

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

2016-01-01 - 2016-12-31

för

Bonäsudden Holding AB (publ)
556984-4557

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	6
Moderföretagets resultaträkning	7
Moderföretagets balansräkning	8
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	9
Moderföretagets rapport över kassaflöden	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonäsudden Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Information om verksamheten

Bonäsudden Holding AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 21 fastigheter i Linköping med omnejd. Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Linköpingsregionen. Beståndet omfattar ca 36 000 kvadratmeter, fördelat över 21 fastigheter och är idag näst intill fullt uthyrd.

Hyresgäster inom offentlig service (kommun och landsting) utgör ca 37 % av hyresintäkterna och ca 55 % kommer från beståndets 327 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från kontor, butiker, förråd och parkering. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och Wildecos är Certified Adviser till bolaget. Bolagets aktier handlas på Nasdaq OMX First North från den 3 juli 2015. Koncernen har inga anställda.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i dotterbolaget Bonäsudden Fastighets AB. Bolaget har inga anställda.

Ägarförhållanden

Bonäsudden Holding AB (publ):s aktier är noterade på Nasdaq OMX First North.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (tkr)

Finansiella nyckeltal	2016	2015 ⁽¹⁾
Hyresintäkter	39 799	22 933
Driftsöverskott	25 220	15 277
Förvaltningsresultat	12 511	-8 390
Resultat före skatt	32 317	-8 390
Balansomslutning	564 932	545 535
Skuldsättningsgrad (5)	66,7 %	68,6 %
Avkastning på eget kapital (2)	4,0 %	-5,3 %
Avkastning på totalt kapital (3)	1,0 %	-0,5 %
Räntetäckningsgrad för perioden (4)	1,4	-1,5

(1) Gäller för perioden 26 sept 2014 - 31 dec 2015,

dock avser intäkterna enbart tidpunkt från förvärv

(2) Årets resultat / Genomsnittligt justerat eget kapital

(3) (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

(4) (Förvaltningsresultat + finansiella intäkter) / Räntekostnader

(5) Nettoskuld / Totalt kapital

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad riktning. Koncernen har fasta intäkter från hyresgäster. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar ske.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna har främst hyresgäster inom offentlig sektor (kommun och landsting) samt hyresrättsinnehavare, men även kontor, butiker, förråd och parkeringar. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästers uppsägning av befintliga hyresavtal eller att den ekonomiska situationen för hyresgästerna ställer krav på omförhandlingar. Koncernen löper även risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade mediakostnader till följd av väderlek.

Koncernens fastigheter värderas till verkligt värde av externa värderingsmän och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen i koncernredovisningen. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst	-10 900
Överkursfond	155 477
Årets resultat	20 877
	165 453

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas 7,5 kr per aktie	12 600
i ny räkning balanseras	152 853
	165 453

Styrelsens yttrande över föreslagen utdelning

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Bedräffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor där ej annat anges.

Resultaträkning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2016-01-01	2014-09-26
		2016-12-31	2015-12-31
Hysesintäkter	5	39 799	22 932
Övriga rörelseintäkter		-	1
		39 799	22 933
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	6	-9 377	-5 874
Underhållskostnader		-4 110	-1 360
Fastighetsskatt		-817	-423
Fastighetsförsäkring		-276	-
Driftsöverskott		25 220	15 277
Administrationskostnader*	7,9	-3 456	-18 622
Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar		-45	-
Finansiella intäkter		71	372
Finansiella kostnader	10	-9 279	-5 417
Förvaltningsresultat		12 511	-8 390
Värdetförändring förvaltningsfastighet, orealiserad	8,12	19 806	-
Resultat före skatt		32 317	-8 390
Årets skattekostnad		-	-
Uppskjuten skatt	11	-5 905	-
Årets resultat		26 412	-8 390
Resultat per aktie (kr)		15,7	-5,0

Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

* Av administrationskostnader år 2015 avser ca 16 mkr uppstartskostnader av engångskaraktär.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	537 900	518 094
Inventarier, verktyg och installationer		215	181
		538 115	518 274
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	526	199
Aktuella skattefordringar		0	1 166
Övriga kortfristiga fordringar	14	1 410	3 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		881	56
Likvida medel	15	24 001	22 771
		26 817	27 261
SUMMA TILLGÅNGAR		564 932	545 535
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital (1 680 000 aktier, kvotvärde 1 kr)	16	1 680	1 680
Övrigt tillskjutet kapital		-	166 320
Fria reserver, övriga		166 320	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 422	-8 390
Summa eget kapital		173 422	159 610
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	11	5 905	-
		5 905	-
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	371 585	371 495
		371 585	371 495
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 566	317
Aktuella skatteskulder		61	-
Övriga kortfristiga skulder		3 359	612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	9 035	13 502
		14 021	14 431
Summa skulder		385 606	385 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		564 932	545 535
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	22		

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 26 september 2014	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat			-8 390	-8 390
Summa totalresultat			-8 390	-8 390
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500			
Nedsättning	-500			
Nyemission	1 680	166 320	-	168 000
Summa transaktioner med aktieägare	1 680	166 320	-	168 000
Utgående balans 31 december 2015¹⁾	1 680	166 320	-8 390	159 610
Ingående balans 1 januari 2016	1 680	166 320	-8 390	159 610
Totalresultat				
Årets resultat			26 412	26 412
Summa totalresultat			26 412	26 412
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-12 600	-12 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 600	-12 600
Utgående balans 31 december 2016¹⁾	1 680	166 320	5 422	173 422

¹⁾ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		25 220	15 277
Administrationskostnader		-3 456	-18 622
Erhållen ränta		71	372
Erlagd ränta		-9 279	-5 088
Erhållen fastighetsskatt		1 227	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		13 783	-8 061
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		597	-4 490
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-3 619	13 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 761	1 046
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-518 274
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-80	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-80	-518 274
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Bildande av bolag		-	500
Nedsättning		-	-500
Nyemission		-	168 000
Upptagande av lån		-	372 000
Utbetald utdelning		-9 450	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 450	540 000
Årets kassaflöde		1 231	22 771
Likvida medel vid årets början		22 771	-
Likvida medel vid årets slut		24 002	22 771

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2014-09-26 2015-12-31
Nettoomsättning	5	336	-
Bruttoresultat		336	-
Administrationskostnader	7	-1 258	-1 150
Rörelseresultat		-922	-1 150
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		12 600	-
Resultat efter finansiella poster		11 678	-1 150
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		8 954	2 850
Uppskjuten skatt	11	244	-
Årets resultat		20 877	1 700
Resultat per aktie (Kr)		12,4	1,0

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Andelar i dotterbolag	19	153 363	153 363
Uppskjuten skattefordran	11	244	-
Summa anläggningstillgångar		153 608	153 363
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		12 274	3 319
Övriga kortfristiga fordringar	14	94	2 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40	20
		12 408	6 270
Likvida medel	15	4 715	464
Summa omsättningstillgångar		17 122	6 733
SUMMA TILLGÅNGAR		170 730	160 097
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 680 000 aktier, kvotvärde 1 kr)	16	1 680	1 680
		1 680	1 680
Fritt eget kapital			
Överkursfond		155 477	155 477
Balanserad vinst eller förlust		-10 900	0
Årets resultat		20 877	1 700
		165 453	157 176
Summa eget kapital		167 133	158 856
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder		3 304	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	293	1 240
		3 597	1 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 730	160 097
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	22		

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående balans 1 januari 2016	1 680	155 477	1 700	158 857
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	20 877	20 877
Summa totalresultat	-	-	20 877	20 877
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-12 600	-12 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 600	-12 600
Utgående balans 31 december 2016	1 680	155 477	9 977	167 133

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2016-01-01	2014-09-26
		2016-12-31	2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-922	-1 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Resultat från andelar i koncernföretag		12 600	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		11 678	-1 150
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2 817	-2 950
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder		-793	1 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 701	-2 860
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-153 363
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-153 363
Finansieringsverksamheten			
Bildande av bolag		-	500
Nedsättning aktiekapital		-	-500
Nyemission		-	168 000
Kostnad emission		-	-10 843
Lån till koncernföretag		-	-469
Utbetald utdelning		-9 450	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 450	156 687
Årets kassaflöde		4 251	464
Likvida medel vid årets början		464	-
Likvida medel vid årets slut		4 715	464

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information

Bonäsudden Holding AB (publ) med organisationsnummer 556984-4557 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i Linköping med omnejd.

