

TRE KRONOR PROPERTY INVESTMENT AB (publ)

Årsredovisning 2017

OM TRE KRONOR.....	3
ÅRET I KORTHET	3
KOMMENTARER FRÅN VD.....	4
FINANSIELLA MÅL OCH STRATEGIER	5
FASTIGHETSBESTÅND	5
HÅLLBARHET	6
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	7
FINANSIELLA RAPPORTER	11
NOTFÖRTECKNING	17
INTYGANDEN OCH UNDERSKRIFTER	35
REVISIONSBERÄTTELSE.....	36
STYRELSE OCH LEDNING.....	38
FINANSIELL KALENDER.....	39

OM TRE KRONOR

Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Tre Kronor") är ett nytt svenskt fastighetsbolag med fokus på välbelägna fastigheter med hög andel dagligvaror och samhällsservice, företrädesvis i södra och mellersta Sverige. Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 905 miljoner kronor. Bolagets målsättning är att leverera utdelning om 8 kronor per aktie per år, motsvarande 2 kronor per aktie och kvartal från och med andra kvartalet 2018.

Tre Kronor skapades under 2017 av Catella Corporate Finance Stockholm AB ("Catella") och tillfördes nya aktieägare vid en nyemission som avslutades i oktober 2017. Därefter förvärvade bolaget 72 stycken handelsfastigheter belägna i företrädesvis södra och mellersta Sverige.

Bolaget fokuserar på välbelägna fastigheter med hög andel dagligvaror och samhällsservice i Sverige. Bolaget har en förvaltningsmodell som effektivt kan hantera fastigheter över hela landet. Bolaget ska vara en aktiv fastighetsägare som därmed utgör ett stöd till hyresgästernas verksamhet och skapar värde både för hyresgäster och för aktieägare.

Bolagets fastigheter är koncentrerade till huvudsakligen södra och mellersta Sverige. Fastighetsbeståndet bestod den 31 december 2017 av 72 fastigheter fördelade på 68 kommuner med en sammanlagd uthyrbar yta om ca 79 000 kvadratmeter. Fastigheternas marknadsvärde med värdetidpunkten per den 31 augusti 2017 uppgick till 905 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 %.

Bolaget har som mål att vara fortsatt fokuserat på fastigheter med hög andel dagligvaror och uppnå god avkastning för dess aktieägare.

ÅRET I KORTHET

Tre Kronor skapades under 2017 och nya aktieägare tillkom genom en nyemission under oktober månad. Den 18 oktober förvärvade bolaget 72 stycken handelsfastigheter från Lomma i söder till Hudiksvall i norr. Strax därefter, den 10 november 2017, listades bolagets aktier på Nasdaq Stockholm First North.

KOMMENTARER FRÅN VD

Att starta upp ett bolag är en engagerande och spännande utmaning. Vi bestämde tidigt att Tre Kronor ska ha en optimerad och effektiv organisation med korta beslutsvägar. Tre Kronor ska också bygga på att vi inom ledningen har stor kunskap och erfarenhet av dagligvaruhandeln och att vi därigenom kan verka som en strategisk partner till våra hyresgäster. Detta gör att våra hyresgästers verksamhet utvecklas och att vi kan leverera det vi avser till våra aktieägare. Genom att verka som en synlig partner underlättar vi för våra hyresgäster och får samtidigt ta del av deras verksamhet vilket föranleder kontinuerlig utveckling för bolaget och för dess ledning.

För att vara en optimerad och effektiv organisation startade vi direkt upp arbetet med att implementera ett kundvårdssystem (CRM) och ärendehanteringssystem. Detta är en grundförutsättning för att vara effektiv och för att hela tiden bli lite bättre på det vi gör. Här har vi redan kommit så långt att CRM är fullt implementerat och ett ärendehanteringssystem är under uppstart.

Med dessa grundförutsättningar kommer vi att arbeta med att förädla, utveckla och växa vårt fastighetsbestånd. Vi kommer att växa ansvarsfullt och säkerställa bibehållen utdelningsförmåga till våra aktieägare.

Under början av 2018 kompletterade vi organisationen med en teknisk chef vilket gör att vi nu fullt ut kan samordna, koordinera och kontrollera det tekniska underhållet. Detta tillsammans med det aktiva stödet vi ger våra hyresgäster är framgångsfaktorer Tre Kronor kommer att bygga vidare på under 2018.



Michael Johansson
Vd, Tre Kronor Property Investment AB (publ)

FINANSIELLA MÅL OCH STRATEGIER

Bolagets finansiella mål är att årligen leverera en aktieutdelning om 8 kronor per aktie vilket motsvarar 2 kronor per aktie per kvartal från och med andra kvartalet 2018.

Avkastningen på inbetalt eget kapital ska överstiga 10 % årligen.

