

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
2015-12-17 - 2016-06-30

för

Bosjö Fastigheter AB (publ)
559042-6259

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 Bosjö Fastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015-12-17 - 2016-06-30.

Information om verksamheten

Bosjö Fastigheter AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger en fastighet utanför Borås.

Bolaget bildades i december 2015 och förvaltar idag indirekt en fastighet genom dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB. Bolaget förvärvade dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB 29 april 2016. Bosjö Vindtyget 1 AB är det enda bolaget i koncernen som har intäkter. Intäkterna i resultaträkningen avser därför perioden 29 april 2016 till 30 juni 2016.

Fastigheten omfattar ca 94 000 kvadratmeter uthyrbar area och består av Ellos huvudkontor och nordiska centrallager.

Ellos AB är ensam hyresgäst och har tecknat två hyresavtal, ett avseende kontorsytan och ett avseende lagerytan. Fastigheten är fullt uthyrd och hyresavtalen löper till och med 2030-10-31 och 2032-10-31. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 25 maj 2016. Koncernen har inga anställda.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB som är i en pågående fusion med Bosjö Fastigheter 1 AB. Moderbolaget har inga anställda.

Ägarförhållanden

Bosjö Fastigheter AB (publ):s aktier är noterade på AktieTorget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har genom bolagsförvärv under april 2016 indirekt köpt en fastighet utanför Borås. I koncernen pågår en fusion mellan dotterbolaget Bosjö Fastigheter 1 AB och Bosjö Vindtyget 1 AB där Bosjö Vindtyget 1 AB är det övertagande bolaget. Den 25 maj 2016 blev moderbolagets aktier listade på AktieTorget.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen tkr)

Första referensperioden börjar 2016-07-01 och slutar 2017-06-30. För ytterligare information se not 4.

Finansiella nyckeltal	2016 ⁽¹⁾
Hyresintäkter	7 932
Driftsöverskott	7 448
Förvaltningsresultat	-957
Resultat före skatt	-957
Balansomslutning	763 814
Skuldsättningsgrad (2)	2,54
Avkastning på eget kapital (3)	2,8 %
Avkastning på totalt kapital (4)	0,3 %
Räntetäckningsgrad för perioden (5)	0,67
Soliditet (6)	28 %
Belåningsgrad (7)	63 %
Skuldjämningskvot (8)	0,67

(1) Gäller för perioden 17 dec 2015 - 30 jun 2016, dock avser intäkterna enbart tidpunkt från förvärv 29 april 2016

(2) Totala skulder / Eget kapital

(3) Årets resultat / Genomsnittligt justerat eget kapital

(4) Årets resultat / Genomsnittlig balansomslutning

(5) (Driftsöverskott + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

(6) Justerat eget kapital / Balansomslutningen

(7) Skulder till kreditinstitut / Fastighetens marknadsvärde

(8) (Driftsöverskott + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / (Finansiella kostnader + Amorteringar)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång kommer fusion verkställd mellan Bosjö Fastigheter 1 AB och Bosjö Vindtyget 1 AB. Bosjö Vindtyget 1 AB är övertagande bolag.

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

Fastigheten har endast en hyresgäst med två hyresavtal, ett hyresavtal för kontorsytan samt ett för distributionsytan. Fastigheten är fullt uthyrd. Risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med driftskostnader då fastigheten är uthyrd på triple net-avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten.

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering. Fastigheten förvärvades 29 april 2016 till det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen. 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 utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner, att koncernens och moderbolagets eget kapital är tillräcklig 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. Det här är bolagets första räkenskapsår varför ingen jämförelseperiod finns.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Fritt eget kapital	207 735
Årets resultat	2 034
	<u><u>209 769</u></u>

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas 9,50 kr per aktie	21 090
i ny räkning balanseras	188 679
	<u><u>209 769</u></u>

Resultaträkning, koncernen

Belopp i tkr	2015-12-17	
	Not	2016-06-30 *
Hysesintäkter	5	7 932
		7 932
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	6	-239
Fastighetsskatt		-245
Driftsöverskott		7 448
Administrationskostnader**	7,8	-7 177
Finansiella intäkter		1 696
Finansiella kostnader	9	-2 924
Förvaltningsresultat		-957
Värdetförändring förvaltningsfastighet, orealiserad	11	0
Resultat före skatt		-957
Inkomstskatt	10	7 039
		6 082
Årets resultat *		6 082
Resultat per aktie (kr)	14	2,7

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2015-12-17	
	2016-06-30	
Årets resultat *		6 082
Övrigt totalresultat		-
Summa totalresultat		6 082