Bonäsudden Holding AB (publ) bildades den 26 september 2014. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Bonäsudden Holding AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2016 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Bonäsudden Holding AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet. När Bolaget förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till förvärvet redovisas. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Moderbolaget bildades den 26 september 2014. Koncernen tillämpar IFRS från och med detta datum.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2017 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Standarder ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:
IFRS 9 Financial Instruments 1 januari 2018 eller senare
IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder 1 januari 2018 eller senare
IFRS 16 Leases 1 januari 2019 eller senare

IFRS 9 Finansiella instrument utfärdades den 24 juli 2014 och ska ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är utgiven i faser där den version som gavs ut i juli 2014 ersätter alla de tidigare versionerna.

IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för i vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs sig till avgörs av dels företagets syfte med innehavet av tillgången (d.v.s. företagets "affärsmodell") dels den finansiella tillgångens kontraktsenliga kassaflöden. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss-metoden" ersätts av en ny så kallad "expected loss-metod".

Syftet med de nya reglerna för säkringsredovisning är att företagets riskhantering ska avspeglas i redovisningen. Standarden innebär utökade möjligheter att säkra riskkomponenter i icke-finansiella poster samt att fler typer av instrument kan ingå i en säkringsrelation. Vidare finns det kvantitativa kravet på effektivitet inte längre kvar. IFRS 9 är tillämplig på räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 och den är ännu inte antagen av EU.

Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder utfärdades den 28 maj 2014 och ska ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning för nästan alla inkomster som uppkommer genom avtal med kunder, med undantag för leasingavtal, finansiella instrument och försäkringsavtal. Grundprincipen för intäktsredovisning enligt IFRS 15 är att ett företag ska redovisa en intäkt på det sätt som återspeglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden, till det belopp som företaget förväntar sig rätt att erhålla i utbyte mot varan eller tjänsten. En intäkt redovisas då kunden erhåller kontroll över varan eller tjänsten. Det finns betydligt mer vägledning i IFRS 15 för specifika områden och upplysningskraven är omfattande. IFRS 15 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare med tidigare tillämpning tillåten. Standarden är ännu inte antagen av EU. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 15 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. Standarden innehåller mer omfattande upplysningskrav jämfört med nuvarande standard. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden är ännu inte antagen av EU. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Bolagsledningens bedömning är att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Bonäsudden Holding AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Segmentrapportering

Koncernen bedriver endast ett segment vilket är fastigheterna i Linköping. Dessa följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden.

Intäkter

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentlig överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalet utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda och det är endast styrelseledamöterna i moderbolaget som erhåller styrelsearvode, se not 9.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehåller syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas de till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Verkligt värde baseras på marknadsvärde och fastigheterna värderas per balansdagen av två externa och oberoende värderare (Savills och CBRE). Genomsnittsvärdet av dessa marknadsvärderingar används sedan som balansdagens verkliga värde. Extern värdering sker två gånger per år, vid halvårsbokslut och årsbokslut, och genomsnittsvärdet används alltid som det verkliga värdet per balansdagen.

Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13 (verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data).

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

Bolaget har inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Kvittnings av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdoförändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Koncernen tillämpar IFRIC 21 i förtid vilket innebär att fastighetsskatt för hela året bokas redan den 1 januari. Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt. Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs på nästa sida. Moderföretaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder i kraft efter 1 januari 2017. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på moderföretagets finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar

Ökade upplysningskrav i juridisk person för att förtydliga innebörd av "utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen". Företagsledningens bedömning är att ändringen innebär utökade redovisningsprinciper. Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, väntas inte få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt huvudregeln.

Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt huvudregeln.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Inga bedömningar har gjorts avseende tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det nödvändigtvis inte är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Likviditetsrisken i form av ränteutbetalningar hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har två externa lån på totalt 372 000 000 kr som förfaller 2020 (122 mkr) respektive 2022 (250 mkr). Lånen löper amorteringsfritt i hela perioden till en fast ränta på 2,21% (122 mkr) resp 2,59% (250 mkr). På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en mycket begränsad ränteexponering eftersom finansiering sker till fast ränta.

I villkoren för koncernens banklån finns det krav på bolaget att bolagets skuldsättningsgrad "Loan to Value" inte får vara högre än 75 % och koncernens justerade soliditet ska uppgå till minst 20%. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Lånevillkoren har uppfyllts under hela året. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Koncernen 2016-12-31 (tkr)	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	0	122 000	250 000
Leverantörsskulder	1 566	-	-	-
Räntekostnader	2 293	6 878	32 641	3 238
Övr. kortfr. skulder	3 358	-	-	-
Summa	7 217	6 878	154 641	253 238
Moderbolaget 2016-12-31 (tkr)	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Övriga kortfristiga skulder	3 597	-	-	-
Summa	3 597	0	0	0

Kredit- och motpartsrisk - Hyresgäst

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i all väsentlighet fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin

helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än offentlig och kommersiell verksamhet med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

(tkr)	Koncernen 2016-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Kundfordringar	526	-
Övriga fordringar	2 290	134
Likvida medel	24 001	4 715
Maximal exponering för kreditrisk	26 817	4 849

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånet upptogs.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

<u>Finansiella tillgångar</u>	Koncernen 2016-12-31	Moderbolaget 2016-12-31
Lånefordringar, kundfordringar och likvida medel	26 817	4 849
Summa finansiella tillgångar	26 817	4 849

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	4 925	3 304
Summa finansiella skulder	4 925	3 304

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder och finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, Loan-to-value (LTV) samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld. LTV och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut.

(tkr)	2016-12-31	2015-12-31
Upplåning	371 585	371 495
Likvida medel	-24 001	-22 771
Nettoskuld	347 584	348 724
Totalt eget kapital	173 422	159 610
Nettoskuld	347 584	348 724
Totalt kapital	521 006	508 334
Skuldsättningsgrad (1)	66,7 %	68,6 %

(1) Nettoskuld / Totalt kapital

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter				
exkl. hyrestillägg	39 680	22 686	336	-
Hyrestillägg	119	247	-	-
Summa	39 799	22 933	336	-

Förfallostruktur, hyresvärde

Tillsvidare	5 200	6 248	-	-
Inom 1 år	2 598	2 637	-	-
inom 1-5 år	8 634	6 720	-	-
senare än 5 år	452	452	-	-

Fastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga leasingavtal. Linköping kommun står för ca 24 % av hyresintäkterna och Landstingent i Östergötland för 13 %. Samtliga hyresgäster är för koncernen, externa kunder.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsskötsel och serviceavtal	3580	3 563	-	-
Taxebundna kostnader	5797	2 311	-	-
Summa	9 377	5 874	0	0

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ekonomisk förvaltning	538	600	481	600
Teknisk förvaltning	1 595	1 369	-	-
Övrigt*	1 324	16 693	777	550
Summa	3 456	18 662	1 258	1 150

* I posten övrigt för år 2015 ingår kostnader för upprättandet av bolagsstrukturen.

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	241	237	-	75
Övrigt	-	-	-	-
Summa	241	237	0	75

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda marknadsvärderingar per balansdagen. Se not 12 för ytterligare information om värdering och värderingsförändringar av förvaltningsfastigheter.

Not 9 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala

Koncernen har inga anställda. Arvode till styrelseledamöter för moderbolaget har utgått under 2016.

	Styrelse	Styrelsearvode 2016	Sociala avgifter
Lennart Låftman		60	6
Per-Åke Agnevik		40	4
Nils Kuylenstierna		40	13
Åsa Mossberg		40	13
Summa		180	35

Koncernen har en extern VD, till vilket en ersättning om 105 tkr har utgått via bolag under 2016.

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader	9 170	5 350	-	-
Övriga finansiella kostnader	109	67	-	-
Summa	9 279	5 417	0	0

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Av övriga finansiella kostnader avser 90 tkr periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 11 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
Summa	0	0	0	0

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-5 905	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-	-	244	-
Summa	-5 905	0	244	0

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Avstämning årets skattekostnad				
Resultat före skatt	32 317	-8 390	20 632	1 700
Årets skattekostnad	-	-	-	-
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22 %)	-7 110	-	-4 539	-374
Skatteeffekt av ej bokförda intäkter	-	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	26	-	2 772	-
Skatteeffekt av outnyttjat underskott från föreg år	-	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-	-	-
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	-833	-	-	2 386
Ej aktiverad uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskott	2 011	-	2 011	-2 012
Summa	-5 905	0	244	0

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2016-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Skatt redovisad direkt mot eget kapital				
Aktuell skatt	-	-	-	-2 386
Emissionskostnad	-	-	-	-
Summa aktuell skatt redovisad direkt mot eget kapital	0	0	0	-2 386

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar och bolaget har använt två externa och oberoende värderare vilka är CBRE och Savills. Till de externa värderarna lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar. Fastigheterna blev besiktigade av värderarna under hösten 2016.

