b>	<b>71 643</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 098 870</b>	<b>878 086</b>

48



Koncernens balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Fondkapital		100 000	100 000
Övrigt tillskjutet kapital		34 786	34 013
Uppskrivningsfond		50 816	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-12 725	-84 631
		<b>172 877</b>	<b>99 382</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	23	18 754	14 000
		<b>18 754</b>	<b>14 000</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	25	0	10 850
Skulder till kreditinstitut	24	816 326	605 448
		<b>816 326</b>	<b>616 298</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		42 290	87 387
Aktuella skatteskulder		46	0
Övriga skulder		7 692	14 668
Skuld beviljade anslag		2 317	3 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	38 568	42 584
		<b>90 914</b>	<b>148 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 098 870</b>	<b>878 086</b>

68

**Koncernens kassaflödesanalys**

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	74 820	10 113
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	13 953	13 137
Förlust vid utrangering av materiella anläggningstillgångar	0	395
	<b>88 773</b>	<b>23 645</b>
Erhållen ränta	105	128
Erlagd ränta	-8 403	-13 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>80 475</b>	<b>10 478</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsetordringar	28 575	-30 337
Förändring av rörelseskulder	-57 538	72 132
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>51 512</b>	<b>52 273</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-203 678	-156 429
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-203 678</b>	<b>-156 429</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	210 878	72 864
Förändring av checkkredit	-10 850	10 850
Erhållen intäkt finansiella anläggningstillgångar	4 000	3 600
Erhållna gåvor till kapitalet	773	3 292
Beviljade anslag	-3 000	-3 665
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>201 801</b>	<b>86 941</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>49 635</b>	<b>-17 214</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>14 142</b>	<b>31 356</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>63 777</b>	<b>14 142</b>

15

**Moderföretagets resultaträkning**

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättning			
Erhållna gåvor	1,2	0	15
		0	15
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-109	-28
Personalkostnader	5	0	0
		-109	-28
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-109</b>	<b>-13</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	4 000	3 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	0
		4 000	3 600
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 891</b>	<b>3 587</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 891</b>	<b>3 587</b>
Skatt på årets resultat	9	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>3 891</b>	<b>3 587</b>

8

**Moderföretagets balansräkning**

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15,16	67 360	67 310
Andelar i intresseföretag	17,18	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	56 000	56 000
		<b>128 360</b>	<b>128 310</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>128 360</b>	<b>128 310</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	194
		<b>0</b>	<b>194</b>
<i>Kassa och bank</i>	22	14 293	13 904
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 293</b>	<b>14 098</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 653</b>	<b>142 408</b>

**Moderföretagets balansräkning**

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fondkapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Erhållna gåvor till kapitalet		34 786	34 013
Balanserat resultat		1 603	1 016
Årets resultat		3 891	3 587
		<b>40 281</b>	<b>38 616</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>140 281</b>	<b>138 616</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld beviljade anslag		2 317	3 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	56	25
		<b>2 373</b>	<b>3 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 653</b>	<b>142 408</b>

18

**Moderföretagets kassaflödesanalys**

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-109	-13
	<b>-109</b>	<b>-13</b>
Erhållen ränta	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-109</b>	<b>-13</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	194	-194
Förändring av rörelseskulder	-1 419	-2 211
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 334</b>	<b>-2 418</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av andelar i intresseföretag	-50	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-50</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Lämnade aktieägartillskott	0	-3 292
Erhållen intäkt finansiella anläggningstillgångar	4 000	3 600
Erhållna Gåvor till kapitalet	773	3 292
Beviljade anslag	-3 000	-3 665
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 773</b>	<b>-65</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>389</b>	<b>-2 483</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>13 904</b>	<b>16 387</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 293</b>	<b>13 904</b>

5

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

#### Andelar i intresseföretag

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20 % men mindre än 50 % av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt anskaffningsvärdemetoden med hänvisning till undantagsreglerna i 7 kap 25§ 3 stycket ÅRL då innehavet bedöms som ringa i förhållande till koncernen i övrigt.

#### Intäktsredovisning

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar intäkten i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Erhållna gåvor och beviljade anslag

Erhållna gåvor med villkor att gåvomedel ska föras till kapitalet ska som huvudregel bokföras under särskild rubrik benämnd "Erhållna gåvor till kapitalet" under fritt eget kapital.

Erhållna gåvor med eller utan villkor att delas ut som anslag skall redovisas som intäkt i resultaträkning under rubriken "Erhållna gåvor".

Vid beslut att bevilja anslag ska de redovisas under rubriken "Beviljade anslag" i fritt eget kapital.

