

# Torslanda Property Investment AB (publ)

## Bokslutskommuniké 2015

### REDOGÖRELSE FÖR HALVÅRET 1 JULI - 31 DECEMBER 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 24 754 629 kr (2 533 470)
- Driftsöverskottet uppgick till 18 222 171 kr (2 234 503)
- Förvaltningsresultat uppgick till 12 816 726 kr (-2 536 651)
- Resultat efter skatt uppgick till 5 766 652 kr (-2 409 875)
- Resultat per aktie uppgick till 2,69 kr (-1,13)

### REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 49 551 815 kr (2 533 470)
- Driftsöverskottet uppgick till 39 907 711 kr (2 234 503)
- Förvaltningsresultat uppgick till 27 932 653 kr (-2 536 651)
- Resultat efter skatt uppgick till 13 321 744 kr (-2 409 875)
- Resultat per aktie uppgick till 6,23 kr (-1,13)

Bolaget bildades i december 2014, vilket innebär att nivån på de historiska jämförelsetalen inte är relevanta.

### FINANSIELL ÖVERSIKT/NYCKELTAL

	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
Hyresintäkter, kr	49 551 815	2 533 470
Driftsöverskott, kr	39 907 711	2 234 503
Förvaltningsresultat, kr	27 932 653	-2 536 651
Periodens resultat, kr	13 321 744	-2 409 875
Avkastning på eget kapital, %	6,4	Neg
Balansomslutning, kr	541 925 369	529 888 940
Soliditet, %	37,8	39,4
Fastighetens marknadsvärde, kr	550 000 000	530 000 000
Eget kapital per aktie, kr	95,8	97,6
Resultat efter skatt per aktie, kr	6,23	-1,13
Antal utestående aktier	2 140 000	2 140 000

## **VERKSAMHETEN**

Torslanda Property Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt, via dotterbolag, äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Sörred 8:4 i Göteborg. Bolaget förvärvade fastigheten i december 2014 genom att förvärva 100 procent av aktierna i Gothenburg PVH AB.

Fastigheten är strategiskt belägen i Torslanda på Hisingen, tio kilometer nordväst om centrala Göteborg, och har en total uthyrningsbar area om cirka 49 000 kvm. Fastigheten består i huvudsak av kontorslokaler som nyttjas av Volvo PV. På fastigheten finns även två garagebyggnader som innefattar totalt cirka 2 900 parkeringsplatser.

Fastigheten är uthyrd till 100 procent, där Volvo PV representerar 97,5 procent av intäkterna. Övriga hyresgäster är Svenska Handelsbanken AB och Escenda Engineering AB. Årliga hyresintäkter, inklusive tillägg, uppgår till ca 49,5 mkr. Volvo PV har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1983 och nuvarande hyresavtal löper till den 31 december 2024. Kontorslokalerna används i huvudsak för Volvos PV's forskning och utveckling.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN**

Koncernen utvecklas som beräknat. Verksamhetens karaktär gör att både intäkter och kostnader på förhand, med relativt stor precision, går att beräkna inom längden för nuvarande hyreskontrakts omfattning.

Under första halvåret uppkom kostnader av engångskaraktär avseende listning på Nasdaq Stockholm First North om 1,7 mkr och extra kostnader för redovisningsunderlag om 0,2 mkr.

Under andra halvåret genomfördes reparation av översta planet i ett av parkeringsgaragen där ett eftersatt underhåll identifierades vid förvärvet av fastigheten i december 2014. Kostnaden var budgeterad till 4,5 mkr, men summerade till 3,2 mkr.

Per 31 december 2015 externvärderades fastigheten till 550 mkr (530).

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG**

Med avstämningsdag den 15 januari 2016 delade bolaget ut 2 kronor per aktie.

## **KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN**

### **Nettoomsättning/Intäkter**

Koncernens intäkter uppgick till 49 551 815 kr (2 533 470) under året, vilket är helt i linje med de förväntningar som fanns vid förvärvstillfället. Under andra halvåret uppgick intäkterna till 24 754 628 kr (2 533 470).

### **Resultat**

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 27 932 653 kr (-2 557 484). Under andra halvåret uppgick förvaltningsresultatet till 12 816 726 kr (-2 557 484). Resultat efter skatt uppgick till 13 321 744 kr (-2 409 875) för helåret samt 5 766 652 kr (-2 409 875) för andra halvåret.

## **INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 39 461 256 kr (-6 057 484)

för helåret. För andra halvåret uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 12 261 059 kr (-6 057 484).

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 0 kr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -17 780 000 kr.

Periodens kassaflöde uppgick till 21 681 257 kr (2 737 294). För andra halvåret uppgick kassaflödet till -918 941 kr (2 737 294).