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

*Resultat från fastighetsverksamheten avser perioden 29/4-30/6

**Administrationskostnader av engångskaraktär uppgår till 6 113 tkr och är hänförliga till förvärven.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2016-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11	704 934
Uppskjutna skattefordringar	10	3 708
		708 642
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	12	10 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 043
Likvida medel	13	42 546
		55 172
SUMMA TILLGÅNGAR		763 814
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital (2 220 000 aktier, kvotvärde 1 kr)	14	2 220
Övrigt tillskjutet kapital		207 735
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 082
Summa eget kapital		216 037
Långfristiga skulder		
Upplåning	15	516 140
Uppskjutna skatteskulder	10	122
		516 262
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		16 806
Aktuella skatteskulder	10	4 357
Övriga kortfristiga skulder		1 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	8 984
		31 515
Summa skulder		547 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		763 814

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2015-12-17	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat			6 082	6 082
Summa totalresultat			6 082	6 082
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500			500
Nedsättning	-500			-500
Nyemission*	2 220	207 735		209 955
Summa transaktioner med aktieägare	2 220	207 735		209 955
Utgående balans 2016-06-30¹⁾	2 220	207 735	6 082	216 037

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

*Nyemission uppgick till 222 000 000 kr varav 219 780 000 kr avser överkursfond. Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 12 045 274 kr

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2015-12-17 2016-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Driftöverskott		7 448
Ej kassaflödespåverkande poster		0
Administrationskostnader		-7 177
Erhållen ränta		1 696
Erlagd ränta		-2 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-957
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar		0
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-12 626
Ökning/minskning av leverantörsskulder		16 806
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		14 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 933
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastighet		-701 481
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-701 481
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag		500
Nedsättning		-500
Nyemission		222 000
Emissionskostnader	-	12 045
Upptagande av lån		516 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		726 095
Årets kassaflöde		42 546
Likvida medel vid räkenskapsårets början		0
Likvida medel vid räkenskapsårets slut		42 546

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2015-12-17 2016-06-30
Nettoomsättning		245
Bruttoresultat		245
Administrationskostnader	7	-1 034
Rörelseresultat		-789
Resultat efter finansiella poster		-789
Skatt på årets resultat	10	2 823
Årets resultat		2 034

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2015-12-17 2016-06-30
Årets resultat	2 034
Övrigt totalresultat	0
Summa totalresultat	2 034

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2016-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella tillgångar		
Andelar i dotterbolag	17	225 730
Uppskjutna skattefordringar	10	2 823
Summa anläggningstillgångar		228 553
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		306
Övriga kortfristiga fordringar	12	313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		350
		969
Kassa och bank	13	27 680
Summa omsättningstillgångar		28 648
SUMMA TILLGÅNGAR		257 201
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital (2 220 000 aktier, kvotvärde 1 kr)	14	2 220
		2 220
<u>Fritt eget kapital</u>		
Överkursfond		207 735
Balanserad vinst eller förlust		0
Årets resultat		2 034
		209 769
Summa eget kapital		211 989
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		16 784
Skulder till koncernföretag		28 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	292
		45 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 201

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Totalt eget kapital
Ingående balans 2015-12-17	-	-	-	-
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning	-500	-	-	-500
Nyemission*	2 220	207 735	-	209 955
Årets resultat **	-	-	2 034	2 034
Eget kapital 2016-06-30	2 220	207 735	2 034	211 989

*Nyemission uppgick till 222 000 000 kr varav 219 780 000 kr avser överkursfond. Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 12 045 274 kr

** Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2015-12-17 2016-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-789
		-789
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-969
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		45 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 455
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag		-3 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 731
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag		500
Nedsättning aktiekapital		-500
Nyemission		222 000
Kostnad emission		-12 045
Lämnat aktieägartillskott		-222 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 045
Årets kassaflöde		27 680
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		0
Kassa och bank vid räkenskapsårets slut		27 680

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information

Bosjö Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559042-6259 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 en fastighet i Borås.

Bosjö Fastigheter AB (publ) bildades den 17 december 2015. Det här är koncernens och bolagets första räkenskapsår som omfattar perioden 2015-12-17 - 2016-06-30. Övergångsreglerna i IFRS 1 är därmed inte tillämpliga.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Bosjö Fastigheter 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 2 december 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. Bosjö Fastigheter AB (publ) har 100 % av kapitalet och rösttalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar 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 Bosjö Fastigheter förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

IFRS tillämpas för första gången
Moderbolaget bildades den 17 december 2015. 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 juli 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 kontraktssenliga 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.

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 Bosjö Fastigheter 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 fastigheten i Borås. 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 som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge 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 i moderbolaget som får arvode, se not 8.

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.

Förvaltningsfastigheten

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheten redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förväret direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Vinst och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastighetens verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering. Fastigheten förvärvades 29 april 2016 till det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen. Eftersom inga väsentliga förändringar skett i marknaden, eller avseende fastigheten sedan förvärvstidpunkten anses ingen väsentlig värdeförändring har skett per 2016-06-30.

