

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2016-01-01--2016-12-31

för

Saltängen Property Invest AB (publ)
556980-6325

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
VD har ordet	1
Styrelsen	1
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	6
Koncernens rapport över finansiell ställning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernens rapport över kassaflöden	10
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	11
Moderföretagets balansräkning	12
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	14
Moderföretagets rapport över kassaflöden	15
Noter	16

VD HAR ORDET

Vi kan se tillbaka på ett 2016 där vi har haft bra diskussioner med ICA om hur fastigheten bäst ska underhållas för att fortsätta vara en modern lager- och logistikanläggning.

Under omarbetning av kraven för utveckling av kontorsytorna i fastigheten framkom nya önskemål på anpassningar varför vi kom överens med ICA om att investera ytterligare 33 miljoner i fastigheten utöver de 50 miljoner som redan tidigare var avsatta. I samband med diskussionerna om dessa investeringar gjordes en överenskommelse om att förlänga hyresavtalet med ett år.

Vi har under 2016 tillsammans med ICA initierat och slutfört ett antal mindre investeringar i fastigheten.

Förvaltningsresultatet ligger i linje med bolagets prognos och uppgick till 57 578 Tkr för perioden (1 januari 2016 – 31 december 2016) vilket motsvarar 12,52 kr per aktie.

Under 2017 bedömer vi att bolaget kommer att fortsätta att utvecklas positivt. Vi ser med tillförsikt på 2017.

PRESENTATION AV STYRELSEN

Mikael Igelström

Styrelseordförande sedan 2015.

Född 1958.

Utbildning: Civilekonom från Linköpings Universitet och Pacific Lutheran University, USA

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande och ägare i MWI Konsult i Stockholm AB och styrelseledamot i Locum AB och Almi Företagspartner AB. Mikael Igelström var fram tills 2014 även VD och styrelseledamot i 14 dotterbolag inom Cornerstone gruppen. Samt tidigare styrelseledamot i bl. a Stockholm Hamn AB, Kapellskär Hamn AB, AB Stockholm Globen Fastigheter och Hyresbostäder i Södermanland AB

Ulf Clacton

Styrelseledamot sedan 2015.

Född 1960.

Utbildning: Byggnadsingenjör och ekonom

Övriga uppdrag: Övriga uppdrag: Grundande Estancia Fastigheter 1984. Har ett stort antal styrelseuppdrag inom Estancia gruppen. Styrelseordförande i Hotel Bügelhof i Sälen AB samt styrelseordförande i Sune Carlsson Båtvarv.

Anders Melin

Styrelseledamot sedan 2015.

Född 1973.

Utbildning: Jur.kand och ek.kand. från Uppsala Universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande och delägare i Advokaterna Liman & Partners AB, styrelseordförande i FCG Holding Sverige AB, FCG Risk & Compliance AB, Concilium Holding AB och Accukap AB, styrelseledamot i The Financial Compliance Group Denmark A/S och Doktor Hemma Stockholm AB.

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SALTÄNGEN PROPERTY INVEST AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören för Saltängen Property Invest AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Saltängen Property Invest AB (publ), är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Saltängen 1 i Västerås.

Fastigheten ägs av Saltängen Property Västerås AB som är ett helägt dotterföretag till Saltängen Property Invest AB.

Fastigheten Saltängen 1 är belägen i logistikcentret Hacksta i Västerås kommun, ca 5 km sydväst om Västerås centrum och i nära anslutning till E18. Hela fastigheten är uthyrd till ICA Fastigheter Sverige AB. Hyreskontraktet löper till 2023-09-30.

Saltängen Property Invests aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North.

Saltängen förvaltas av en extern leverantör, Hestia. Samtliga ledande befattningar i Saltängen (VD, finanschef och förvaltningschef) innehas av personal anställd i Hestia.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vid ordinarie bolagsstämma i april 2016 omvaldes sittande styrelse bestående av Mikael Igelström, Anders Melin och Ulf Clacton med Mikael Igelström som ordförande.
- Bolaget har under perioden verkställt utdelning vid fyra tillfällen till dess aktieägare om totalt 9,80 kr/aktie, totalt 45 080 000 kr, vilket motsvarar 2,45 kr/aktie och totalt 11 270 000 kr per tillfälle. Bolaget har även beslutat om ytterligare utdelning med 2,45 kr/aktie, totalt 11 270 000 kr som verkställs i januari 2017.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 9,80 kr per aktie för räkenskapsåret 2016 med utbetalning kvartalsvis om 2,45 kr per aktie.
- Bolaget har under perioden avtalat med ICA Fastigheter Sverige AB om en förlängning av hyresavtalet med ytterligare ett år, avtalet löper nu till 2023-09-30. Med bakgrund av detta avtal har bolaget avsatt ytterligare 33 mkr för renovering av kontorslokaler i fastigheten.
- Bolagets årliga externa värdering av fastigheten påvisar ett värde om 1 240 mkr, vilket har resulterat i en orealiserad värdeuppgång om 11 mkr, beaktat framtida investeringsåtagande med en ytterligare avsättning om 33 mkr

