

# Aspect Properties Årsredovisning 2017



# Innehåll

	<i>sid</i>
Vd har ordet	1
Förvaltningsberättelse	3
Koncernen	
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	9
Moderbolaget	
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Förändringar i eget kapital	12
Noter	13
Revisionsberättelse	19
Aktien och ägarförhållanden	21
Utdrag ur bokslutskommunikén	22
Adresser/kontakt	

*Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (SEK).  
Uppgifter inom parentes avser föregående år.*

## *Finansiell kalender*

---

Årsstämma	15 december 2017
Halvårsrapport juli-december	28 februari 2018

# VD har ordet

*Sverige växer, Aspect Properties växer. Fastighetsmarknaden utvecklades starkt även under 2017 i hela Sverige men framförallt i Stockholm. Efterfrågan inom fastighetsmarknaden fortsätter att vara mycket stor, både på marknaden för privata bostäder och inom den kommersiella sektorn även om viss stagnation har skett de senaste månaderna.*



Efterfrågan inom fastighetsmarknaden har varit mycket stor, både på marknaden för privata bostäder och inom den kommersiella sektorn.

Under senare delen av 2017 så har dock den svenska bostadsmarknaden fått en markant stagnerad utvecklingskurva.

Bankerna pratar om ändringar i och med nya amorteringskrav, det finns ett inlämnat förslag till regeringen om nya paketeringsregler som rör oss fastighetsutvecklare samt den stora påtryckande faktorn i form av social media.

Vi tror att bostadsmarknaden för nyproduktion kommer att stabiliseras åter igen under mitten av 2018 samt att den extrema prisnivån kommer att mattas av och framgent inte öka lika markant som tidigare.

Våra nuvarande projekt känner vi oss inte oroliga över för att vi försökt att verkligen utmärka oss från mängden, göra unika boenden och lösningar.

Vi har även gjort omfattande marknadsundersökningar innan vi förvärvat våra fastigheter för att vara så konjunkturokänsliga som möjligt.

Vårt primära fem-års mål fokuserar på fortsatta förvärv av färdiga byggrätter inom Stockholmsområdet med omnejd samt att utöver vårt nuvarande fokus på bostadsrätter även bygga en långsiktigare fastighetsportfölj som innefattar både hyresrätter samt lokaler.

Aspect Properties jobbar ständigt mot att skapa sig nöjda kunder och bevara relationer för att hela tiden utvecklas.

Som en del av Aspect Properties befintliga portfölj har vi en del projekt där man jobbar med kommuner, driver detaljplaner för att framgent kunna erbjuda både kommunen och marknaden fler bostäder.

Vår utvecklingsgrupp arbetar intensivt med studier av branschen och utvecklingen i framtiden. Detta gäller både hur boendeformer kan tänkas förändras och de utmaningar och möjligheter detta kan innebära.

Aspect Properties har en spännande filosofi om hur framtida boendeformer skulle kunna se ut. Vi kommer att presentera detta under 2018

Redovisningsåret 2016/2017 var väldigt lyckat och det konsoliderade egna kapitalet uppgår till närmare 172 MSEK, vilket lägger en bra grund för framtida projekt.

Joakim Blomqvist  
VD, Aspect Properties AB (publ)





# Förvaltningsberättelse

Årsredovisning för Aspect Properties (publ.) AB, org.nr 556978-4258, avseende perioden 2017-01-01 – 2017-06-30. Styrelsen och verkställande direktören för Aspect Properties (publ.) AB avger härmed följande årsredovisning.

## KONCERNEN – RESULTAT OCH STÄLLNING

Förändring	2017	2016
Nettoomsättning (TSEK)	0	401
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	-19 478	139 649
Balansomslutning (TSEK)	317 830	311 154
Soliditet (%)	54%	45%
Medeltalet anställda	1	1

## MODERBOLAGET – RESULTAT OCH STÄLLNING

Förändring	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (TSEK)	0	10 556	0	1 800
Resultat efter finansiella poster (TSEK)	771	-1 250	0	1 803
Balansomslutning (TSEK)	140 223	116 369	2 335	1 998
Soliditet (%)	1%	1%	57%	55%
Medeltalet anställda	1	1	0	0

Jämförelseåren för moderbolaget har inte omräknats i enlighet med BFNAR 2012:2 (K3).

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Aspect Properties AB (publ), härefter "Bolaget" bedriver fastighetsutveckling. Bolaget inriktar sig främst på nyproduktion av bostäder. Projekten, som bör ligga i storleksordningen 15-100 enheter, skall ligga i attraktiva områden, framförallt inom Storstockholmsområdet. Samtliga projekt skall hålla mycket hög kvalitet, från arkitektur till kvalitet på utförande och inredning. Bolagets första projekt är mycket viktiga för Bolagets uppbyggnad av ett starkt varumärke.

I ett led att öka transparens har Bolaget valt att anlita Restate AB ("Restate") för att bilda och förvalta samtliga bostadsrättsföreningar hänförliga till samtliga fastighetsutvecklingsprojekt. Bolaget äger således inte någon gång under projekttiden andelar

i bostadsrättsföreningar utan fastighetsprojekten avyttras direkt till slutkund. Bolaget har även uppdragit åt Restate att tillsätta samtliga styrelseplatser i bostadsrättsföreningen. Det finns således ingen direkt koppling mellan bostadsrättsföreningarna och Bolaget vilket Bolaget anser säkerställer att samtliga avtal, värderingar och intygsgivningar de facto sker på armlängds avstånd. Bolaget anser att detta ger slutköpare en större säkerhet i projektens utformning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under föregående räkenskapsår förvärvade Bolaget tre projekt, Aspect Vasaåsen (även benämnt W51), Aspect Åkersberga (även benämnt Magasinet) samt Aspect Huddinge (även benämnt Solstigen).