#### Leasingavtal

##### *Koncernen som leasegivare*

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som koncernen är leasegivare av redovisas som anläggningstillgångar. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

#### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet.

Koncernen har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Koncernen har i övrigt endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

15

## Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstädgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

## Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	
Stomme/grund	100 år
Fasad/fönster	40 år
Yttertak	40 år
Värme/sanitet	40 år
Ventilation/el	40 år
Hysesgästanpassningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

## Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

## Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av anskaffningsvärdet.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	165 885	134 335	0	0
Verksamhetsbidrag	6 162	2 260	0	0
Erhållna gåvor	0	15	0	15
Övriga intäkter	1 136	9 412	0	0
	<b>173 183</b>	<b>146 022</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

### Not 2 Leasingavtal - leasegivare

#### Operationell leasing

Koncernen och moderföretaget har ingått följande väsentliga leasingavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal:  
Avser undertecknade hyreskontrakt för uthyrda lokaler.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom 1 år	137 583	114 232	0	0
Senare än 1 år men inom 5 år	579 987	546 654	0	0
Senare än 5 år	52 967	31 314	0	0
	<b>770 536</b>	<b>692 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Försäljning Helgonagården	56 614	0	0	0
	<b>56 614</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdraget	290	175	25	25
Övriga tjänster	103	152	0	0
	<b>393</b>	<b>327</b>	<b>25</b>	<b>25</b>



## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2018		2017	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	0	0%	0	0%
Dotterföretag	23	57%	22	64%
<b>Totalt koncernen</b>	<b>23</b>	<b>57%</b>	<b>22</b>	<b>64%</b>

### Löner och andra ersättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Styrelse och VD	1 504	1 742	0	0
Härav tantiem	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga anställda	10 346	11 961	0	0
	<b>11 850</b>	<b>13 703</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader för styrelse och VD	312	580	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	1 940	2 397	0	0
Övriga sociala kostnader	4 293	4 971	0	0
	<b>6 546</b>	<b>7 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	9%	0%	0%	0%
Andel män i styrelsen	91%	100%	100%	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	100%	100%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

## Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Erhållna utdelningar	4 000	3 600	4 000	3 600
	<b>4 000</b>	<b>3 600</b>	<b>4 000</b>	<b>3 600</b>

## Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Övriga ränteintäkter	105	128	0	0
	<b>105</b>	<b>128</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Övriga räntekostnader	8 403	13 296	0	0
	<b>8 403</b>	<b>13 296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	46	0	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 534	386	0	0
Förändring skattesats avseende temporära skillnader	-379			
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-6 585	-386	0	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-4 383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Genomsnittlig effektiv skattesats** - - - -

**Avstämning av effektiv skattesats**

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>70 522</b>	<b>546</b>	<b>3 891</b>	<b>3 587</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %)	15 515	120	856	789
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	1 095	1 051	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	45	167	0	0
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0	1 250		
Utnyttjat underskottsavdrag	-17 975			
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-1 829	-1 799	0	0
Förändring skattetas avseende temporära skillnader	-379			
Ej skattepliktiga intäkter	0	0	0	0
Resultat hänförlig till Moderstiftelsen , ej skattepliktig	-856	-789	-856	-789
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-4 383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Effektiv skattesats - - - -

*Uppllysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not 23 Avsättningar

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 47 730 tkr (fg 111 022 tkr). Totalt uppbokad uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag uppgår på balansdagen till 9 999 tkr (fg 3 414).

#### Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	376 898	373 396	0	0
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-424	0	0
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	5 036	3 925	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>381 934</b>	<b>376 898</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-25 039	-20 197	0	0
Försäljning/utrangering	0	29	0	0
Årets avskrivningar	-5 073	-4 871	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 112</b>	<b>-25 039</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående uppskrivningar	64 000	64 000	0	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>64 000</b>	<b>64 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>415 822</b>	<b>415 859</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
Redovisat värde	415 822	415 859	0	0
Verkligt värde	1 550 000	1 550 000	0	0

#### Beräkning av verkligt värde

I maj 2017 gjordes en oberoende värdering av bolagets fastighet Dirigenten 1 i Lunds kommun.

#### Not 11 Hyresgästpassningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 691	85 481	0	0
Omklassificeringar pågående nyanläggning	3 956	21 210	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 647</b>	<b>106 691</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-15 460	-10 455	0	0
Årets avskrivningar	-5 448	-5 005	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 908</b>	<b>-15 460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 739</b>	<b>91 232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 12 Pågående nyanläggning

	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 643	21 306	0	0
Årets anskaffningar	221 290	161 150	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Omklassificering till byggnadskomponent	-3 687	0	0	0
Omklassning plankostnad	0	-2 164	0	0
Omklassning markanläggning	-1 349	-1 761	0	0
Omklassificeringar hyresgästpassningar	-3 956	-21 210	0	0
Omklassificering till byggnadsinventarier	0	-4 235	0	0
Omklassificeringar inventarier, verktyg, installationer	0	-120	0	0
Omklassificering till reparationer	-17 686	-5 323	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>342 255</b>	<b>147 643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 13 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 818	92 583	0	0
Omklassificering pågående nyanläggning	0	4 235	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 818</b>	<b>96 818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-17 582	-14 982	0	0
Årets avskrivningar	-2 706	-2 600	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 288</b>	<b>-17 582</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76 530</b>	<b>79 236</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 141	12 419	0	0
Årets anskaffningar	74	721	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Omklassificeringar	0	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 215</b>	<b>13 141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-3 168	-2 506	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-726	-661	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 893</b>	<b>-3 168</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 321</b>	<b>9 973</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 15 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 310	64 018
Årets anskaffningar	50	0
Lämnade aktieägartillskott	0	3 292
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 360</b>	<b>67 310</b>

### Not 16 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Kvot värde	Bokfört värde
Medicon Village Fastighets AB	100%	100%	50 000	1,35	67 310
Medicon Village Innovation AB	100%	100%	500	0,10	50
					<b>67 360</b>

	Org.nr.	Säte
Medicon Village Fastighets AB	556824-7646	Lund
Medicon Village Innovation AB	559075-0369	Lund

**Not 17 Andelar i intresseföretag**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000	5 000	5 000
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**Not 18 Specifikation av andelar i intresseföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal	
			andelar	Bokfört värde
Swedish Growth Fund AB	30%	30%	625 000	5 000

Swedish Growth Fund AB	Org.nr. 559019-1143	Säte Lund
------------------------	------------------------	--------------

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 000	56 000	56 000	56 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 000</b>	<b>56 000</b>	<b>56 000</b>	<b>56 000</b>

Innehavet avser 1 000 000 st andelar i Peab B. Marknadsvärdet per 2018-12-31 uppgick till 72 400 tkr.

**Not 20 Uppskjuten skattefordran**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Underskottsavdrag	9 999	0	0	0
	<b>9 999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Från och med verksamhetsåret 2018 brutto redovisas uppskjuten skattefordran.

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	16 851	13 842	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	1 079	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 446	2 807	0	0
	<b>18 296</b>	<b>17 728</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 22 Kassa och bank**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Disponibla tillgodohavanden	63 777	14 142	14 293	13 904
	<b>63 777</b>	<b>14 142</b>	<b>14 293</b>	<b>13 904</b>

**Not 23 Avsättningar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>				
Belopp vid årets ingång	17 414	17 028	0	0
<i>Uppskjuten skattefordran</i>				
Belopp vid årets ingång	0	-3 028		
Årets avsättningar				
<i>Justering Uppskjuten skatteskuld pga ändrad skattesats 2019, 2020, 2021</i>	-1 194	0		
<i>Uppskjuten skatteskuld temporär skillnad skattemässiga/bokföringsmässiga avskrivningar</i>	2 534	386		
<i>Uppskjuten skattefordran temporär skillnad outnyttjade underskott</i>	0	-386		
	<b>18 754</b>	<b>14 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Av ingående avsättning avser 14 000 tkr uppskjuten skatteskuld hänförlig till uppskrivning byggrätter. Denna har minskats med 816 tkr till 13 184 tkr pga ändrade skattesatser 2019-2021. Se även not 9 Skatt på årets resultat.

**Not 24 Skulder till kreditinstitut**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen</b>				
Checkräkningskredit	0	10 850	0	0
Skulder till kreditinstitut	816 326	605 448	0	0
	<b>816 326</b>	<b>616 298</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 25 Checkräkningskredit**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kredit	50 000	25 000	0	0
Utnyttjad kredit	0	10 850	0	0

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	2 088	2 538	0	0
Upplupna sociala avgifter	953	1 128	0	0
Upplupna räntekostnader	503	1 177	0	0
Övriga upplupna kostnader	6 998	5 989	56	25
Förutbetalda hyresintäkter	28 027	31 752	0	0
	<b>38 568</b>	<b>42 584</b>	<b>56</b>	<b>25</b>

6

**Not 27 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</b>				
Fastighetsinteckningar	975 000	525 000	0	0
	<b>975 000</b>	<b>525 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Nyckeltalsdefinitioner**

*Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Lund den 23 april 2019



Göran Grosskopf  
Ordförande



Mats Paulsson  
Vice ordförande



Anders Sundström



Jan Nilsson



Thomas Laurell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2019

Ernst & Young AB



Stefan Svensson  
Auktoriserad Revisor