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Utvecklingen av verksamheten och dess förvaltningsresultat ligger i linje med tidigare förväntningar. Nyckeltal över företagets tre verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2016	2015	2014 ⁽⁴⁾
Hysesintäkter	80 565	80 519	2 816
Driftsöverskott	76 407	76 793	2 761
Rörelseresultat	85 072	195 278	24 705
Resultat e. finansiella poster	58 412	173 435	24 160
Balansomslutning	1 359 613	1 309 201	1 146 979
Soliditet ⁽¹⁾	39,9%	41,4%	39,4%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	8,4%	27,2%	4,1%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	5,6%	15,5%	2,2%

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

⁽⁴⁾ Räkenskapsår 28 augusti 2014 - 31 december 2014

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Moderföretaget

Saltängen Property Invest AB är moderföretag i koncernen. Verksamheten omfattar att äga, förvalta och utveckla fastigheten Saltängen 1 genom dotterbolaget Saltängen Property Västerås AB. Saltängen Property Invest AB har inte några anställda.

Nyckeltal över företagets tre verksamhetsår presenteras nedan.

(Tkr)	2016	2015	2014 ⁽⁴⁾
Nettoomsättning	3 600	3 600	126
Rörelseresultat	1 191	1 288	-767
Resultat e. finansiella poster	46 290	1 283	-767
Balansomslutning	403 209	400 754	435 678
Soliditet ⁽¹⁾	96,6%	96,9%	99,3%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	11,8%	0,3%	-0,1%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	11,5%	0,3%	-0,2%

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

• Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

Saltängen Property Invest AB (publ)

556980-6325

Aktien och ägarna

Saltängen Property Invest AB noterades på Nasdaq Stockholm First North den 15 januari 2015 med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Advisers.

Antal utestående aktier uppgår till 4 600 000. Kursen vid nyemissionen 2014 var 100 kr per aktie. Likviditetsgarant är Pareto Securities AB.

Aktieägare 2016-12-31	Antal aktier	Innehav, %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	355 997	7,7%
JP Morgan Bank	306 391	6,7%
Lillemor Design med bolag	208 400	4,5%
Skogskupan AB	124 000	2,7%
LGT Bank Ltd	118 224	2,6%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	113 701	2,5%
Banque Carnegie Luxemburg	94 933	2,1%
Henry O Gerda Dunkers	80 000	1,7%
Josefin Jakobson	69 449	1,5%
Rolf Skog	60 000	1,3%
<i>Summa 10 största aktieägare</i>	<i>1 531 095</i>	<i>33,3%</i>
Övriga ägare	3 068 905	66,7%
<i>Summa aktieägare totalt</i>	<i>4 600 000</i>	<i>100,0%</i>

De tio största aktieägarna innehar tillsammans 33,3% av aktierna och rösterna. Bolaget har totalt ca 653 aktieägare. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under det kommande året kommer verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Saltängen Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken har Bolaget ingått ett avtal gällande en ränteswap. Värdet av Bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid.

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet vilket skulle leda till en finansiell förlust. Saltängen Property Invest AB (publ) följer ICA's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning. Hyresnivåriskn hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

För att bedöma fastighetens värde använder Saltängen externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastighetens marknadsvärde.

Saltängen redovisar fastigheten till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastighetens koncernmässiga bokförda värde motsvarar dess bedömda marknadsvärde. Den externa värderingen är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

För utförligare beskrivning om risker och osäkerhetsfaktorer, se not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar och not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Finansiella instrument

Upplysningar om företags finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Noten innehåller även upplysningar och beskrivning av prisrisker, kreditrisker, likviditetsrisker och kassaflödesrisker.