## FINANSIERING

### Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid årets slut till 205 061 869 kr (208 860 125).

Soliditeten uppgick till 37,8 procent (39,4).

### Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 287 600 000 kr (296 820 000) per den 31 december 2015. Lånen har en kapitalbindning till 2019-12-12. Av skulderna är 222 600 000 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 2019-12-12. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 2,80 procent.

### Likviditet

Koncernens netto räntebärande tillgångar per den 31 december 2015 uppgick till 24 418 550 kr (2 737 294). Tillgänglig likviditet uppgick till 24 418 550 kr (2 737 294).

## AKTIEN

Per den 31 december 2015 uppgick antalet aktier till 2 140 000. Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster i %
Catella Bank*	1 404 675	65,6
Västerport Holding	418 015	19,5
Familjen Kamprads stiftelse	100 000	4,7
Crafoordska Stiftelsen	70 000	3,3
LMK Stiftelsen	50 000	2,3
Pontus Kågerman	29 000	1,4
<b>Summa</b>	<b>2 071 690</b>	<b>96,8</b>
Övriga aktieägare	68 310	3,2
<b>Totalt</b>	<b>2 140 000</b>	<b>100,0</b>

\*För kunds räkning

Torslandas aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med Wildecos Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

## UTDELNING

Bolaget kommunicerade inför listningen på Nasdaq Stockholm First North målet att till aktieägarna dela ut motsvarande 8,0 procent avkastning, beräknat på av aktieägarna tillskjutet eget kapital om 214 Mkr. På ordinarie stämma, 28 april 2015, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Utdelningen om 2 kr per aktie har med avstämningsdagarna 15 juli 2015, 15 oktober 2015 och 15 januari

2016 genomförts. Med avstämningsdag den 15 april 2016 görs ytterligare en utdelning om 2 kr per aktie. Till ordinarie årsstämma för 2015 föreslås ny utdelning om 8 kr per aktie fördelat på fyra tillfällen. Avstämningsdagarna för utdelning om 2 kr per aktie föreslås till 15 juli 2016, 17 oktober 2016, 16 januari 2017 och 18 april 2017.

### **ORGANISATION OCH MEDARBETARE**

Koncernen hade inga anställda under året. Både vd och ansvarig förvaltare har avtal med bolaget på konsultbasis. Vd är Caesar Åfors och förvaltare är Wilfast Förvaltnings AB. Wilfast sköter även den ekonomiska förvaltningen.

### **MODERBOLAGET**

Moderbolagets intäkter för halvåret var 510 000 kr (22 465) respektive året var 1 017 501 kr (22 465).

Periodens resultat uppgick till 2 634 381 kr (-17 939). Andra halvårets resultat uppgick till 4 094 277 kr (-17 939).

Kassa och likvida medel uppgick till 1 842 898 kr (1 881 619) vid årets slut.

Antal anställda vid årets slut uppgick till 0 personer.

Soliditeten uppgick till 95,7 (98,9) procent.

I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även moderbolaget i tillämpliga delar.

### **NÄRSTÅENDE TRANSAKTIONER**

Inga närstående transaktioner har skett under året.

### **RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Torslanda är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 25-29 i bolagets bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North. ("Company Description"), vilken finns tillgänglig på bolagets hemsida: [www.torslandapropertyinvestment.se](http://www.torslandapropertyinvestment.se).

## FINANSIELL INFORMATION

### KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2015-06-30 2015-12-31	2014-10-09 2014-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2014-10-09 2014-12-31
<b>Hysesintäkter</b>	<b>24 754 628</b>	<b>2 533 470</b>	<b>49 551 814</b>	<b>2 533 470</b>
Fastighetskostnader	-6 533 457	-298 967	-9 644 103	-298 967
<b>Driftsöverskott</b>	<b>18 221 171</b>	<b>2 234 503</b>	<b>39 907 711</b>	<b>2 234 503</b>
Administrationskostnader	-1 132 668	-183 079	-3 270 375	-183 079
Finansiella kostnader	-4 271 777	-4 608 908	-8 704 683	-4 608 908
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>12 816 726</b>	<b>-2 557 484</b>	<b>27 932 653</b>	<b>-2 557 484</b>
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-5 070 965	-10 141 929	-10 141 930	-507 098
<b>Resultat före skatt</b>	<b>7 745 761</b>	<b>-3 064 582</b>	<b>17 790 723</b>	<b>-3 064 582</b>
Skatt på periodens resultat	-1 979 109	-654 707	-4 468 979	654 707
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 766 652</b>	<b>-2 409 875</b>	<b>13 321 744</b>	<b>-2 409 875</b>

### RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I KONCERNEN

<i>Belopp i kr</i>	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	452 177 707	458 794 477
Byggnadsinventarier	58 731 937	62 257 097
	<u>510 909 644</u>	<u>521 051 574</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>510 909 644</b>	<b>521 051 574</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Aktuell skattefordran	1 136 041	3 124 535
Övriga fordringar	5 218 435	2 809 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 699	166 374
	<u>6 597 175</u>	<u>6 100 072</u>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	24 418 550	2 737 294
	<u>24 418 550</u>	<u>2 737 294</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>31 015 725</b>	<b>8 837 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>541 925 369</b>	<b>529 888 940</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	2015-12-31	2014-12-31
Aktiekapital (2 140 000 aktier)	2 140 000	2 140 000
Bundna reserver	13 260 000	0
Fria reserver	176 340 125	209 130 000
Överkursfond	0	0
Periodens resultat	13 321 744	-2 409 875
<b>Summa eget kapital</b>	<b>205 061 869</b>	<b>208 860 125</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld	14 543 745	9 803 834
<b>Summa avsättningar</b>	<b>14 543 745</b>	<b>9 803 834</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	287 600 000	296 820 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>287 600 000</b>	<b>296 820 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	9 200 000	9 180 000
Leverantörsskulder	1 038 283	1 569 528
Övriga skulder	11 330 122	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 151 350	3 655 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>34 719 755</b>	<b>14 404 981</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>541 925 369</b>	<b>529 888 940</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr	2015-01-01	2014-10-09
	2015-12-31	2014-12-31
Summa ingående eget kapital	208 860 125	0
Nyemission	0	214 000 000
Kapitalanskaffning, netto	0	-2 730 000
Utdelning till aktieägare	-17 120 000	0
Periodens resultat	13 321 744	-2 409 875
<b>Summa eget kapital</b>	<b>205 061 869</b>	<b>208 860 125</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2015-06-30	2014-10-09	2015-01-01	2014-10-09
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	12 017 538	1 544 326	26 495 406	1 544 326
Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar	5 070 966	507 098	10 141 930	507 098
Erhållen ränta	30 008	0	30 008	0
Erlagd ränta	-4 159 785	-4 608 908	-8 463 691	-4 608 908
Betald skatt	455 793	0	-68	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar rörelsekapitalet</b>	<b>13 414 520</b>	<b>-6 057 484</b>	<b>28 203 585</b>	<b>-6 057 484</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-252 408	-5 880 664	-497 103	-5 880 664
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-901 053	3 655 453	11 754 774	5 224 981
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 261 059</b>	<b>-6 713 167</b>	<b>39 461 256</b>	<b>-6 713 167</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förändring materiella anläggningstillgångar	0	-510 549 539	0	-510 549 539
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-510 549 539</b>	<b>0</b>	<b>-510 549 539</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	0	214 000 000	0	214 000 000
Utbetald utdelning till ägare	-8 560 000	0	-8 560 000	0
Upptagna lån	0	306 000 000	0	306 000 000
Amorteringar lån	-4 620 000	0	-9 220 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-13 180 000</b>	<b>520 000 000</b>	<b>-17 780 000</b>	<b>520 000 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-918 941</b>	<b>2 737 294</b>	<b>21 681 256</b>	<b>2 737 294</b>
Likvida medel vid årets början	25 337 491	0	2 737 294	0
Likvida medel vid årets slut	24 418 550	2 737 294	24 418 550	2 737 294
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-918 941</b>	<b>2 737 294</b>	<b>21 681 256</b>	<b>2 737 294</b>

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**
*Belopp i kr*

	2015-06-30 2015-12-31	2014-10-09 2014-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2014-10-09 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m</b>				
Nettoomsättning	510 000	22 465	1 017 501	22 465
	510 000	22 465	1 017 501	22 465
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Administrationskostnader	-833 119	-80 579	-3 137 932	-80 579
	-833 119	-80 579	-3 137 932	-80 579
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-323 119</b>	<b>-58 114</b>	<b>-2 120 431</b>	<b>-58 114</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	184	35 115	184	35 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	71 956	0	-2 393	0
	72 140	35 115	-2 209	35 115
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-250 979</b>	<b>-22 999</b>	<b>-2 122 640</b>	<b>-22 999</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Erhållna koncernbidrag	5 500 000	0	5 500 000	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 249 021</b>	<b>-22 999</b>	<b>3 377 360</b>	<b>-22 999</b>
Skatt på periodens resultat	-1 154 744	5 060	-742 979	5 060
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 094 277</b>	<b>-17 939</b>	<b>2 634 381</b>	<b>-17 939</b>