Projektet W51 består av 17 fastigheter i Lindvallen, Sälen, och förvärvades från Skistar AB. Fastigheterna var paketerade i två aktiebolag, Aspect Vasaåsen 2016:2.1 AB och Aspect Vasaåsen 2016:2.2 AB (gemensamt "Fastighetsbolagen"). Fastighetsbolagen förvärvades av ett till Bolaget helägt dotterbolag/projektbolag, Aspect Vasaåsen 2016:2 Projekt AB. W51 omfattar 51 enheter, varav tre stycken mindre objekt om 34,0 kvadratmeter per enhet, sex enheter i form av parhus om vardera 129,2 kvadratmeter och 42 enheter i form av tre sammanhängande enheter om vardera 85,8 kvadratmeter. Avtal om överlåtelse av Fastighetsbolagen träffas med två bostadsrättsföreningar, vilka båda förvaltas och styrs av Restate.

Magasinet omfattar en fastighet där Bolaget bygger två radhuslängor om 19 enheter om 98 kvadratmeter till 117 kvadratmeter per enhet. Projektet är mycket vackert beläget i Österskär, endast ett stenkast från vattnet. Det fastighetsägande bolaget, numera Aspect Åkersberga 2016:12 AB, förvärvades i december 2016 av det till Bolaget helägda dotterbolaget/projektbolaget Aspect Åkersberga 2016:12 Projekt AB.

Solstigen består av sex fastigheter paketerade i Aspect Huddinge 2016:8 AB som i oktober 2016 förvärvades av det till Bolaget helägda dotterbolaget/projektbolaget Aspect Huddinge 2016:8 Projekt AB. Projektet omfattar byggnation av tolv enheter fördelade över sex stycken parhus omfattande runt 125 kvadratmeter per enhet. Därtill har ett antal sk Attefallare inkluderats i projektet, dessa omfattar 22 kvadratmeter per enhet.

Förvärven och den inledande projektutvecklingen fram till försäljning av ovanstående projekt har finansierats, dels genom eget kapital, dels genom externa finansieringar i form av obligationslån, se nedan under Användning av finansiella instrument.

Utöver ovanstående projekt förvärvade Bolaget genom det helägda dotterbolaget Aspect Hospitality AB (publ) en fordran på Bostadsrättsföreningen Sickla Strand No. 1719 i konkurs ("Bostadsrättsföreningen"). Bostadsrättsföreningen ägde och utvecklade fastigheten Nacka Sicklaön 37:2 ("Fastigheten"). I februari 2015 upptog Sickla Strand Holding AB ("SSH"), som inte har någon koppling

till Bolaget eller den koncern som Bolaget ingår i, en obligation om 45 000 000 SEK ("SSH-obligationen") i syfte att finansiera ett lån till Bostadsrättsföreningen om samma belopp i syfte att färdigställa Fastigheten ("BRF-lånet"). BRF-lånet var säkerställt genom pantbrev i Fastigheten om 6 000 000 SEK inom 48 250 000 SEK och 50 000 000 SEK inom 98 250 000 SEK ("Pantbrev"). Pantbrev med bästa rätt i Fastigheten innehas av Danske Bank. SSH-obligationen var säkerställd med BRF-lånet och vidhängande säkerheter (Pantbrev) som pant.

På grund av misstänkta oegentligheter i detta projekt och uteblivna betalningar av räntekuponger, dels från Bostadsrättsföreningen till SSH, dels från SSH till innehavarna av SSH-obligationen samt att medel för att färdigställa projektet saknades så förvärvade Aspect Hospitality SSH-obligationen från tidigare obligationsinnehavare till nominellt belopp under juli 2016. Aspect Hospitality realiserade också sin pant gentemot SSH och blev således direkt fordringsägare gentemot Bostadsrättsföreningen.