Övriga upplysningar

Anställda och personalkostnader

Koncernen har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalats.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	428 525 000
Balanserat resultat	-89 757 700
Årets resultat	46 028 816
	<u>384 796 116</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	45 080 000
i ny räkning balanseras	339 716 116
	<u>384 796 116</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande koncernen och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Hysesintäkter	5	80 565	80 519
Fastighetskostnader	6	- 4 158	- 3 726
Driftsöverskott		76 407	76 793
Administrationskostnader	7,8	- 2 335	- 2 515
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	9	11 000	121 000
Rörelseresultat		85 072	195 278
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	10	125	3
Finansiella kostnader	11	- 16 620	- 16 847
Orealiserade värdeförändringar derivat	12	- 10 166	- 5 000
		- 26 661	- 21 843
Resultat före skatt		58 412	173 435
Skatt på årets resultat	13	- 12 808	- 38 266
Årets resultat		45 604	135 169
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		45 604	135 169
Resultat per aktie, kronor	14		
Före utspädning		9,91	29,38
Efter utspädning		9,91	29,38

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Årets resultat		45 604	135 169
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		45 604	135 169
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		45 604	135 169

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	1 240 000	1 196 000
		1 240 000	1 196 000
Uppskjutna skattefordringar	22	3 336	1 100
Summa anläggningstillgångar		1 243 336	1 197 100
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	17	596	521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 462	843
Likvida medel	19	113 219	110 737
		116 277	112 101
SUMMA TILLGÅNGAR		1 359 613	1 309 201

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(Tkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	20		
Aktiekapital (4 600 000 aktier, kvotvärde 100 kr)		4 600	4 600
Övrigt tillskjutet kapital		428 525	428 525
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		108 999	108 475
		542 124	541 600
Summa eget kapital		542 124	541 600
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21,26	611 547	617 481
Uppskjutna skatteskulder	22	51 054	43 579
Derivatinstrument		15 166	5 000
		677 766	666 060
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder		6 300	6 300
Leverantörsskulder		2 876	1 227
Aktuella skatteskulder		11 220	7 658
Övriga avsättningar	23	78 811	46 181
Övriga kortfristiga skulder		11 270	11 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	29 246	28 906
		139 724	101 542
Summa skulder		817 490	767 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 359 613	1 309 201

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2015	4 600	428 525	18 386	451 511
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	135 169	135 169
Summa totalresultat	-	-	135 169	135 169
Transaktioner med aktieägare:				
Utdelningar	-	-	45 080	45 080
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	45 080	45 080
Utgående balans per 31 december 2015	4 600	428 525	108 475	541 600
Ingående balans per 1 januari 2016	4 600	428 525	108 475	541 600
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	45 604	45 604
Summa totalresultat	-	-	45 604	45 604
Transaktioner med aktieägare:				
Utdelningar	-	-	45 080	45 080
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	45 080	45 080
Utgående balans per 31 december 2016	4 600	428 525	108 999	542 124

Koncernen innehar inga innehavare utan bestämmande inflytande. Koncernens eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare, dvs. inga minoriteter/innehavare utan bestämmande inflytande.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		85 072	195 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	44 000	- 121 000
Erhållen ränta		125	3
Erlagd ränta	-	16 206	- 13 728
Betald inkomstskatt	-	4 008	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		20 983	60 553
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-	1 694	109
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 649	234
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		32 924	18 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten		53 862	79 501
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	-	6 300	- 4 359
Utdelning	-	45 080	- 33 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	51 380	- 38 169
Årets kassaflöde		2 482	41 332
Likvida medel vid årets början		110 737	69 405
Likvida medel vid årets slut	27	113 219	110 737

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	15	3 600	3 600
		<u>3 600</u>	<u>3 600</u>
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	7,8	- 2 409	- 2 312
		<u>- 2 409</u>	<u>- 2 312</u>
Rörelseresultat		1 191	1 288
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		45 080	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	23	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	- 4	5
		<u>45 099</u>	<u>- 5</u>
Resultat efter finansiella poster		46 290	1 283
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		46 290	1 283
Skatt på årets resultat	13	- 261	- 283
		<u>- 261</u>	<u>- 283</u>
Årets resultat		46 029	1 001

Rapport över totalresultat har inte upprättats då moderföretaget saknar transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat.

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2016-12-31 2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar

Andelar i dotterföretag	25	<u>371 642</u>	<u>371 642</u>
		371 642	371 642

Summa anläggningstillgångar

371 642 371 642

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		-	1 039
Övriga kortfristiga fordringar	17	356	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	<u>1 791</u>	<u>150</u>
		2 148	1 203

Kassa och bank

29 420 27 909

Summa omsättningstillgångar

31 568 29 112

SUMMA TILLGÅNGAR

403 209 400 754

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	20		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		4 600	4 600
		<u>4 600</u>	<u>4 600</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		428 525	428 525
Balanserad vinst eller förlust		- 89 758	- 45 678
Årets resultat		46 029	1 001
		<u>384 796</u>	<u>383 847</u>
Summa eget kapital		389 396	388 447
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 053	868
Aktuella skatteskulder		375	114
Övriga kortfristiga skulder		11 270	11 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	115	34
		<u>13 813</u>	<u>12 307</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		403 209	400 754