**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Belopp i kr</i>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	174 967 175	174 967 175
Uppskjuten skattefordran	32 081	775 060
	<u>174 999 256</u>	<u>175 742 235</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>174 999 256</b>	<b>175 742 235</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	28 714 932	35 114 932
Skattefordran	184	0
Övriga fordringar	15 918	678 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 115	105 381
	<u>28 810 149</u>	<u>35 898 743</u>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	1 842 898	1 881 619
	<u>1 842 898</u>	<u>1 881 619</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>30 653 047</b>	<b>37 780 362</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>205 652 303</b>	<b>213 522 597</b>
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital (2 140 000 aktier)	2 140 000	2 140 000
	<u>2 140 000</u>	<u>2 140 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	191 992 061	209 130 000
Periodens resultat	2 634 381	-17 939
	<u>194 626 442</u>	<u>209 112 061</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>196 766 442</b>	<b>211 252 061</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	143 861	353 138
Skuld aktieägare	8 560 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182 000	1 917 398
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 885 861</b>	<b>2 270 536</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>205 652 303</b>	<b>213 522 597</b>

**MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE**

<i>Belopp i kr</i>	2015-06-30 2015-12-31	2014-10-09 2014-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2014-10-09 2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	-323 119	-58 114	-2 120 431	-58 114
Erhållen ränta	184	35 115	184	35 115
Erlagd ränta	71 956		-2 393	0
Nyemissionskostnader	0	-3 500 000	0	-3 500 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar rörelsekapitalet</b>	<b>-250 979</b>	<b>-3 522 999</b>	<b>-2 122 640</b>	<b>-3 522 999</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	10 008 729	-35 898 743	12 588 594	-35 898 743
Ökning (+), minskning (-) leverantörsskulder	0	353 138	0	353 138
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	220 515	1 917 398	-1 944 675	1 917 398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 978 265</b>	<b>-37 151 206</b>	<b>8 521 279</b>	<b>-37 151 206</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av koncernföretag	0	-174 967 175	0	-174 967 175
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-174 967 175</b>	<b>0</b>	<b>-174 967 175</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	0	214 000 000	0	214 000 000
Utbetald utdelning till aktieägare	-8 560 000	0	-8 560 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 560 000</b>	<b>214 000 000</b>	<b>-8 560 000</b>	<b>214 000 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 418 265</b>	<b>1 881 619</b>	<b>-38 721</b>	<b>1 881 619</b>
Likvida medel vid årets början	424 633	0	1 881 619	0
Likvida medel vid årets slut	1 842 898	1 881 619	1 842 898	1 881 619
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-1 418 265</b>	<b>1 881 619</b>	<b>-38 721</b>	<b>1 881 619</b>

## REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## KALENDARIUM

Årsstämma 2016: 10 maj 2016

Halvårsrapport 2016: 23 augusti 2016

## ÅRSREDOVISNING 2015

Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på Torslanda Property Investments hemsida under vecka 10 2016.

## STYRELSENS FÖRSLAG TILL UTDELNING

Inför årsstämman den 10 maj avser styrelsen föreslå stämman att besluta om 8 kronor i utdelning per aktie att fördelas med 2 kronor per kvartal.

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Caesar Åfors, vd

Telefon: +46 70-662 48 48, e-mail: [caesar@virabruk.se](mailto:caesar@virabruk.se)

alternativt se bolagets hemsida: [www.torslandapropertyinvestment.se](http://www.torslandapropertyinvestment.se).

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande bild av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 3 mars 2016

Torslanda Property Investment AB (publ)

Pontus Kågerman  
Styrelseordförande

Caesar Åfors  
Vd

David Bergendahl  
Styrelseledamot

Stefan Davidson  
Styrelseledamot

## **REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciperna gäller koncernen och i tillämpliga delar även moderbolaget.

### **Intäktsredovisning**

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

### **Finansiella poster**

Som finansiella kostnader redovisas, utöver löpande räntekostnader och kostnader för förtidsinlösen av kredit, även kostnader för upptagande av finansiering. Dessa kostnader redovisas i samband med att lånet tas upp.

### **Säkringsredovisning**

Bolaget har säkrat 222 600 000 kr av bolagets totala skuld om 296 800 000 kr till kreditinstitut genom att i förväg binda räntan till en bestämd nivå. Effekten av detta redovisas löpande, vilket innebär att skillnaden mellan rörlig ränta och den låsta räntan redovisas kvartalsvis över resultaträkningen under säkringsperioden. Värdet på räntesäkringen uppgick till -2 464 582 kr per 2015-12-31.

### **Inkomstskatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång och skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas då värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Förvärvet är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga tillgångar är byggnader och mark samt köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 40-150 år och den genomsnittliga avskrivningsprocenten för dessa komponenter är ca 1,9. Byggnadsinventarierna skrivs av på 20 år.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser som krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna omprövas varje balansdag. Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningarna som krävs för att reglera förpliktelsen.

## **KONCERNREDOVISNING**

### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.