Förvaltningsfastigheten 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 förvaltningsfastigheten 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.

Räntederivat

Koncernens räntederivat utgörs av nominell ränteswapp. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (STIBOR) och en ränteswap kan koncernen säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning mot motparten. Värdet på ränteswappen uppgick till 1 693 tkr per den 30 juni 2016. Hela beloppet har kostnads- och skuldförts i koncernredovisningen. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas genom att nuvärdesdiskontera skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Kalkylperioden motsvarar derivatets återstående löptid. Som kalkylränta för respektive diskonteringsperiod används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapital men påverkar ej kassaflöde eller belåningsgrad.

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. Leverantörsskulder 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.

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 förutbetald 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 nedan.

Det föreligger för närvarande inga föreslagna eller beslutande ändringar i RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas efter den 1 juli 2016.

Finansiella instrument

Moderföretaget tillämpar inte IAS 39 utan en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt årsredovisningslagen. Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Vid efterföljande redovisningstillfällen värderas finansiella instrument som utgör omsättningstillgångar till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Finansiella instrument som utgör anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån ingår som en del av skuldens anskaffningsvärde och periodiseras i enlighet med effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

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 alternativregeln.

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

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 fastigheten

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 11.

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 och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har externa lån på totalt 518 000 000 kr som förfaller 2021. 444 mkr löper med amortering om 1 % årligen till en genomsnittlig ränta om 2,61 %. 74 mkr löper amorteringsfritt till en ränta om STIBOR3M plus en marginal. Koncernen har även tecknat ränteswap på en löptid om 5 år. Kostnaden för räntebindningen är en konsekvens av hedgingens storlek, löptider och valet av finansiellt derivat. Även förändringar av Stiborräntorna medför att den relativa kostnaden för räntebindningen förändras. Ränteswappens nominella värde följer banklånets nominella värde. 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 ränteeponering eftersom finansiering sker till fast ränta.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav på att bolagets belåningsgrad inte får överstiga 63 %. Det finns även krav på bolagets soliditet, skuldtjänstkvot och räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden måste överstiga 2, skuldtjänstkvoten 1 och soliditeten får inte understiga 25 %. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav för varje referensperiod innebär det ett brott mot låneavtalet. Första referensperioden börjar 1 juli 2016 och slutar 30 juni 2017.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Koncernen 2016-06-30 (tkr)	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	1 110	3 330	511 700	-
Leverantörsskulder	16 806	-	-	-
Räntekostnader	4 013	12 038	63 271	-
Övr. kortfr. skulder	1 369	-	-	-
Summa	23 297	15 368	574 971	0

Moderbolaget 2016-06-30 (tkr)	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	-	-
Leverantörsskulder	16 784	-	-	-
Summa	16 784	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 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 2016-06-30	Moderbolaget 2016-06-30
Kundfordringar	-	-
Övriga fordringar	12 626	313
Likvida medel	42 546	27 680
Maximal exponering för kreditrisk	55 172	27 992

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen 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.

<i>Finansiella tillgångar</i>	Koncernen	Moderbolaget
Lånefordringar, kundfordringar och likvida medel	55 172	27 992
Summa finansiella tillgångar	55 172	27 992

<i>Finansiella skulder</i>	Koncernen	Moderbolaget
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	516 140	-
Summa finansiella skulder	516 140	0

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

Värdering 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 11.

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, belåningsgrad 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. Belåningsgrad och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut.

(tkr)	2016-06-30
Upplåning	516 140
Nettoskuld	516 140
Totalt eget kapital	216 037
Totalt kapital	732 177

Not 5 Operationell leasing

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Hyresintäkter exkl. hyrestillägg	7 687	-
Fastighetsskatt	245	-
Summa	7 932	-

Förfallostruktur, hyresvärde

Tillsvidare	-
Inom 1 år	-
inom 1-5 år	-
senare än 5 år	45 433

Fastigheten hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga leasingavtal. Samtliga hyresgäster är, för koncernen, externa kunder. Ellos AB står för 100% av koncernens hyresintäkter.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Försäkringspremier	239	-
Löpande underhåll	-	-
Summa	239	-

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Ekonomisk förvaltning	440	440
Transaktionskostnader	6 113	-
Noteringskostnader	207	-
Övrigt*	417	594
Summa	7 177	1 034

* I posten övrigt ingår kostnader för upprättandet av bolagsstrukturen.

Upplysning om revisorns arvode

Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	77	52
Övrigt	18	18
	94	69

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 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

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

	Moderbolaget
	2016
Styrelseledamöter	
Arvode till styrelse	171
Summa	171

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Räntekostnader	2 924	-
Summa finansiella kostnader	2 924	0

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder.