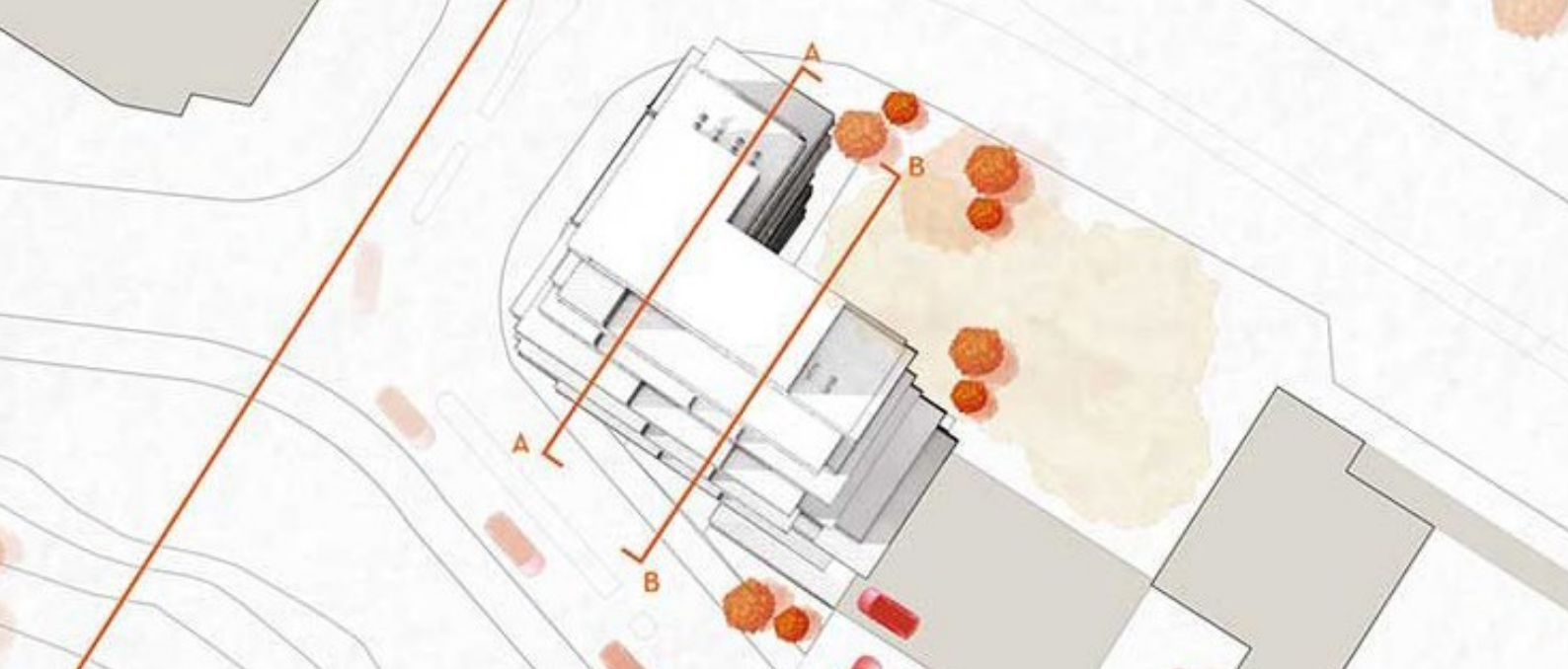
Bostadsrättsföreningen har därefter försatts i konkurs och Aspect Hospitality har fört förhandlingar med konkursförvaltaren om att få förvärva Fastigheten. Fordran ovan avses att användas som dellikvid i en denna fastighetsaffär. I händelse av fordran inte används som dellikvid kan den komma att bli föremål för nedskrivning. Om detta skulle inträffa och nedskrivningsbehov skulle uppstå är bedömningen att nedskrivningsbehovet skulle vara cirka 3-7 MSEK.

#### FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fastighetsmarknaden och förutsättningarna för fastighetsutveckling och nybyggnation påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, lönenivåer samt räntenivåer.

Trots fortsatt trög återhämtning och osäkerhet i världsekonomin befinner sig den svenska ekonomin alltjämt i en stark tillväxtfas efter den lågkonjunktur som inleddes efter finanskrisen 2008. BNP-utvecklingen har varit positiv i Sverige under de senaste åren. Sveriges BNP steg med 1,3 procent under 2013 och med 2,3 procent under 2014. BNP för helåret





2015 var 4,1 procent högre än för 2014 och 2016 3,3 procent högre än för 2015. Under 2016 lämnade Sverige den mycket utdragna lågkonjunkturen som startade med finanskrisen och gick in i en högkonjunktur. Tillväxten i svensk ekonomi drivs till stor del av export och inhemsk efterfrågan, med stark offentlig och privat konsumtion och starka bostadsinvesteringar.

Arbetslösheten har sjunkit stabilt under de senaste åren och var 6,8 procent i mars 2017, vilket är 0,9 procentenheter lägre jämfört med motsvarande tidpunkt 2016. Enligt arbetsförmedlingens rapport förväntas arbetslösheten minska ytterligare under 2017. Sysselsättningsgraden i riket steg under det första kvartalet 2017 till 67,2 procent, jämfört med 66,2 procent för motsvarande period 2016.

Räntorna är fortsättningsvis låga och det är lätt att få kredit, både för företag och för hushåll. Inflationstakten var i mars 2017 1,3 procent vilket är en ökning jämfört med samma period föregående år. För att ge stöd åt inflationen så att den stiger och stabiliseras runt det långsiktiga målet om två procent 2017, beslöt Riksbanken i februari 2016 att sänka reporäntan till -0,50 procent och att fortsätta beredskapen för fortsatta stödköp av statsobligationer som planerat. Riksbanken fortsätter därmed att bedriva en expansiv penningpolitik.

Stockholm har historiskt sett haft en starkare ekonomisk tillväxt än Sverige som helhet. I relation till övriga delar av Sverige har Stockholm uppvisat högre befolkningstillväxt, högre sysselsättning samt fler invånare med eftergymnasial utbildning. 2015 bodde cirka 24,5 procent av samtliga sysselsatta

i Stockholmsområdet vilket kan jämföras med drygt 22,5 procent 2005. Enligt EU:s statistikenhet Eurostat som sammanställer statistik för BNP på regional nivå är Stockholm Europas nionde rikaste region. Sysselsättningsgraden i Stockholms stad har historiskt varit mindre konjunkturkänslig än i övriga Sverige. Under fjärde kvartalet 2015 uppgick sysselsättningsgraden i Stockholms stad till cirka 73,5 procent, jämfört med 66,6 procent i riket. Lönenivån har under perioden från 2005 till tredje kvartalet 2014 ökat med 58 procent i Stockholms stad jämfört med 54 procent i riket. Den starka utvecklingen av såväl sysselsättning som lönenivå bedöms påverka fastighets- och bostadsmarknaden positivt.

De projekt som för närvarande utvecklas inom Bolaget har inträtt i försäljningsfas vilken följs av byggnations- och färdigställandefas. Försäljningen av projekten förväntas gå mycket bra. Bolaget har engagerat endast mycket välrenommerade fastighetsmäklare med beprövad erfarenhet av försäljning av nyproduktion.

Normalt ingår Bolaget försäljningsavtal avseende ett projekt med en köpare i ett tidigt skede i projektutvecklingen. Köparen betalar i normala fall köpeskillingen när den slutliga besiktningen av det relevanta byggprojektet har blivit godkänd, långsiktig finansiering har upptagits och medlemmarna i bostadsrättsföreningarna har betalat för bostadsrätterna. Med en affärsmodell där betalning erhålls först när projekt är färdigställda och bostadsrätterna har sålts, exponeras Bolaget mot, dels en kreditrisk på köparen, dels en risk att projektet av någon anledning inte färdigställs som planerat. Vidare exponeras

Bolaget mot risken bostadsrätter inte kan säljas till ett förväntat pris. Om någon av de ovan beskrivna riskerna realiserar skulle detta kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Byggnation och färdigställande, vilka är förutsättningar för att Bolaget skall realisera fordringarna i projekten, säkerställs genom anlitan av välrenommerade leverantörer som ställer goda garantier. Den koncern i vilket Bolaget ingår äger även mycket välrenommerade byggbolag, vilkas kompetens utnyttjas för att minimera byggrisken i projekten.

Vid avyttring av Fastighetsbolagen har respektive köpande bostadsrättsförening upprättad en ekonomisk plan. Denna plan som inkluderar kostnader för förvärv av projekt jämte färdigställande av projekt utgör basen för fastställande av köpeskillingen för projekten. Bolaget garanterar i regel ett tak på byggnationskostnaderna gentemot köparen vilket kan leda till att tilläggsköpeskillingen för försäljningen av aktierna kan komma att bli negativ om byggkostnaderna blir högre än beräknat, liksom att tilläggsköpeskillingen för försäljningen av aktierna kan öka för det fall byggnationskostnaderna är lägre än förväntat. Köparen finansierar sedan i regel byggnationen. Bolaget bär därefter således risken för en eventuell diskrepans mellan det avtalade priset med entreprenören och eventuella fördyrningar genom en negativ tilläggsköpeskillning.

Bolaget kommer även fortsättningsvis vara beroende av tillgången till externt kapital, både från banker och andra finansiella investerare. Om kapitaltillgången väsentligen försämras i jämförelse med dagens goda tillgång, så riskerar det att få en negativ effekt på Bolagets möjligheter att förvärva och utveckla nya projekt.

För närvarande har bolaget en pågående kapitalanskaffning i form av utgivande av en obligation. I händelse av att denna inte fulltecknas arbetar bolaget parallellt med att säkerställa alternativa finansieringskällor och affärsmöjligheter. Styrelsen

har ingen anledning att revidera de ursprungliga planerna gällande byggnationerna och projektens lönsamhet.

#### ANVÄNDNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Bolaget har finansierat förvärven och den initiala projektutvecklingen fram till försäljningsstart med en stor del externt kapital i form av obligationslån. Bolaget har påbörjat arbetet med emission av ett större obligationslån med syfte, dels att refinansiera tidigare obligationslån, dels att medge bostadsrättsföreningarna ytterligare lån att utnyttjas i kombination med sk byggkreditiv från svenska affärsbanker för färdigställande av projekten.

Även förvärvet av SSH-obligationen har finansierats genom emission av ett obligationslån. Detta obligationslån har under räkenskapsåret lösts genom att Aspect Hospitality AB (publ) emitterat en preferensaktie.

#### ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Vid tiden för räkenskapsårets utgång var Bolaget ett helägt dotterbolag till Octego Group AB. Efter räkenskapsårets utgång har Octego Group AB överlåtit samtliga aktier i Bolaget till ett nystartat helägt dotterbolag, Aspect Holding AB. Octego Group AB har överlåtit 30 procent av aktierna i Aspect Holding AB till Longevity Asset Holding Ltd.

#### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	94 475
Årets resultat	770 533

**SEK** **865 008**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	865 008
-----------------------	---------

**SEK** **865 008**



# Koncernens resultaträkning

SEK	Not	2017-01-01 – 2017-06-30	2016-01-01 – 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	400 500
Övriga intäkter		0	899 800
		<b>0</b>	<b>1 300 300</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		0	-1 272 015
Övriga externa kostnader	2	-8 729 329	-15 635 593
Personalkostnader	3	-249 414	-1 458 694
Av- och nedskrivningar		-105 550	-1 137 636
		<b>-9 084 293</b>	<b>-19 503 938</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 084 293</b>	<b>-18 203 638</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	2 576 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-11 659 595	-6 869 640
Resultat från andelar i koncernföretag	4	1 266 358	162 145 344
		<b>-10 393 237</b>	<b>157 852 299</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 477 530</b>	<b>139 648 661</b>
Skatt på årets resultat	8	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-19 477 530</b>	<b>139 648 661</b>
<i>Resultat hänförligt till koncernens ägarandel</i>		-19 477 530	139 648 661
<i>Resultat hänförligt till minoritetsintresse</i>		0	0

# Koncernens balansräkning

SEK	Not	2017-06-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga materiella anläggningstillgångar	10	215 000	215 000
Övriga långfristiga fordringar	9	47 700 000	47 700 000
		<b>47 915 000</b>	<b>47 915 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 915 000</b>	<b>47 915 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 587 104	131 250
Skattefordringar		8 912	0
Fordringar koncernföretag		19 436 585	11 204 030
Övriga fordringar		246 463 726	250 083 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 463	970 895
		<b>267 538 790</b>	<b>262 389 637</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 375 838	848 913
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>269 914 628</b>	<b>263 238 550</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>317 829 628</b>	<b>311 153 550</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital (5 000 aktier)		500 000	500 000
Övrigt eget kapital		190 993 620	1 344 959
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 477 530</b>	<b>139 648 661</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolaget		122 016 090	141 493 620
Eget kapital hänförligt till minoritetsaktieägare		50 000 000	0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>172 016 090</b>	<b>141 493 620</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder			0
			<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån		106 750 000	160 050 000
Leverantörsskulder		998 135	760 735
Aktuella skatteskulder	8	0	12 155
Skulder till koncernbolag		25 565 680	1 068 850
Övriga skulder		4 923 325	863 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	7 576 398	6 904 375
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>145 813 538</b>	<b>169 659 930</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>317 829 628</b>	<b>311 153 550</b>

# Koncernens förändringar i eget kapital

SEK	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Moderbolagets andel eget kapital	Minoritets- intresse	Totalt
<b>Ingående balans 2016-01-01</b>	50 000	1 344 959	1 394 959	0	1 394 959
Årets resultat		139 648 661	139 648 661	0	139 648 661
Nyemission	450 000	0	450 000		450 000
<b>Ingående balans 2017-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>140 993 620</b>	<b>141 493 620</b>	<b>0</b>	<b>141 493 620</b>
Kvittningsemission		50 000 000		50 000 000	50 000 000
Årets resultat		-19 477 530	-19 477 530	0	-19 477 530
<b>Utgående balans 2017-06-30</b>	<b>500 000</b>	<b>171 516 090</b>	<b>122 016 090</b>	<b>50 000 000</b>	<b>172 016 090</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

SEK	2017-01-01 – 2017-06-30	2016-01-01 – 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansnetto	-19 477 530	139 648 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Nedskrivningar och övriga poster	-3 960 808	1 387 636
	<b>-23 438 338</b>	<b>141 036 297</b>
Betald inkomstskatt	-21 067	-297 644
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-23 459 405</b>	<b>140 738 653</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	-1 179 433	-261 207 988
Förändring av kortfristiga skulder	26 165 763	168 767 275
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 526 925</b>	<b>48 297 940</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	-47 700 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-47 700 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 526 925</b>	<b>597 940</b>
<b>Likvid medel vid årets början</b>	<b>848 913</b>	<b>250 973</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 375 838</b>	<b>848 913</b>



# Moderbolagets resultaträkning

SEK	Not	2017-01-01 – 2017-06-30	2016-01-01 – 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	10 555 500
Övriga intäkter		0	899 800
		<b>0</b>	<b>11 455 300</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter	2, 3	-126 005	-315 015
Övriga externa kostnader		-8 188 270	-13 246 177
Personalkostnader		-249 414	-1 458 694
Av- och nedskrivningar		0	-1 137 636
		<b>-8 563 689</b>	<b>-16 157 522</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 563 689</b>	<b>-4 702 222</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	12 347 745	4 073 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-11 513 523	-4 121 307
Resultat från andelar i koncernföretag	4	8 500 000	3 500 000
		<b>9 334 222</b>	<b>3 451 738</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>770 533</b>	<b>-1 250 484</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder	7	0	250 000
		<b>0</b>	<b>250 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>770 533</b>	<b>-1 000 484</b>
Skatt på årets resultat	8	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>770 533</b>	<b>-1 000 484</b>

# Moderbolagets balansräkning

SEK	Not	2017-06-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga materiella anläggningstillgångar	9	215 000	215 000
Andelar i koncernföretag	10	1 100 000	1 100 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 315 000</b>	<b>1 315 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		1 455 854	0
Skattefordringar		8 912	0
Fordringar hos koncernföretag		118 886 414	93 274 579
Övriga fordringar		16 283 641	20 120 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 463	970 895
		<b>136 677 284</b>	<b>114 366 289</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 231 188	687 418
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>138 908 472</b>	<b>115 053 707</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>140 223 472</b>	<b>116 368 707</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		500 000	500 000
		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		94 475	1 094 959
Årets resultat		770 533	-1 000 484
		<b>865 008</b>	<b>94 475</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 365 008</b>	<b>594 475</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	7	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån		106 750 000	110 050 000
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		79 885	713 696
Skulder till koncernföretag		24 452 180	150 000
Skatteskulder		0	12 155
Övriga skulder		0	440 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	7 576 399	4 407 891
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>138 858 464</b>	<b>115 774 232</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>140 223 472</b>	<b>116 368 707</b>

# Moderbolagets förändringar i eget kapital

SEK	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
<b>Ingående balans 2015-01-01</b>	50 000		1 055 286	1 105 286
Överföring resultat föregående år		1 055 286	-1 055 286	
Årets resultat			39 674	39 674
<b>Ingående balans 2016-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>1 055 286</b>	<b>39 674</b>	<b>1 144 960</b>
Överföring resultat föregående år		39 674	-39 674	
Nyemission	450 000			1 184 634
Årets resultat			-1 000 484	-1 000 484
<b>Utgående balans 2017-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>1 094 960</b>	<b>-1 000 484</b>	<b>594 476</b>
Överföring resultat föregående år		-1 000 484	1 000 484	
Årets resultat			770 533	770 533
<b>Utgående balans 2017-06-30</b>	<b>500 000</b>	<b>94 476</b>	<b>770 533</b>	<b>1 365 009</b>



# Noter

## NOT 1 • REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### ALLMÄNT

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i koncernen utom i de fall som anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

### KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Skillnaden mellan köpeskillingen och de förvärvade bolagets egna kapital redovisas som goodwill. Koncernens egna kapital omfattar moderbolagets egna kapital och den del av dotterbolagets egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

### Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% 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 normalt att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer

vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras på samma sätt som realiserade vinster men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar är upptaget till anskaffningsvärde. I händelse av bedömd bestående värdenedgång görs nedskrivning av anläggningstillgångar.

### FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärde) i BFNAR 2012:1

### SKATTER INKLUSIVE UPPSKJUTEN SKATT

Skatt på årets resultat i resultaträkningen kan bestå av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt mot bakgrund av underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

### INTÄKTSREDOVISNING

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

### FORDRINGAR, SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

### AVVIKELSE MOT BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Viss avvikelse förekommer i årsredovisningen jämfört med tidigare lämnad bokslutskommuniké. Detta avser endast klassificeringsfrågor och inget som påverkat resultat och ställning i övrigt.

forts. Not 1

#### NYCKELTALSDEFINITIONER

##### Rörelsemarginal

Rörelsemarginalen beräknas som rörelseresultatet i procent av periodens nettoomsättning.

##### Rörelseresultat i procent av nettoomsättning

##### Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med totalt eget kapital. Syftet med nyckeltalet är att visa hur bra koncernen har presterat jämfört med mängden eget kapital.

##### Nettoresultat i procent av justerat eget kapital

Årets resultat dividerat med eget kapital justerat för över-/undervärden.

##### Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutning. Syftet med nyckeltalet är att visa ur stor del av tillgångarna som är finansierat med eget kapital.

##### Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Eget kapital justerat för över-/undervärden dividerat med totala tillgångar.

## NOT 2 • ARVODEN TILL REVISORER

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
Revisionsuppdraget	66 250	66 250	66 250	66 250
Övriga tjänster			770 533	770 533
<b>Summa</b>	<b>66 250</b>	<b>66 250</b>	<b>66 250</b>	<b>66 250</b>

## NOT 3 • PERSONALKOSTNADER, ERSÄTTNINGAR

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
Medelantalet anställda				
Män	0	1	0	1
Kvinnor	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelsen och verkställande direktören	178 124	1 100 184	178 124	1 100 184
Övriga anställda	0	0	0	0
	<b>178 124</b>	<b>1 100 184</b>	<b>178 124</b>	<b>1 100 184</b>
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	0		0	0
Pensionskostnader övriga anställda	0		0	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	63 225	353 595	63 225	353 595
	<b>63 225</b>	<b>353 595</b>	<b>63 225</b>	<b>353 595</b>

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	0%	0%	0%	0%
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0%	0%	0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100%	100%	100%	100%

## NOT 4 • RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
Realisationsresultat	1 266 358	162 145 344	0	3 500 000
Utdelningar			8 500 000	
<b>Summa</b>	<b>1 266 358</b>	<b>162 145 344</b>	<b>8 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

## NOT 5 • RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
Ränteintäkter	0	2 576 595	2 800 000	0
Ränteintäkter från koncernbolag			9 547 745	4 073 045
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 576 595</b>	<b>12 347 745</b>	<b>4 073 045</b>

## NOT 6 • RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
Räntekostnader	9 799 345	6 869 640	9 653 398	4 121 307
Räntekostnader från koncernbolag	1 860 250		1 860 250	0
<b>Summa</b>	<b>11 659 595</b>	<b>6 869 640</b>	<b>11 513 648</b>	<b>4 121 307</b>

## NOT 7 • BOKSLUTSDISPOSITIONER

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
Förändring periodiseringsfond	0	0	0	250 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250 000</b>

## NOT 8 • SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	0	0	0	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Genomsnittlig effektiv skattesats</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<i>Avstämning av effektiv skattesats:</i>				
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>-19 477 530</b>	<b>139 648 661</b>	<b>770 533</b>	<b>-1 000 484</b>
Skatt på redovisat resultat enl. gällande skattesats 22% (22%):	4 285 057	-30 722 705	-169 517	220 106
<i>Skatteeffekt av:</i>				
Resultat från dotterbolag	0	35 671 976	1 870 000	770 000
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-42 004	-277 547	-41 586	-277 547
Övriga ej skattepliktiga intäkter	10	4	10	4
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande uppskjuten skatt	-4 243 063	-4 671 727	-1 658 907	-712 563
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effektiv skattesats	0%	0%	0%	0%



## NOT 9 • FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
<b>Andelar i koncernföretag</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	1 100 000	0
Nyanskaffningar	0	0	0	1 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
<b>Övriga långfristiga fordringar</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 700 000	0	0	0
Nyanskaffningar	0	47 700 000	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 700 000</b>	<b>47 700 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>47 700 000</b>	<b>47 700 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 10 • MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
<b>Övriga materiella anläggningstillgångar</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	215 000	0	215 000	0
Nyanskaffningar	0	215 000	0	215 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>215 000</b>	<b>215 000</b>	<b>215 000</b>	<b>215 000</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>215 000</b>		<b>215 000</b>	<b>215 000</b>

## NOT 11 • SPECIFIKATION AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

SEK	Antal andelar	Rösträttsandel	Kapitalandel	Bokfört värde moderbolaget
Aspect Vasaåsen 2016:2 Projekt AB (publ.)	5 000	100%	100%	500 000
Aspect Huddinge 2016:9 Projekt AB	500	100%	100%	50 000
Aspect Hospitality 2016:1 AB (publ.)	5 000	100%	100%*	500 000
Aspect Åkersberga 2016:12 Projekt AB	500	100%	100%	50 000

Uppgifter om dotterföretagets org. nr, säte, eget kapital och årets resultat:

Bolag	Org.nr.	Säte	Eget kapital, SEK	Årets resultat, SEK
Aspect Vasaåsen 2016:2 Projekt AB (publ.)	559065-2375	Stockholm	73 219 246	-6 405 359
Aspect Huddinge 2016:9 Projekt AB	559074-0337	Stockholm	34 445 482	-2 724 675
Aspect Hospitality 2016:1 AB (publ.)	559067-2621	Stockholm	47 694 756	-425 237
Aspect Åkersberga 2016:12 Projekt AB	559086-0184	Stockholm	24 891 598	-2 192 792

\* Under räkenskapsåret har beslutats om en kvittningsemission i Aspect Hospitality, denna är registrerad på innevarande år. De nya aktierna är preferensaktier som medför rätt till utdelning men svårbestämd kapitalandel i procent, någon minoritetsandel angående dessa har inte redovisats för annat än i eget kapital i balansräkning och specifikation till denna.

## NOT 12 • FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
Upplupna intäkter	0	899 800	0	899 800
Hyra	0	25 169	0	25 169
Övriga poster	42 463	45 926	42 463	45 926
<b>Summa</b>	<b>42 463</b>	<b>970 895</b>	<b>42 463</b>	<b>970 895</b>

## NOT 13 • UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	0	154 914	0	154 914
Upplupna räntekostnader	7 576 399	6 281 358	7 576 399	4 073 025
Övriga poster	0	468 103	0	179 952
<b>Summa</b>	<b>7 576 399</b>	<b>6 904 375</b>	<b>7 576 399</b>	<b>4 407 891</b>

## NOT 14 • STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

SEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>132 556 326</b>	<b>191 579 152</b>	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>Nedan</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

Bolaget har ställt aktier i dotterbolag som säkerhet för obligationslån. I de fallen redovisas dotterbolagens nettotillgångar som ställd säkerhet. Vidare har en fordran ställt som säkerhet, denna tas upp till bokfört värde. Summan av ovan redovisas som ställd säkerhet i koncernen.

Som framgår av förvaltningsberättelsen i stycket om risker är bolaget exponerat gentemot bostadsrättsföreningar och färdigställande av byggnationer för att realisera sina fordringar. Detta kan anses vara en eventualförpliktelse för bolaget.

## NOT 15 • VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Försäljning av andelar och byggstart i W51 och Magasinet har påbörjats i början av tredje kvartalet 2017.

Aspect Hospitality AB har undertecknat avtal med Bostadsrättsföreningen avseende intention att förvärva Nacka Sicklaön 27:2 men har ännu inte tillträtt nämnda fastighet.

Obligationsfinansiering avseende Solstigen refinansieras under hösten/vintern 2017. Denna obligationsfinansiering refinansieras genom upptagande av ytterligare en bryggfinansiering vilken refinansieras genom det större obligationslånet som skall emitteras. Obligationsfinansieringen avseende Magasinet förfaller under hösten/vintern 2017 och refinansieras även det genom upptagande av det nya större obligationslånet.

Stockholm den 30 november 2017

Jonas Fischerström  
*Styrelseordförande*

Marcus Lilliehöök

Joakim Blomqvist  
*Verkställande direktör*

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 november 2017

Karl Henrik Westlund  
*Auktoriserad revisor*



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aspect Properties AB (publ.) Org.nr. 556978-4258

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aspect Properties AB (publ.) för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-06-30. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3-18 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

##### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aspect Properties AB (publ.) för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

##### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 bolagets 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 tryggt sätt. 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 tryggt sätt.

##### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 november 2017

Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor

# Aktien och ägarförhållanden

## AKTIEKAPITALET

Enligt Aspect Properties bolagsordning skall det emitterade aktiekapitalet vara lägst 500 000 SEK och högst 2 000 000 SEK. Antalet utestående aktier skall vara lägst 500 000 och högst 2 000 000. Antalet aktier uppgår till totalt 500 000. Bolagets aktiekapital uppgår till 500 000 SEK. Aktierna har

emitterats enligt svensk lag och är denominerade i svenska kronor. Samtliga uppemitterade aktier är fullt betalda. Bolaget är och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet.

## AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Förändring	Förändrat belopp	Antal aktier	Summa efter ändring	Registrerat
Nybildning	50 000,00 SEK	500	50 000,00 SEK	2014-08-26
Ökning av aktiekapitalet	450 000,00 SEK	4 500	500 000,00 SEK	2016-10-19

## ÄGARSTRUKTUR

Bolaget har per datum för Årsredovisningens avgivande en aktieägare. Bolagets enda aktieägare är Moderbolaget med totalt 100 % av kapitalet och rösterna, som i sin tur via bolag ägs till 70 % av Octego Group AB och 30 % Longevity Asset Holding Ltd. Octego Group AB ägs av Joakim Blomqvist och Lukas Cedergren genom bolag. Longevity Asset Holding Ltd. ägs av Jonas Fischerström och Marcus Lilliehöök.

## HANDELSPLATS

Bolaget har noterade obligationer på Nasdaq First North Bond Market.

## CERTIFIED ADVISER

Bolaget har anlitat Wildecos Ekonomisk Information AB, telefon 08-545 71 00, som Certified Adviser för noteringen på Nasdaq First North Bond Market.

## LIKVIDITETSGARANTI

För det fall det befins erforderligt avser bolaget anlita Mangold Fondkommission AB, org.nr 556585-1267, som likviditetsgarant.

## UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

Utdelning kan endast ske i enlighet med Villkor för Obligationslånet och givet att bolagets finansiella ställning är god.

## AKTIEBASERADE INCITAMENTSPROGRAM

Det finns vid avgivande av denna årsredovisning inga aktiebaserade incitamentsprogram i bolaget.

## TECKNINGSOPTIONER

Det finns vid avgivandet av denna årsredovisning inga utfärdade personaloptioner eller teckningsoptioner i bolaget.

## KONVERTIBLA SKULDEBREV

Det finns för närvarande inga konvertibla skuldebrev i bolaget.

# Utdrag ur bokslutskommunikén

(översiktligt granskad av bolagets revisor)

# Koncernens resultaträkning

SEK	Jul 2016- jun 2017	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
<b>Intäkter</b>				
Nettoomsättning	400 500	-	-	400 500
Övriga intäkter	899 800	-	-	899 800
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 300 300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 300 300</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Råvaror och förnödenheter	-1 272 015	-	-	-1 272 015
Övriga externa kostnader	-27 167 702	-11 529 329	-2 780	-15 635 593
Personalkostnader	-1 708 108	-249 414	-	-1 458 694
Av- och nedskrivningar	-1 243 186	-105 550	-	-1 137 636
<b>Summa kostnader</b>	<b>-31 391 011</b>	<b>-11 884 293</b>	<b>-2 780</b>	<b>-19 503 938</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-30 090 711</b>	<b>-11 884 293</b>	<b>-2 780</b>	<b>-18 203 638</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5 376 595	2 800 000	-	2 576 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18 516 858	-11 659 595	-12 377	-6 869 640
Resultat från andelar i koncernföretag	163 411 702	1 266 358	-	162 145 344
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>150 271 439</b>	<b>-7 593 237</b>	<b>-12 377</b>	<b>157 852 299</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>120 180 728</b>	<b>-19 477 530</b>	<b>-15 157</b>	<b>139 648 661</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>RESULTAT</b>	<b>120 180 728</b>	<b>-19 477 530</b>	<b>-15 157</b>	<b>139 648 661</b>



# Koncernens balansräkning

SEK	30 juni 2017	30 juni 2016	31 dec 2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Övriga materiella anläggningstillgångar	215 000	215 000	215 000
Övriga långfristiga fordringar	47 700 000	-	47 700 000
	<b>47 915 000</b>	<b>215 000</b>	<b>47 915 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	1 587 104	-	131 250
Skattefordringar	8 912	-	-
Koncernfordringar	18 986 585	1 164 288	10 754 030
Övriga fordringar	241 931 726	1 067 992	250 083 462
Interimsfordringar/förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 663 188	-	970 895
	<b>276 177 515</b>	<b>2 232 280</b>	<b>261 939 637</b>
Kassa och bank	2 375 838	3 336	848 913
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>278 553 353</b>	<b>2 235 616</b>	<b>262 788 550</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>326 468 353</b>	<b>2 450 616</b>	<b>310 703 550</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	50 000	50 000	50 000
Övrigt eget kapital inkl- årets resultat	171 516 090	1 274 802	140 993 620
Eget kapital hänförligt till moderbolaget	171 566 090	1 324 802	141 043 620
<b>Summa eget kapital</b>	<b>171 566 090</b>	<b>1 324 802</b>	<b>141 043 620</b>
<b>Avsättningar för uppskjuten skatt</b>	-	<b>55 000</b>	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån	106 750 000	-	160 050 000
Leverantörsskulder	5 348 135	138 159	760 735
Skatteskulder	-	12 155	12 155
Skulder till koncernföretag	19 683 680	577 000	1 068 850
Övriga skulder	1 923 325	343 500	863 815
Interimsskulder/upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 197 123	-	6 904 375
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>154 902 263</b>	<b>1 070 814</b>	<b>169 659 930</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>326 468 353</b>	<b>2 450 616</b>	<b>310 703 550</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

SEK	Jul 2016- jun 2017	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Resultat före finansiella poster	-30 090 711	-11 884 293	-2 780	-18 203 638
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:				
Av- och nedskrivningar	1 243 186	105 550	-	1 137 636
Finansiella kostnader	-18 516 858	-11 659 595	-12 377	-6 869 640
Betald skatt	-8 912	-21 067	-	-297 644
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-48 616 481</b>	<b>-23 459 405</b>	<b>-15 157</b>	<b>-24 233 286</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning/minskning av fordringar	-86 701 972	-10 268 158	-362 995	-96 236 049
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	184 147 769	35 254 488	130 515	168 767 275
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>50 072 502</b>	<b>1 526 925</b>	<b>-247 637</b>	<b>48 297 940</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-47 700 000	-	-	-47 700 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-47 700 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-47 700 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 372 502</b>	<b>1 526 925</b>	<b>-247 637</b>	<b>597 940</b>
<b>Likvid medel vid årets början</b>	<b>3 336</b>	<b>848 913</b>	<b>250 973</b>	<b>250 973</b>
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 375 838</b>	<b>2 375 838</b>	<b>3 336</b>	<b>848 913</b>

# Adresser/kontakt

## ASPECT PROPERTIES AB

Liljeholmsvägen 8D  
117 61 Stockholm  
[www.aspectproperties.se](http://www.aspectproperties.se)

## REVISOR

R3 Revisionsbyrå KB  
Riddargatan 30  
114 57 Stockholm  
[www.r3.se](http://www.r3.se)

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA

Joakim Blomqvist, verkställande direktör  
Telefon 072-853 44 33  
[joakim.blomqvist@aspectproperties.se](mailto:joakim.blomqvist@aspectproperties.se)

Henrik Johnsson, CFO  
Telefon 076-312 99 78  
[henrik.johnsson@octego.se](mailto:henrik.johnsson@octego.se)

*eller besök*  
[www.aspectproperties.se](http://www.aspectproperties.se)





# Aspect Properties

EN DEL AV OCTEGO GROUP