Bolagets fastighetsrelaterade mål är;

- Hög andel dagligvaruhandel i fastigheterna
- Butiker med stark lokal marknadsposition
- Fastigheter på orter med stabil demografisk utveckling

FASTIGHETSBESTÅND

Översikt

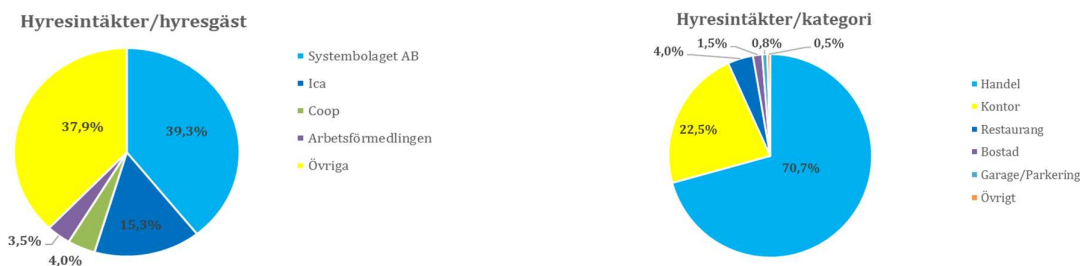
Fastighetsbeteckning	Kommun	Yta	Fastighetsbeteckning	Kommun	Yta
Agen 17:5	Degerfors	1 202	Kronan 5	Mellerud	713
Apan 2	Ronneby	894	Kräftan 2	Sävsjö	551
Arkitekten 4	Hultsfred	460	Kyndeln 2	Tyresö	391
Bagaren 6	Norrtälje	1 592	Liljan 8	Emmaboda	450
Barnängen Västra 2	Eksjö	1 367	Lärkan 2	Vara	438
Bjursnäs 1:257	Laxå	618	Lärkrädet 1	Mariestad	986
Bryggaren 6	Arvika	2 265	Malörten 1	Vänersborg	4 297
Brännmästaren 1	Bromölla	508	Merkurius 7	Askersund	436
Buntmakaren 10	Motala	5 119	Mörmon 5:61	Hammarö	499
Centrum 4	Hagfors	565	Närlunda 4:67	Skövde	867
Dalen 19	Uppvidinge	465	Orren 10	Filipstad	1 171
Djurgårdsplatån 4	Kristinehamn	640	Orsa Kyrkby 24:11	Orsa	1 130
Eldsroda 1:126	Hallstahammar	3 409	Othem Concordia 1	Gotland	767
Falken 6	Laholm	951	Plåtslagaren 15	Töreboda	505
Foss 2:91	Munkedal	450	Ribby 2:184	Haninge	506
Fridhem 23:1	Hudiksvall	826	Rostbrännaren 1	Sandviken	1 087
Glada Änkan 1	Stockholm	1 021	Rådhuset 21	Sala	2 124
Gravarne 3:31	Sotenäs	934	Sannerud 1:860	Kil	510
Grundet 1	Valdemarsvik	2 274	Sippan 10	Södertälje	1 265
Grönberg 1:211	Grums	494	Siskan 10	Tingsryd	416
Grönsiskan 10	Vimmerby	1 228	Snickaren 24	Eskilstuna	580
Gudarp 3:10	Tranemo	538	Stinsen 1	Forshaga	546
Gävle 10	Karlshamn	4 008	Söbacken 3:2, 3:3, 5:1	Stenungsund	1 598
Hallsta 30:2	Norrtälje	579	Södra Svalöv 9:170	Svalöv	390
Hemse Göken 7	Gotland	631	Tierp 25:4	Tierp	1 027
Hertigen 1	Söderköping	700	Tigern 6 & 7	Gislaved	1 716
Hjärtat 3	Klippan	480	Tre Kronor 15	Örkellunga	563
Hotellet 8 & 9	Vadstena	867	Tullen 1	Strängnäs	935
Hyttan 7	Säffle	520	Tynnered 27:2	Göteborg	1 383
Härden 3	Lessebo	1 015	Tälle 24:6	Ljusdal	1 556
Högsby 1:158	Högsby	266	Utby 39:10	Göteborg	580
Ingeborgbo 3:30 & 63:29	Avesta	1 662	Vallda-Backa 1:159	Kungsbacka	1 091
Katedern 2	Västervik	430	Vildanden 10	Landskrona	731
Konstbacken Östra 18	Ljusnarsberg	440	Vinstorp 37:1	Lomma	787
Konstsmeden 4	Rättvik	1 683	Visby Tärnan 25	Gotland	2 042
Kooperatören 1	Osby	937	Värmaren 6-7	Fagersta	2 399
				Totalt yta	79 071

Fastigheterna består av välbelägna fastigheter med hög andel dagligvaror och samhällsservice i södra och mellersta Sverige. Per den 31 december 2017 utgjordes beståndet av 72 fastigheter fördelat på 68 kommuner med ett sammanlagt marknadsvärde om 905 miljoner kronor. Fastigheterna uthyrbara area uppgick till 79 071 kvadratmeter.

De enskilt största hyresgästerna i fastigheterna är Systembolaget, Ica och Coop. De största hyresgästskategorierna är dagligvaror samt statlig och kommunal verksamhet.



Kontraktstrukturen per den 31 december 2017 bestod av 261 kontrakt med en genomsnittlig löptid på 2,1 år. Exkluderat för bostadslägenheter, garage och parkeringsplatser uppgår antalet kontrakt per den 31 december 2017 till 156 stycken med en genomsnittlig löptid på 3,0 år.



HÅLLBARHET

Framtiden lånar vi av våra barn. Här har vi alla ett stort ansvar att, utifrån ens egna förutsättningar, göra det vi kan. Inom Tre Kronor finns det stora möjligheter att, i samverkan med våra hyresgäster, ta ett ansvar. I stora delar av vår fastighetsportfölj samverkar vi med hyresgäster som arbetar mycket hårt för att miljöavtrycket ska bli så litet som möjligt. Vi som fastighetsägare ska även här vara en strategisk partner och bidra med vår kunskap och kompetens.

Hållbarhetsarbetet sker inte enbart genom att reducera miljöpåverkan av växthusgaser. Tre Kronor har stora möjligheter att genom aktiv upphandling av entreprenörer styra vårt sociala hållbarhetsarbete. Tre Kronor kommer under det kommande året att föra dialog med samtliga samarbetspartner om vikten av social hållbarhet och hur vi tillsammans kan utveckla detta.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Tre Kronor Property Investment AB (publ), ("Tre Kronor"), med organisationsnummer 559106-4760, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2017-03-27—2017-12-31. De finansiella rapporterna presenteras i tusentals kronor (Tkr).

Allmänt om verksamheten

Tre Kronor Property Investment AB (publ) är ett svenskt kassaflödesdrivet fastighetsbolag med fokus på att äga, förvalta och utveckla välbelägna fastigheter med hög andel dagligvaror och samhällsservice.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 95 % och den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktspportföljen är drygt 3 år exklusive kontrakt för bostadslägenheter, garage och parkeringsplatser. Fastigheterna förvaltas av Catella Property Asset Management AB.

Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 79 071 kvadratmeter. Cirka 80 % av hyresintäkterna kommer från Systembolaget, Ica, Coop, Hemköp, apotek samt statliga och kommunala hyresgäster.

Organisation och medarbetare

I koncernen är vd anställd av moderbolaget. Övriga befattningshavare har avtal med eller är anställda av Catella Property Asset Management AB vilka svarar för förvaltning av fastigheterna. Ekonomisk förvaltning av fastigheterna sköts av Newsec Asset Management AB.

Styrelse

Bolaget styrelse består av tre ordinarie ledamöter utan suppleanter. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av årsstämman 2018.

Revisorer

Vid extra bolagsstämma 2017 valdes David Johansson, Mazars SET Revisionsbyrå AB, till revisor för bolaget. Revisor väljs enligt bolagsordningen varje år. I uppdraget ingår granskning av bolagets bokföring och årsredovisning samt bolagsledningens och styrelsens förvaltning av bolaget.

Revisorn ska även, om inte annat särskilt beslutas, översiktligt granska ersättningar till ledande befattningshavare samt bolagets delårsrapporter. Granskningarna utförs i enlighet med god redovisningssed i Sverige och sammanställs i revisionsberättelser och i rapporter som årligen behandlas av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget bildades i mars 2017 då bolaget skapades av Catella. Under oktober tillfördes nya aktieägare genom en nyemission då bolaget tillfördes 355,5 miljoner kronor i emissionslikvid. Därefter förvärvade bolaget, genom förvärv av Granen Alva 1 AB med tillträde den 18 oktober 2017, 72 stycken handelsfastigheter belägna företrädesvis i södra och mellersta Sverige.

Den 11 november 2017 noterades bolagets aktier på Nasdaq Stockholm First North.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget kommer att utveckla befintlig fastighetsportfölj samt växa genom förvärv av fastigheter huvudsakligen med hyresgäster inom dagligvaruhandeln. Detta kommer att ske genom att hela tiden sträva att uppnå avsedd utdelningsförmåga till aktieägarna.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningen i Tre Kronor är långsiktig och beskriver beslutssystemet med vars hjälp ägarna, direkt och indirekt, styr bolaget och hanterar dess risker. Tre Kronors styrning, ledning och kontroll grundar sig på gällande lagstiftning, First Norths regelverk, bolagsordning, andra externa styrdokument och rekommendationer samt interna styrdokument såsom affärsplan, policies och attestordning.

Aktien

Per 31 december 2017 fanns det totalt 3 555 000 stamaktier av serie A vilka berättigar till en (1) röst per aktie, Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

Namn	Antal aktier	%
Catella Bank SA*	2 144 384	60,3%
Försäkringsaktiebolaget Avanza*	583 852	16,4%
Nordnet Pensionsförsäkring*	86 586	2,4%
Rolf Nilsson AB	75 000	2,1%
Gälöstiftelsen	56 250	1,6%
Synskadades Stiftelse	56 250	1,6%
Erna & Victor Hasselblads Stiftelse	55 000	1,5%
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	38 500	1,1%
Hans Berggren	28 600	0,8%
Totalt 10 största aktieägare	3 124 422	87,9%
Övriga	430 578	12,1%
Totalt samtliga aktieägare	3 555 000	100,0%

* För kunders räkning

Tre Kronor Property Investments aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med FNCA Sweden AB som Certified Adviser.

Styrelsens uttalande kring den föreslagna utdelningen

Den föreslagna utdelningen påverkar inte väsentligen koncernens eller moderbolagets soliditet. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Aktieutdelning ska uppgå till 8 kronor per aktie och år vilket motsvarar 28 440 Tkr per år baserat på det totala antalet registrerade aktier i bolaget uppgående till 3 555 000 stycken. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas andra investeringsalternativ, finansiell ställning och kapitalstruktur.

Aktieutdelning kommer att utbetalas med 2 kronor per kvartal med start under andra kvartalet 2018. Styrelsens förslag är att utdelning sker vid följande avstämningsdagar:

- 2018-04-05 (2 kr/aktie)
- 2018-07-10 (2 kr/aktie)
- 2018-10-10 (2 kr/aktie)
- 2019-01-10 (2 kr/aktie)

Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor);

Balanserat resultat	343 057 500
Årets vinst	426 316
Summa	343 483 816

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att;

till aktieägarna utdelas	28 440 000
i ny räkning överföres	315 043 816
Summa	343 483 816

RISK OCH RISKHANTERING

Koncernen finansieras huvudsakligen genom eget kapital och banklån. Hanteringen av kapital berör bankfinansieringen.

Koncernens finansiella målsättning är att ha en genomsnittlig extern belåning, det vill säga exklusive aktieägarlån, motsvarande maximalt 59 % av fastighetsvärdet. Styrelsen är ytterst ansvarig för koncernens kapitalhantering. Koncernens verksamhet innebär investeringar i enskilda fastigheter eller i portföljer av fastigheter. Kapitalhanteringen styrs och följs löpande upp genom årliga uppdateringar av affärsplaner och budgetar samt kvartalsvisa utfallsrapporter.

Koncernens belåningsgrad per den 31 december 2017 uppgick till 54 %. Tre Kronor utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets resultat och finansiella ställning. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Tre Kronors finanspolicy, vilken är fastställd av styrelsen, anger riktlinjer och regler för de finansiella riskerna.

Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ledning.

Ränterisk

Koncernens verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut. Räntekostnaden är en av Tre Kronors större kostnadsposter. Ränterisken definieras som risken för förändringar av ränteläget som påverkar koncernens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi koncernen väljer för bindningstiden på räntorna. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. Bolaget har via räntetakavtal med Danske Bank räntesäkrat 450 miljoner kronor som löper för perioden 2018-01-01—2022-09-30 med lösenpris om 1,0000%

I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån förväntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid, vilket i sin tur väsentligen kan påverka Tre Kronors resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med detta upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Koncernens totala kreditram om 536 Mkr, inklusive outnyttjade krediter om 42 Mkr, löper med kredittider om fem år. Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 4,9 år.

Koncentrationsrisk

Alla fastigheter är belägna i Sverige och koncernen är därigenom exponerad mot förändringar i den svenska ekonomin. Koncernens enskilt största hyresavtal står för 3,4 % av de totala hyresintäkterna.

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNRESULTATRÄKNING	Not	2017-03-27 -2017-12-31
Hysesintäkter	6	15 436
Summa rörelsens intäkter		15 436
Driftskostnader		-9 247
Övriga externa kostnader	16	-18 000
Rörelseresultat		-11 811
Värdeförändring Förvaltningsfastigheter	7	82 721
Resultat före finansiella poster		70 910
Finansiella kostnader	8	-5 256
Resultat före skatt		65 654
Aktuell skatt	9	168
Uppskjuten skatt	9	-15 596
Årets resultat efter skatt		50 226
Rapport över totalresultatet		
Årets resultat		50 226
Övrigt totalresultat		-
Årets totalresultat		50 226
Årets resultat per aktie		14,13
Utdelning per aktie (förslag)		8,00
Årets resultat hänförligt till Moderbolagets ägare		50 226
Innehav utan bestämmande inflytande		-

KONCERNBALANSRÄKNING**Not****2017-12-31****Tillgångar**

Förvaltningsfastigheter	7, 11	905 300
Immateriella anläggningstillgångar	10	5 959
Summa anläggningstillgångar		911 259

Hyres och kundfordringar		174
Övriga kortfristiga fordringar		5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		272
Summa kortfristiga fordringar		451

Likvida medel		54 097
Summa omsättningstillgångar		54 548

Summa tillgångar		965 807
-------------------------	--	----------------

Eget kapital och skulder

Aktiekapital	12	3 555
Övrigt tillskjutet kapital	12	343 058
Balanserat resultat inklusive årets resultat		50 226
Summa eget kapital		396 839

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	13	15 596
Summa avsättningar		15 596

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 26	494 250
Summa långfristiga skulder		494 250

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		3 197
Aktuella skatteskulder		2 621
Övriga skulder		36 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	16 551
Summa kortfristiga skulder		59 122

Summa eget kapital och skulder		965 807
---------------------------------------	--	----------------

Redogörelse för förändringar i eget kapital	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt
ingående eget kapital	-	-	-	-
Bolagets bildande	500			500
Nyemission	3 555	343 058		346 613
Nedsättning aktiekapital	-500			-500
Årets resultat			50 226	50 226
Årets övriga totalresultat			-	-
Årets totalresultat			50 226	50 226
Utgående eget kapital 2017-12-31	3 555	343 058	50 226	396 839

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN**2017-03-27
-2017-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat innan finansiella poster	70 910
Poster som inte ingår i kassaflödet	-82 720
Pantbrev	-1 088
Betalt finansnetto	-10 050

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**-22 948**

Förändringar i rörelsekapital	
Förändring i kortfristiga fordringar	7 840
Förändring kortfristiga skulder	-1 630

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital**-16 738****Investeringsverksamheten**

Investeringar i dotterbolag	-258 988
Lösen lån i förvärvade dotterbolag	-511 041

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-770 029****Finansieringsverksamheten**

Nyemission	346 613
Upptagna lån	494 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**840 863****Årets kassaflöde****54 096****Likvida medel vid årets början****=****Likvida medel vid årets slut****54 096**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKING**Not****2017-03-27
-2017-12-31****Nettoomsättning**

6

3 273

Driftkostnader

-4 518

Personalkostnader

16

-180

Rörelseresultat**-1 425****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17

2 903

Räntekostnader och liknande resultatposter

8

-750

Summa resultat från finansiella poster**2 153****Resultat efter finansiella poster****728**

Bokslutsdispositioner

18

-182

Skatt på årets resultat

9

-120

Årets vinst**426****Rapport över totalresultatet**

Årets resultat

426

Övrigt totalresultat

-

Årets totalresultat**426**

Årets resultat hänförligt till Moderbolagets ägare

426

Innehav utan bestämmande inflytande

-

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**Not 2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar**

Finansieringskostnader	10	3 043
Andelar i koncernföretag	19	16 350
Fordringar hos koncernföretag	20	359 926
Summa anläggningstillgångar		379 319

Omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar		3 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138

Kassa & bank		15 339
--------------	--	--------

Summa omsättningstillgångar		19 114
------------------------------------	--	---------------

Summa tillgångar		398 433
-------------------------	--	----------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Aktiekapital	12	3 555
Balanserat resultat	12	343 058

Årets vinst		426
-------------	--	-----

Summa eget kapital		347 039
---------------------------	--	----------------

Obeskattade reserver	21	182
-----------------------------	----	-----

Skulder till kreditinstitut	14,26	50 000
-----------------------------	-------	--------

Summa långfristiga skulder		50 000
-----------------------------------	--	---------------

Leverantörsskulder		179
--------------------	--	-----

Skulder till koncernföretag		625
-----------------------------	--	-----

Aktuella skatteskulder	9	120
------------------------	---	-----

Övriga skulder		48
----------------	--	----

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	240
--	----	-----

Summa kortfristiga skulder		1 212
-----------------------------------	--	--------------

Summa eget kapital och skulder		398 433
---------------------------------------	--	----------------

Redogörelse för förändringar i eget kapital	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
ingående eget kapital	-	-	-	-
Bolagets bildande	500			500
Nyemission	3 555	343 058		346 613
Nedsättning aktiekapital	-500			-500
Årets resultat			426	426
Årets övriga totalresultat			-	-
Årets totalresultat			426	426
Utgående eget kapital 2017-12-31	3 555	343 058	426	347 039

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET**2017-03-27
-2017-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster -1 425

Utbetalda räntor -3 793

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor
och inkomstskatter -5 218**

Förändring kortfristiga fordringar -3 774

Förändring kortfristiga skulder 1 091

Kassaflöde från den löpande verksamheten -7 901**Investeringsverksamheten**

Investeringar i dotterbolag -50

Långfristiga lån till dotterföretag, lämnade -373 323

Kassaflöde från investeringsverksamheten -373 373**Finansieringsverksamheten**

Nyemission 346 613

Upptagna lån 50 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 396 613**Årets kassaflöde 15 339****Likvida medel vid årets början -****Likvida medel vid årets slut 15 339**

NOTFÖRTECKNING

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisning upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation, RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under not 5 Väsentliga redovisningsprinciper, Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolaget och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen (ÅRL) samt i vissa fall till följd av skatteregler.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft
IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder samt innebär nya regler för säkringsredovisning och ska tillämpas från och med 1 januari 2018. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. En översiktlig utvärdering av standardens påverkan har påbörjats, men den förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på redovisningen förutom i form av tillkommande upplysningar.

IFRS 15 Intäkter är ny standard för intäktsredovisning. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2018. IFRS 15 bygger på principen att intäkter redovisas när kunden erhåller kontroll över den sålda varan eller tjänsten, till skillnad från den nuvarande principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka inte kommer att omfattas av denna standard. Intäkter som omfattas av denna standard är tjänster som koncernen tillhandahåller och som inte utgör en väsentlig del av de totala intäkterna. Påverkan kommer främst att bestå i form av tillkommande upplysningar.

IFRS 16 Leasing publicerades i januari 2016, men har ännu inte antagits av EU. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivaren (uthyrare) kommer i allt väsentligt vara oförändrad.

Tre Kronors hyresavtal klassificeras som leasingavtal enligt IFRS 16. För leasetagaren (hyresgäster) kommer standarden innebära att de flesta leasingkontrakt (hyresavtal) redovisas i balansräkningen, eftersom åtskillnad inte längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal.

Ändringen avser att upplysningar ska lämnas avseende förändring av skulder som enligt IAS 7 är hänförliga till finansieringsverksamheten. Upplysning ska lämnas både för förändringar som är kassaflödespåverkande och förändringar som inte är kassaflödespåverkande. Förändringen av skulder ska delas upp i kassaflöde avseende upplåning och amortering, förändringar kopplade till avyttring/förvärv av dotterföretag, valutakurseffekter, effekter vid omvärdering till verkligt värde samt övriga förändringar. Dessa upplysningar kan lämnas genom en IB/UB-analys av skulderna. Om dessa

uppglysningar lämnas i kombination med exempelvis förändringar i nettoskuld, ska uppglysning lämnas om förändringar i de skulder som är hänförliga till finansieringsverksamheten i enlighet med IAS 7 separat från förändringar i övriga tillgångar och skulder som ingår i nettoskuld.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som är värderade till verkligt värde.

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (Tkr/tkr).

Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga.

Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10%. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2017 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Presentation av resultaträkning

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftsöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto. Värdeförändringar redovisas efter finansnettot.

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad. Klassificering av tillgångar och skulder, anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper för dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Tre Kronor. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets

tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med tillträdesdagen till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Klassificering av rörelse eller tillgångsförvärv

Vid ett förvärv av ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning och affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv varvid full uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan bedömt fastighetsvärde och skattemässigt restvärde.

Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan ovan nämnda komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv. Gruppens fastighetsinvestering är klassificerad som ett tillgångsförvärv. Därav redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärven, utan eventuell rabatt minskar istället Fastigheternas anskaffningsvärde. Detta innebär att värdeförändringen påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Alla koncernens bolagsförvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv. Koncernen har inga goodwillposter att redovisa. Transaktioner som elimineras vid konsolidering Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt över kontraktperioden. Intäkter från hyresgarantier redovisas som hyresintäkter under den period som garantin avser.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Direkta kostnader avser driftskostnader, underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Indirekta kostnader avser kostnader för uthyrning, hyresadministration och redovisning.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i åretsresultat genom tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader utgörs av ränta och andra kostnader i samband med upplåning.

Finansieringskostnader som uppkommit i anslutning till att lån upptagits redovisas netto och periodiseras i enlighet med effektivräntemetoden. Utdelningsintäkt redovisas när

rätten att erhålla betalning fastställts. Lånekostnader som direkt är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras under produktionstiden.

Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas, i förekommande fall, som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader.

I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 22 %. Avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) Avgifter behandlar redovisning av avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Den förpliktigande händelsen som utlöser skyldigheten att betala avgiften eller skatten är den händelse som medför att en skuld ska redovisas. För Tre Kronors del innebär detta att fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar Tre Kronor hela årets skuld för fastighetsskatt vid räkenskapsårets ingång. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad avseende fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Verkligt värde

Indata för värdering till verkligt värde:

Nivå 1 - Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som Tre Kronor har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 - Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 - Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, interimsfordringar, och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder och interimsskulder. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av en undergrupp: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Säkringsredovisning förekommer inte.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare kortfristiga fordringar.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls.

En kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. I samband med upptagande av nya, eller omförhandling av existerande kreditfaciliteter kan kostnader såsom arvoden och uppläggningsavgifter uppstå vilka i förekommande fall har periodiserats över lånets löptid. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande tre år. Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i rapport över totalresultat den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde.

Tre Kronors samtliga fastigheter värderas enligt värderingshierarki 3. Detta innebär att varje fastighet i beståndet värderas minst en gång under en rullande tolv månaders period. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Värdering kommer i stor utsträckning att ske internt med viss avstämning externt.

Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Leasingavtal

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiella eller operationella. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Lämnade utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämman godkänt utdelningen. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren.

Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning beräknas utifrån årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare och det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier. Resultat per aktie efter utspädning beräknas utifrån årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare och det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning. Utspädningseffekter uppkommer på grund av aktieoptioner som kan regleras med aktier.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar. Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Tre Kronors pensioner är att betrakta som avgiftsbestämda. En avgiftsbestämd pensionsplan innebär att Tre Kronor betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Då effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att kräva.

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Tre Kronor bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av detaljhandelsfastigheter i svenska regionorter. Därför sker redovisningen inom samma segment. Tre Kronor är i sina investeringar fokuserade på detaljhandelsfastigheter som förvaltats passivt och fått bristande uppmärksamhet vilket möjliggör för Tre Kronor som en aktiv, närvarande och detaljhandelskunnig ägare att uppnå fastighetens fulla potential.

Med denna fokusering är inte bolagets verksamhet indelat i regioner relevant ur uppföljningshänseende. Det som avgör huruvida Tre Kronor förvärvar nya fastigheter är kvaliteten på fastigheten, ingångsvärdet per kvadratmeter och möjligheten att genom aktiv förvaltning öka kassaflödet. Ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse inom vilken region fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsidén.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga IFRS som antagits av EU ("godkända IFRS") och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till att IFRS tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Fakturerad förvaltning till dotterföretag

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Tre Kronor i sin verksamhet löpande dotterföretagen med tjänster avseende drift, ledning, marknadsföring, redovisning, juridisk och finansiell rådgivning, IT-stöd, fakturerings tjänster och koncerngemensamma inköp. Beloppen faktureras dotterföretagen kvartalsvis och baseras på respektive dotterföretags hyresintäkter.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas koncernbidrag samt erhållna utdelningar. Värdet på andelarna i dotterföretag provas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Nedskrivningar

Tillgångar som löpande skrivs av ska nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag från och till dotterföretag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman godkänt utdelning. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Not 6 Intäkternas fördelning

	Koncernen	Moderbolaget
	2017-03-27	2017-03-27
	2017-12-31	2017-12-31
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Sålda tjänster	-	3 273
Hysesintäkter, förvaltningsfastigheter	15 436	-
Summa	15 436	3 273

Not 7 Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	Moderbolaget
	2017-03-27	2017-03-27
	2017-12-31	2017-12-31

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde.

Ingående verkligt värde

	-	
Investeringar i fastigheter	822 579	-
Orealiserade värdeförändringar	82 721	-
Utgående verkligt värde	905 300	-

Den orealiserade värdeförändringen består av uppskjuten skatt från fastighetsförvärvet om 73 292 Tkr och tillkommande värdeförändring 9 429 Tkr.

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2017-03-27	2017-03-27
	2017-12-31	2017-12-31
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	1 471	174
Finansiella kostnader	1 088	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2 697	575
Summa	5 256	749
varav avser koncernföretag:	-	-

Not 9 Skatt på årets resultat	Koncernen	Moderbolaget
	2017-03-27	2017-03-27
	2017-12-31	2017-12-31
Aktuell skatt	167	120
Uppskjuten skatt	-15 595	-
Årets skatt	-15 428	120
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	167	120
Uppskjuten skatt	-15 870	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	275	-
Summa	-15 428	120

Not 10 Finansieringskostnader	Koncernen	Moderbolaget
	2017-12-31	2017-12-31
Finansieringskostnader	6 133	3 180
Årets värdeförändringar, netto	-174	-137
Utgående restvärde enligt plan	5 959	3 043

Som finansiella kostnader redovisas, utöver löpande driftkostnader även kostnader för att få finansieringen på plats. Dessa kostnader redovisas i samband med att lånen tas upp. Uppläggningskostnad för lånen periodiseras under lånets löptid.

Not 11 Förvaltningsfastigheter	Koncernen	Moderbolaget
	2017-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets förvärv	822 579	0
Årets orealiserade värdeförändring	82 721	
Utgående balans	905 300	0

Förvaltningsfastigheterna består av 72 handelsfastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster. Hyreskontrakt avseende butiker och kontor upprättas initialt på en hyrestid som normalt omfattar 3-7 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under 2017.

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats.

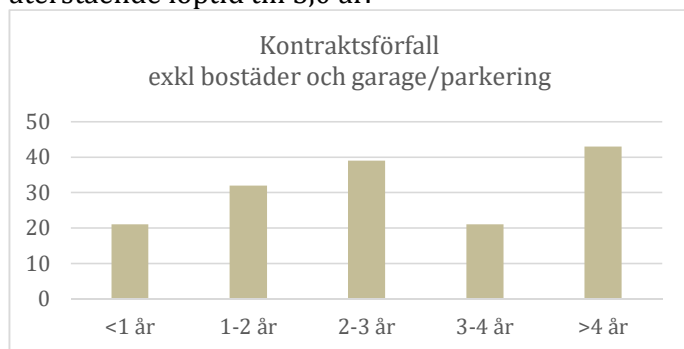
Verkliga värden har fastställts med en kassaflödesmetod. Metoden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärden under kalkylperioden. En kalkylränta som motsvarar ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital diskonterar respektive kassaflöde samt hypotetiskt försäljningspris efter kalkylperiodens slut till ett nuvärde.

Antaganden har gjorts för marknadshyra, drift- och underhållskostnader, direktavkastningskrav, kalkylränta, långsiktig vakans och inflation.

Känslighetsanalys, +/- 1 %

Avkastningskrav	+181 184/-129 371
Hyresvärde	+/- 13 192
Fastighetskostnader	+/- 4 142
Totalt	+198 518/-146 705

Antal hyreskontrakt uppgår till 261 hyreskontrakt med en genomsnittlig återstående löptid om 2,1 år. Exklusive hyresavtal för bostadslägenheter, garage och parkeringsplatser uppgår återstående löptid till 3,0 år.



Hyresgäst	Andel av total hyra
Systembolaget	39,3 %
Ica	15,3 %
Coop	4,0 %
Arbetsförmedlingen	3,5 %
Dagab Inköp & Logistik	3,1 %
Vänersborgs Kommun	2,7 %
RV Bernhardsson	2,1 %
Försäkringskassan	1,9 %
Tullverket	1,6 %
Karlshamns kommun	1,3 %
Summa 10 största hyresgästerna	74,9 %

Not 12 Eget kapital

Aktiekapitalet består av 3 555 000 stycken aktier med kvotvärde 1 krona.

Bolagets bildande	500
Nyemission	355 500
Minskning av aktiekapital	-500
Kapitalanskaffningskostnader	-8 888
Periodens resultat	50 226
Summa eget kapital	396 838

Eget kapital/aktie (SEK)	111,63
---------------------------------	---------------

Moderbolaget 2017-12-31

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	343 058
Årets resultat	426
Totalt	343 484

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan

Aktieutdelning 8 kronor/aktie	28 440
I ny räkning överförs	315 044
Totalt	343 484

Not 13 Uppskjuten skatt i totalresultatet

Koncernen	Moderbolaget
2017-03-27	2017-03-27
2017-12-31	2017-12-31

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-18 946	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	4 071	-
Övrig uppskjuten skatt	274	-
Summa	-15 596	-

Not 14 Upplåning

Koncernen	Moderbolaget
2017-03-27	2017-03-27
2017-12-31	2017-12-31

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning inom fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	444 250	-
Summa	444 250	-

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2017-03-27	2017-03-27
	2017-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	13 199	-
Upplupna räntekostnader	1 156	-
Upplupna personalkostnader	38	38
Övriga poster	2 158	201
Summa	16 551	239

Not 16 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2017-03-27	2017-03-27
	2017-12-31	2017-12-31
Medelantalet anställda		
Män	1	1
Totalt	1	1

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Samtliga ersättningar till styrelse och Vd har utgått enbart från moderbolaget. Bolagets styrelse består av 3 ordinarie ledamöter utan suppleanter.

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	130	130
Sociala avgifter enligt lag och avtal	51	51
Totalt	181	181

I koncernresultaträkningen ingår personalkostnaderna i övriga externa kostnader.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Män	3	3
Totalt	3	3

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
Totalt	1	1

Till styrelsen ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämman beslut. Vid extra bolagsstämma den 6 oktober 2017 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 100 000 kr till styrelsens ordförande och 25 000 kr vardera till övriga ledamöterna. Till styrelseledamöten Jyrki Konsala utgår inget styrelsearvode. Avgångsvederlag utgår inte. Inga arvoden, förmåner eller pensioner har betalats ut 2017 avseende styrelsen.

Verkställande direktör

Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. För anställningsavtalet ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag utgår inte.

Styrelsen ska ha rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Andra ledande befattningshavare

Med övriga ledande befattningshavare avses medlemmar i koncernledningen. Följande befattningar ingår i koncernledningen: VD, CFO, fastighetschef och teknisk chef. Ersättning och förmåner till andra ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av stämman, av bolagets styrelse. För andra ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen förslag till ordinarie bolagsstämma är att följande riktlinjer för ersättning till verkställande direktör ska gälla intill slutet av nästa årsstämma. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. För anställningsavtalet ska en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. Avgångsvederlag utgår inte.

Styrelsen ska ha rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Not 17 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen	Moderbolaget
	2017-03-27	2017-03-27
	2017-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	-	2 903
Summa	-	2 903

Not 18 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget
	2017-03-27-
	2017-12-31
Avsättning periodiseringsfond	182
Summa	182

Not 19 Andelar i koncernföretag

Bolag	Org nr	Säte	Kapital- andel
3Kr Property Holding AB	559116-6474	Stockholm	100 %
Indirekt ägda			
3 KR Alva 1 AB	556715-8414	Stockholm	100 %
3 KR Alva 7 AB (äger 1 % i KB nedan)	559105-8440	Stockholm	100 %
Plåtskruven AB	559015-3630	Stockholm	100 %
Takbalken AB	556289-4005	Stockholm	100 %
Broräcket AB	559000-0765	Stockholm	100 %
Månviolen Fastighets AB	556833-0459	Stockholm	100 %
3KR Alva 8 AB	559039-8177	Stockholm	100 %
Fastighetsbolaget Hammartorget KB	969675-4614	Karlstad	99 %
Gävle 10 KB	969675-1479	Gävle	99 %
Buntmakaren i Motala KB	969675-3442	Motala	99 %
Malörten i Vänersborg KB	969675-1842	Vänersborg	99 %
Tärnan 25 KB	969675-1529	Visby	99 %

Moderbolaget**2017-12-31**

Inköp av andelar	50
Lämnade aktieägartillskott	16 300
Utgående redovisat värde	16 350

**Not 20 Fordringar hos intresseföretag och
gemensamt styrda företag****Moderbolaget****2017-12-31**

Fordringar koncernföretag	359 926
Summa	359 926

Not 21 Obeskattade reserver**Moderbolaget****2017-12-31**

Periodiseringsfond 2017	182
Summa	182

Not 22 Transaktioner med närstående

Moderföretag är 3Kr Property Investment AB, 559106-4760, Stockholm. Under året har inga transaktioner med närstående ägt rum som inte motsvarat marknadsmässiga villkor.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	Moderbolaget
	2017-12-31
Nettoomsättning	3 206
varav försäljning till koncernföretag	3 206
Ränteintäkter	2 903
varav ränteintäkter från koncernföretag	2 903

Lånen till intresseföretaget har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånen uppgick till 2 903 Tkr. Lånen förfaller 2022-10-13 och löper med 5 % ränta.

Not 23 Ställda säkerheter	Koncern	Moderbolaget
	2017-12-31	2017-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	514 535	-
Pantsatta aktier	226 870	16 350
Summa ställda säkerheter	741 405	16 350

Fastighetsinteckningar och pantsatta aktier är lämnat som säkerhet för banklån till Danske Bank och Catella Bank.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har efter räkenskapsårets utgång till dags dato inte förekommit några väsentliga händelser.

Not 25 Uppgift om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tre Kronor Property Investment AB (publ) med organisationsnummer 559106-4760 med säte i Stockholm.

Not 26 Räntebärande skulder	Koncern	Moderbolaget
	2017-12-31	2017-12-31
<u>Långfristiga räntebärande skulder</u>		
Banklån med säkerhet skulder till kreditinstitut	494 250	50 000
<u>Kortfristiga räntebärande skulder</u>		
Banklån med säkerhet	-	-
Totala räntebärande skulder netto	494 250	50 000

Bolaget har via räntetakavtal med Danske Bank räntesäkrat 450 miljoner kronor som löper för perioden 2018-01-01—2022-09-30 med lösenpris om 1,0000%

Not 27 Eventualförpliktelser

	Koncern	Moderbolaget
	2017-12-31	2017-12-31
Borgensåtaganden	-	486 000
Summa	-	486 000

Not 28 Kovenanter

För finansieringen från Danske Bank är följande kovenanter överenskomna;

Externa lån/Marknadsvärde förvaltningsfastigheter <59%
Eget kapital/totala tillgångar >25%
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar/Finansnetto >2,0
Minimum 20 miljoner kronor i tillgänglig likviditet

På finansieringen från Catella Bank SA är följande kovenanter överenskomna;

Externa lån/Marknadsvärde förvaltningsfastigheter <75 %
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar/Finansnetto >2,25
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar/Total skuld >8,0 %

Utöver dessa har bolaget också informationsåtaganden gentemot långivarna.

INTYGANDEN OCH UNDERSKRIFTER

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2018-04-03 för fastställelse.

Stockholm 2018-03-

Bernt-Olof Gustavsson
Ordförande

Jyrki Konsala
Styrelseledamot

Mats Larsson
Styrelseledamot

Michael Johansson
Vd

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-

Mazars SET Revisionsbyrå

David Johansson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Tre Kronor Property Investment AB (publ.)

Org. nr 559106-4760

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tre Kronor Property Investment AB (publ.) för år 2017-03-27-2017-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernårsredovisning ingår på sidorna 7-35 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierar under revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tre Kronor Property Investment AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Göteborg, 2018-03-

Mazars SET Revisionsbyrå

David Johansson

Auktoriserad revisor

STYRELSE OCH LEDNING

Styrelse



Bernt-Olof Gustavsson
Styrelseordförande



Mats Larsson
Styrelseledamot



Jyrki Konsala
Styrelseledamot

Ledning



Michael Johansson
Verkställande direktör



Iiro Nurkkala
CFO



Marcus Kruus
Fastighetschef



Anna D Johansson
Ekonomichef



Mika Saukkila
Teknisk Chef

FINANSIELL KALENDER

År 2018

Årsstämma	2018-04-03
Föreslagen dag för utdelning	2018-04-09
Halvårsrapport	2018-07-10
Föreslagen dag för utdelning	2018-07-13
Föreslagen dag för utdelning	2018-10-15

År 2019

Föreslagen dag för utdelning	2019-01-14
Bokslutskommuniké	2019-02-28
Årsredovisning	2019-03-12
Årsstämma	2019-04-23