Not 10 Skatt

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Aktuell skatteskuld		
Aktuell skatt på årets resultat	-84	0
Aktuell skatt hänförligt till föregående år	-4 273	0
Summa	-4 357	0
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt hänförligt till underskott	3 708	2 823
Uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader	- 122	-
Summa	3 587	2 823

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

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Avstämning årets skattekostnad		
Resultat före skatt	-957	-789
Årets skattekostnad	7 039	2 823
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22 %)	211	174
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-1	0
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	6 829	2 650
	7 039	2 823

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Skatt redovisad direkt mot eget kapital		
Emissionskostnad	2 650	2 650
	2 650	2 650
Summa aktuell skatt redovisad direkt mot eget kapital		

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheten förvärvades 29 april 2016 till ett värde som överenskommits mellan två parter som är oberoende av varandra. Det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen ligger därför till grund för det verkliga värdet. Värderingen vid förvärvstillfället baserades på nedanstående antaganden. Eftersom inga väsentliga förändringar har skett i marknaden, eller avseende fastigheten sedan förvärvstidpunkten anses ingen väsentlig värdeförändring ha skett per den 30 juni 2016.

	Koncernen
	2016-06-30
Ingående verkligt värde	0
Fastighetsförvärv	704 934
Orealiserade värdeförändringar	0
Summa	704 934

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 förräntningskrav.

Värderingsantaganden	Snitt
Årlig inflation, %	2,0%
Kalkylränta, %	7,6%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,0%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresnivå	+/- 10%	75 588
Avkastningskrav	+/- 0,25%	-27 983
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-6 172

Taxeringsvärde uppgår till 225 990 tkr

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Skattekonto	10 270	-
Momsfordran	313	313
Summa	10 582	313

Not 13 Likvida medel

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Likvida medel	42 546	27 680
Summa	42 546	27 680

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto. 50 000 kronor är spärrade medel.

Not 14 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 2 220 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr. Vid periodens ingång fanns 500 000 stycken aktier med kvotvärde 1 kr. Nyemission under året om 2 220 000 aktier och nedsättning om 500 000 aktier har skett.

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
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 082
Genomsnittligt antal aktier	1 237 143

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 15 Upplåning

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Skuld till kreditinstitut, långfristig	516 140	0
Summa	516 140	0

Koncernen upptog under 2016 ett externt lån på 518 000 tkr

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Förskottsbetalda hyror	5 720	0
Övriga poster	3 264	292
Summa	8 984	292

Not 17 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget
	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärde	0
Aktiverade förvärsrelaterade utgifter	3 680
Aktieägartillskott	222 050
Utgående anskaffningsvärde	225 730

Dotterbolag	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde	Eget kapital
	Bosjö Fastigheter 1 AB	100 %	100 %	225 730
Summa			225 730	222 050
Dotterbolag			Org nr	Säte
Bosjö Fastigheter 1 AB			559050-1820	Stockholm

Not 18 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Ställda säkerheter		
Pantsatta aktier	194 874	225 730
Fastighetsinteckningar	444 000	0
Summa	638 874	225 730

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

Not 19 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
	2016	2016
Pareto Securities	14 800	14 800
Bosjö Vindtyget 1 AB		306
Summa	14 800	15 106

* Inga transaktioner har skett med nyckelpersoner, se not 8.

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2016-04-29. Per 2016-06-30 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. När moderbolaget var del av Pareto-koncernen genomförde Pareto Securities AB tjänster åt moderbolaget för ett arvode som uppgick till 14 800 000 kr. Mellan Bosjö Fastigheter och dess dotterbolag finns en internt management fee-avtal. I övrigt har inga transaktioner skett.

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av tjänster

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-06-30	2016-06-30
Skulder	14 800	14 800
Fordringar		306
Summa	14 800	15 106

Not 20 Händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets utgång har fusion verkställts mellan Bosjö Fastigheter 1 AB och Bosjö Vindtyget 1 AB. Bosjö Vindtyget 1 AB är överlevande bolag.

Not 21 Utdelning

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 9,5 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 21 090 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska sk
vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid två utbetalningstillfälle utbetalas 2,38 kronor per aktie, eller totalt 5 283 600 kronor, samt att vid två tillfällen
utbetalas 2,37 kronor per aktie, eller totalt 5 261 400 kronor.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 29 augusti 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 29 augusti 2016

Ragnar Boman
Ordförande

Jacob Anderlund
Verkställande direktör

Juhani Nyman
Styrelseledamot

Åsa Ohlström
Styrelseledamot

Karin Orback Pettersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 augusti 2016
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bosjö Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 559042-6259

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bosjö Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2015-12-17 - 2016-06-30.

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.

Revisorernas 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. Revisorn 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 30 juni 2016 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 30 juni 2016 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 Bosjö Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2015-12-17 - 2016-06-30.

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.

Revisorernas 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 29 augusti 2016
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor