

**ÅRSREDOVISNING**  
och  
**KONCERNREDOVISNING**

**2014-09-26 - 2015-12-31**

för

**Bonäsudden Holding AB (publ)**  
**556984-4557**

**Årsredovisningen omfattar:****Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	3
Koncernens rapport över finansiell ställning	4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	5
Koncernens rapport över kassaflöden	5
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	6
Moderföretagets balansräkning	7
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	8
Moderföretagets rapport över kassaflöden	8
Noter	9

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonäsudden Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014-09-26 - 2015-12-31.

### Information om verksamheten

Bonäsudden Holding AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 20 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 20 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 Wildeco 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

Koncernen har genom bolagsförvärv under året indirekt köpt ett fastighetsbestånd på 20 fastigheter. Dotterbolaget Bonäsudden Fastighets 2 AB har fusionerats med Bonäsudden Fastighets AB under året. Den 3 juli 2015 blev moderbolaget listat på Nasdaq OMX.

### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen tkr)

Finansiella nyckeltal	2015 <sup>(1)</sup>
Hyresintäkter	22 932
Driftsöverskott	15 277
Förvaltningsresultat	-8 390
Resultat före skatt	-8 390
Balansomslutning	545 535
Skuldsättningsgrad	68,10 %
Avkastning på eget kapital (2)	-5,26 %
Avkastning på totalt kapital (3)	-0,54 %
Räntetäckningsgrad för perioden (4)	-1,48

(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) (Resultat före skatt + finansiella intäkter) / Räntekostnader

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### Förväntad framtida utveckling

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

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresgäster

Fastigheterna har främst hyresgäster inom offentlig service (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.

### Styrelsens yttrande över den föreslagna 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.

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

## Förslag till vinstdisposition

### Moderbolaget

#### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	155 476 694
Årets resultat	1 699 543
	<b>157 176 237</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas 7,5 kr per aktie	12 600 000
i ny räkning balanseras	144 576 237
	<b>157 176 237</b>

## Resultaträkning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2014-09-26
		2015-12-31
Hysesintäkter	5	22 932
Övriga rörelseintäkter		1
		<b>22 933</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Driftskostnader	6	-5 874
Underhållskostnader	6	-1 360
Fastighetsskatt		-423
<b>Driftsöverskott</b>		<b>15 277</b>
Administrationskostnader*	7,9	-18 622
Finansiella intäkter		372
Finansiella kostnader	10	-5 417
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-8 390</b>
Värdeförändring förvaltningsfastighet, orealiserad	8,12	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 390</b>
Inkomstskatt	11	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 390</b>
Resultat per aktie (kr)		-5,0

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2014-09-26
	2015-12-31
Årets resultat	-8 390
Övrigt totalresultat	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-8 390</b>

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

Av administrationskostnader avser ca 16 mkr uppstartskostnader av engångskaraktär.

## Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	12	518 094
Inventarier, verktyg och installationer	12	181
		<b>518 274</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	13	199
Aktuella skattefordringar		1 166
Övriga kortfristiga fordringar	14	3 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56
Likvida medel	15	22 771
		<b>27 261</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>545 535</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		
	16	
Aktiekapital (1 680 000 aktier, kvotvärde 1 kr)		1 680
Övrigt tillskjutet kapital		166 320
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-	8 390
<b>Summa eget kapital</b>		<b>159 610</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Upplåning	17	371 495
Uppskjutna skatteskulder		-
		<b>371 495</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		317
Aktuella skatteskulder		-
Övriga kortfristiga skulder		612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	13 502
		<b>14 431</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>385 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>545 535</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 26 september 2014</b>	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat			-8 390	-8 390
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-8 390</b>	<b>-8 390</b>
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500			500
Nedsättning	-500			-500
Nyemission	1 680	166 320		168 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>1 680</b>	<b>166 320</b>		<b>168 000</b>
<b>Utgående balans 31 december 2015<sup>1)</sup></b>	<b>1 680</b>	<b>166 320</b>	<b>-8 390</b>	<b>159 610</b>

<sup>1)</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Driftsöverskott		15 277
Ej kassaflödespåverkande poster		-
Administrationskostnader		-18 622
Erhållen ränta		372
Erlagd ränta		-5 088
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-8 061</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar		-199
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-4 291
Ökning/minskning av leverantörsskulder		317
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		13 279
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 046</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-518 274
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-518 274</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Bildande av bolag		500
Nedsättning		-500
Nyemission		168 000
Upptagande av lån		372 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>540 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>22 771</b>
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut		22 771

## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2014-09-26 2015-12-31
Nettoomsättning		-
<b>Bruttoresultat</b>		
Administrationskostnader	7	-1 150
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 150</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 150</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Koncernbidrag		2 850
Skatt på årets resultat	11	-
<b>Årets resultat</b>		<b>1 700</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2014-09-26 2015-12-31
Årets resultat	1 700
Övrigt totalresultat	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>1 700</b>

## Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	19	153 363
Fordringar hos koncernföretag		3 320
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>156 683</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	14	2 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20
		<b>2 950</b>
<b>Likvida medel</b>	15	<b>464</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 414</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>160 097</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital (1 680 000 aktier, kvotvärde 1 kr)	16	1 680
		1 680
<u>Fritt eget kapital</u>		
Överkursfond		155 477
Balanserad vinst eller förlust		0
Årets resultat		1 700
		<b>157 176</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>158 856</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 240
		<b>1 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>160 097</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	20	50
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga

### Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 26 september 2014</b>	-	-	-	-
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning	-500	-	-	-500
Nyemission*	1 680	155 477	-	157 157
Årets resultat	-	-	1 700	1 700
<b>Eget kapital 31 december 2015</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>1 700</b>	<b>158 856</b>
Årets totalresultat	-	-	-	0
<b>Eget kapital 31 december 2015</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>1 700</b>	<b>158 856</b>

\*Överkursfonden har minskats med kostnader för emissionen med 10 843 306 kr.

### Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2014-09-26 2015-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat		-1 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Erhållen ränta		-
Betald ränta		-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-1 150</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-2 950
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		1 240
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 860</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterföretag		-153 363
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-153 363</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bildande av bolag		500
Nedsättning aktiekapital		-500
Nyemission		168 000
Kostnad emission		-10 843
Lån till koncernföretag		-470
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>156 687</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>464</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>464</b>

## 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. Det här är koncernens och bolagets första räkenskapsår som omfattar perioden 2014-09-26 - 2015-12-31. Övergångsreglerna i IFRS 1 är därmed inte tillämpliga.

### 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 26 september 2014 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 Bonäsudden förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till förvärvet redovisas. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpas.

IFRS tillämpas för första gången  
Moderbolaget bildades den 26 september 2014. Koncernen tillämpar IFRS från och med detta datum.

#### IFRIC 21

Koncernen har valt att tillämpa IFRIC 21 med avseende på att redovisa fastighetsskatt för året när skulden uppkommer, dvs den 1 januari varje år. IFRIC 21 Avgifter innebär att vissa skatter och avgifter som statliga eller motsvarande organ påför företag ska skuldföras. För Bonäsuddens del innebär det att svenska fastighetsskatter måste skuldföras till fulla årsvärdet redan i första kvartalet eftersom fastighetsskatten är baserad på ägandet per den 1 januari. Till den del skatten avser kommande kvartal kommer motsvarande belopp att redovisas som förutbetalad kostnad bland tillgångarna i balansräkningen. IFRIC 21 får ingen effekt vid årsbokslutet och bolaget har ännu inte upprättat någon halvårsrapport.

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 2016 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 Revenue from Contracts with Customers 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 kontraktensliga 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 Revenue from contracts with customers 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.

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

Bolaget 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 avseende 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 styrelsen och verkställande direktören i moderbolaget som får betalt ett styrelsearvode.

#### 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 innehas i 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.

### **Kvittning 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 värdeförändringar.

### **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 ikraft 1 januari 2016. 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. Förvärvsrelaterade 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 är inte nödvändigtvis 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 förfallodagen, 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 räntexponering eftersom finansiering sker till fast ränta.

I villkoren för bolagets externa finansiering 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 är uppfyllda per 2015-12-31.

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 2015-12-31 (tkr)	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	0	122 000	250 000
Leverantörsskulder	-	-	-	-
Räntekostnader	2 293	6 878	35 337	9 713
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-

**Summa** 2 293 6 878 157 337 259 713

Moderbolaget 2015-12-31 (tkr)	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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 allt väsentligt fullt uthyrda 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 2015-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Kundfordringar	199	-
Övriga fordringar	4 291	2 930
Likvida medel	22 771	464
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>27 261</b>	<b>3 394</b>

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.

#### 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 2015-12-31	Moderbolaget 2015-12-31
Lånefordringar, kundfordringar och likvida medel	27 261	3 394
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>27 261</b>	<b>3 394</b>
<u>Finansiella skulder</u>		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	929	-
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>929</b>	<b>0</b>

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)	Koncernen 2015-12-31
Upplåning	372 000
<b>Nettoskuld</b>	<b>372 000</b>
Totalt eget kapital	159 610
<b>Totalt kapital</b>	<b>531 610</b>
Skuldsättningsgrad	70,0%

\* Netto likvida medel kommer användas för utdelning

### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2015	2015	2015
Hyresintäkter exkl. hyrestillägg	22 683	-	-	-
Fastighetsskatt	2	-	-	-
Hyrestillägg	247	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>22 932</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

Tillsvidare	6 248
Inom 1 år	2 637
inom 1-5 år	6 720
senare än 5 år	452

Fastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga leasingavtal. Linköping kommun står för ca 20% av hyresintäkterna. Samtliga hyresgäster är, för koncernen, externa kunder.

### Not 6 Driftkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2015	2015	2015
Fastighetsskötsel och serviceavtal	3 270	-	-	-
Taxebundna kostnader	2 311	-	-	-
Försäkringspremier	293	-	-	-
Löpande underhåll	1 360	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 233</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2015	2015	2015
Ekonomisk förvaltning	600	600	600	600
Teknisk förvaltning	438	-	-	-
Övrigt*	16 727	550	550	550
<b>Summa</b>	<b>17 764</b>	<b>1 150</b>	<b>1 150</b>	<b>1 150</b>

\* I posten övrigt ingår kostnader för upprättandet av bolagsstrukturen.

#### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2015	2015	2015
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	237	75	75	75
Övrigt	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>237</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>75</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och 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 kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode till styrelseledamöter för moderbolaget har utgått under 2015.

Styrelse	Styrelsearvode 2015	Sociala avgifter
Lennart Låftman	60	6
Per-Åke Agnevik	40	4
Nils Kuylenstierna	40	13
Åsa Mossberg	40	13
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>35</b>

### Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2015	2015	2015
Räntekostnader	5 350	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	67	-	-	-
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>5 417</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Övriga finansiella kostnader avser hela transaktionskostnaden i samband med den externa finansieringen.

### Not 11 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2015	2015	2015
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader

<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--------------	----------	----------

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2015	2015	2015
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>				
Resultat före skatt	-8 390	1 700	1 700	1 700
Årets skattekostnad	-	-	-	-
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22 %)	-	374	374	374
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-0	-0	-0
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	-	-2 386	-2 386	-2 386
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-2 012</b>	<b>-2 012</b>	<b>-2 012</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2015-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott.

#### Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2015	2015	2015
Aktuell skatt				
Emissionskostnad	0	-2 386	-2 386	-2 386
<b>Summa aktuell skatt redovisad direkt mot eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>-2 386</b>	<b>-2 386</b>	<b>-2 386</b>

## 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 2015.

	Koncernen
	2015
Ingående verkligt värde	-
Fastighetsförvärv *	-518 274
Orealiserade värdeförändringar	0
<b>Summa</b>	<b>-518 274</b>

\* I fastighetsförvärvet avser netto 1881 tkr bokfört värde på byggnadsinventarier  
Taxeringsvärde uppgår till 183 374 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 taxeringsvärdet. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värderingsantaganden	Snitt
Årlig inflation, %	2,00 %
Kalkylränta, %	8,44 %
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,60 %

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresnivå	+/- 10%	77 228 / -77 222
Avkastningskrav	+/- 0,25%	-26 261 / 29 382
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	13 528 / 7 451

## Not 13 Kundfordringar

	Koncernen	Moderbolaget
	2015	2015
Kundfordringar, brutto	251	0
Reserv för osäkra fordringar	-53	0
<b>Summa</b>	<b>199</b>	<b>0</b>

## Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen	Moderbolaget
	2015	2015
Momsfordran	-	-
Övrigt	3 069	2 930
<b>Summa</b>	<b>3 069</b>	<b>2 930</b>

## Not 15 Likvida medel

	Koncernen	Moderbolaget
	2015	2015
Kassa och bank	22 771	464
<b>Summa</b>	<b>22 771</b>	<b>464</b>

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.

	2015
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-8 390
Genomsnittligt antal aktier	1 680 000

### 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 under året genomförd nyemission i samband med noteringen av moderbolaget.

## Not 17 Upplåning

	Koncernen	Moderbolaget
	2015	2015
Skuld till kreditinstitut långfristigt	372 000	0
<b>Summa</b>	<b>372 000</b>	<b>0</b>

Koncernen upptog under 2015 ett externt lån på 372 000 tkr.

Det sker ingen amortering på lånet.

## Not 21 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.

Försäljning av tjänster*	Koncernen	Moderbolaget
	2015	2015
Pareto Securities	13 396	13 396
<b>Summa</b>	<b>13 396</b>	<b>13 396</b>

\* För transaktioner med nyckelpersoner, se not 9.

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2015	2015
Förskottsbetalda hyror	7 169	0
Ovriga poster	6 332	1 240
<b>Summa</b>	<b>13 502</b>	<b>1 240</b>

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 bedöms ej längre vara närstående. Pareto Securities ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB.

## Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget
	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0
Förvärv av Bonäsudden Fastighets AB (*)	3 363
Ovillkorat aktieägartillskott	150 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>153 363</b>

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

## Skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av tjänster

	Koncernen	Moderbolaget
	2015-12-31	2015-12-31
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Dotterbolag	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde	Eget kapital
Bonäsudden Fastighets AB	100 %	100 %	153 363	141 531
<b>Summa</b>			<b>153 363</b>	<b>141 531</b>

## Not 22 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Dotterbolag	Org nr	Säte
Bonäsudden Fastighets AB	556991-6934	Stockholm

## Not 20 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Följande säkerheter har ställts för det externa lånet:

	Koncernen	Moderbolaget
	2015-12-31	2015-12-31
Kontopant tor likvida medel	50	50
Fastighetsinteckningar	372 000	0
<b>Summa</b>	<b>372 050</b>	<b>50</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

### Not 23 Utdelning

Styrelsen föreslår att av 157 176 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 med fyra lika stora belopp. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,875 kronor per aktie, eller totalt 3 150 000 kronor. 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 23 februari 2016.

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

Stockholm den 23 februari 2016

Lennart Låftman  
Ordförande

Mattias Matsson  
VD

Per-Åke Agnevik  
Styrelseledamot

Nils Kuylenstierna  
Styrelseledamot

Åsa Mossberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 februari 2016

Deloitte AB

Jan Palmqvist  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till årsstämman i Bonäsudden Holding AB (publ) Organisationsnummer 556984-4557

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bonäsudden Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2014-09-26 – 2015-12-31.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bonäsudden Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2014-09-26 – 2015-12-31.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 23 februari 2016  
Deloitte AB

Jan Palmqvist  
Auktoriserad revisor