	Koncernen	
	2016	2015
Ingående verkligt värde	518 094	-
Fastighetsförvärv	-	518 094
Orealiserade värdeförändringar	19 806	-
Summa	537 900	518 094

Taxeringsvärde per 2016-12-31 uppgår till 199 876 tkr.

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens föräntningskrav.

Värderingsantaganden	Snitt
Årlig inflation, %	1,65 %
Kalkylränta, %	6,84 %
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	1,70 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresnivå	+/- 10%	43 777 / -44 807
Avkastningskrav	+/- 0,25%	-14 426 / 14 356
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-11 384 / 0

Vakansnivån i portföljen är låg och det blir därför inte relevant att visa på nivåer då vakansen minskar med 2 %.

Not 13 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Kundfordringar, brutto	617	251	-	-
Reserv för osäkra fordringar	-91	-53	-	-
Summa	526	199	0	0

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Övrigt	1 410	3 069	94	2 930
Summa	1 410	3 069	94	2 930

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Kassa och bank	24 001	22 771	4 715	464
Summa	24 001	22 771	4 715	464

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 1 680 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2016	2015
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 412	-8 390
Genomsnittligt antal aktier	1 680 000	1 680 000
Resultat per aktie (Kr)	15,7	-5,0

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till förra årets genomförda nyemission i samband med noteringen av moderbolaget.

Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Skuld till kreditinstitut	372 000	372 000	-	-
Uppläggningsavgifter	-415	-505	-	-
Summa	371 585	371 495	0	0

Koncernen upptog under 2015 ett externt lån på 372 000 tkr. Det sker ingen amortering på lånet.

I samband med att lånet upptogs erlades en uppläggningsavgift på 505 tkr som periodiseras över löptiden.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förskottsbetalda hyror	7 356	7 169	-	-
Övriga poster	1 680	6 332	293	1 240
Summa	9 035	13 502	293	1 240

Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	153 363	-
Förvärv av Bonäsudden Fastighets AB (*)	-	3 363
Ovillkorat aktieägartillskott	-	150 000
Utgående anskaffningsvärde	153 363	153 363

(*) I aktiverat belopp ingår aktiverade förvävsrelaterade utgifter om 3 313 tkr.

Dotterbolag	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde	Eget kapital
Bonäsudden Fastighets AB	100 %	100 %	153 363	133 257
Summa			153 363	133 257

Dotterbolag	Org nr	Säte
Bonäsudden Fastighets AB	556991-6934	Stockholm

Not 20 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Försäljning*				
Pareto Securities	-	13 396	-	13 396
Summa	-	13 396	-	13 396

* För transaktioner med nyckelpersoner, se not 9.

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2015-05-30. Per 2015-12-31 har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och är inte längre närstående. Pareto Securities ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB.

Not 21 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Följande säkerheter har ställts för det externa lånet:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckningar	372 000	372 000	0	0
Summa	372 050	372 050	50	50
Eventalförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Stockholm den 27 februari 2017

Lennart Läftman
Ordförande

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Nils Kuylenstierna
Styrelseledamot

Åsa Mossberg
Styrelseledamot

/Åsa Ohlström
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 februari 2017
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Not 23 Utdelning

Styrelsen föreslår att av 165 453 tkr utdelas ett belopp om 7,5 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 12 600 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det föreslås att vid två utbetalningstillfällen utbetalas 1,87 kronor per aktie och vid två utbetalningstillfällen utbetalas 1,88 kronor per aktie. Det föreslås att styrelsen ska bemyndigas att fastställa fyra avstämningsdagar för betalningarna av utdelningen.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 27 februari 2017.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.