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2015	4 600	428 525	- 598	-	432 527
Totalresultat					-
Årets resultat	-	-	-	1 001	1 001
Summa totalresultat	-	-	- 598	1 001	403
Transaktioner med aktieägare					-
Utdelningar	-	-	- 45 080	-	- 45 080
Summa transaktioner med aktieägare			- 45 080	-	- 45 080
Utgående balans per 31 december 2015	4 600	428 525	- 45 678	1 001	388 448
Ingående balans per 1 januari 2016	4 600	428 525	- 44 678	-	388 447
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	46 029	46 029
Summa totalresultat	4 600	428 525	- 44 678	46 029	434 476
Transaktioner med aktieägare					
Utdelningar	-	-	- 45 080	-	- 45 080
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	- 45 080	-	- 45 080
Utgående balans per 31 december 2016	4 600	428 525	- 89 759	46 029	389 396

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(Tkr)	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 191	1 288
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Erhållen ränta		23	-
Erlagd ränta	-	4	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		1 210	1 283
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-	945	90
Ökning/minskning leverantörsskulder		1 185	53
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		61	2 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 511	1 204
Investeringsverksamheten			
Utdelning från dotterföretag		45 080	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		45 080	-
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-	45 080	33 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	45 080	33 810
Årets kassaflöde		1 511	-
Likvida medel vid årets början		27 909	62 923
Likvida medel vid årets slut	27	29 420	27 909

NOTER

Not 1 Allmän information

Saltängen Property Invest AB (publ) ("Saltängen") med organisationsnummer 556980-6325 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 3394, 103 68 Stockholm. Företagets och dess dotterföretags verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Västerås Saltängen 1.

Saltängen Property Invest AB (publ) bildades 26 augusti 2014. Innevarande rapportperiod omfattar perioden 1 januari 2016 - 31 december 2016.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Saltängen Property Invest AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2016 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats. De nya ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2017 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms kunna få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Standarder

IFRS 9 Finansiella Instrument
IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers
IFRS 16 Leases
Ändringar i IAS 7 Rapport över kassaflöden

Skall tillämpas för räkenskapsår som börjar:

1 januari 2018 eller senare
1 januari 2018 eller senare
1 januari 2019 eller senare
1 januari 2017 eller senare

International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) har publicerat nedanstående nya och ändrade tolkningar vilka ännu ej trätt ikraft:

IFRS 9 Finansiella instrument kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar. Standarden innehåller dock förenklingsregler för kundfordringar och leasingfordringar vad gäller bedömning av nedskrivningsbehov. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder kommer att ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning (fem-steps modell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 15 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

IFRS 16 Leases kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning. Klassificeringen i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte längre göras. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare, förutsatt EUS godkännande. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna

Ändringarna i IAS 7 Rapport över kassaflöden är en del av det s.k. "Disclosure Initiative". Ändringarna innebär ytterligare upplysningskrav för att förstå förändringar i skulder vars kassaflöde redovisas i finansieringsverksamheten. Ändringen kommer att innebära utökade upplysningskrav och ska tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 januari 2017 eller senare, förutsatt EUs godkännande.

Företagsledningen bedömer att övriga nya eller ändrade standarder och nya tolkningar, som inte har trätt i kraft, väntas inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Saltängen Property Invest AB (publ) och dotterföretag som moderföretaget eller dess dotterföretag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderföretaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Moderföretaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

Konsolidering av ett dotterföretag sker från och med den dag moderföretaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterföretaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderföretaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderföretaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterföretagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan företag inom koncernen elimineras i sin helhet.

Segmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer men den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att koncernledningen utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

Bolagets verksamhet omfattar en fastighet varför ingen segmentsrapportering redovisas.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hysesintäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

Fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senaste kvartalsbokslut.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentlig överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen har endast operationella leasingavtal. Koncernen saknar leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Företaget saknar transaktioner i utländsk valuta.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Detta innebär att för fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats om tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Sålides redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförligt till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark samt byggnads- och markinventarier. Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter ingår också i detta begrepp.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas de till verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 16. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13. Vinster och förluster hänförliga till hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Den realiserade värdeförändringen utgör skillnaden mellan värderingen vid periodens slut och senaste bokslut, justerat för investeringar.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre som tillgång i rapporten över finansiell ställning när den avyttras eller när den slutgiltigt tas ur bruk och några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppkomma vid en avyttring.

Förvärv respektive avyttring av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen. Beräkning av realiserad värdeförändring framgår av redovisningsprinciper för intäkter från fastighetsförsäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrade finansiella ställningar för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande:

Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder med standardvillkor som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.

Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller som baseras på information hämtad från observerbara aktuella marknadstransaktioner.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. Kassamedel och banktillgodohavanden kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Övriga finansiella skulder

Räntebärande skulder och andra skulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för lånekostnader (se ovan).

Derivatinstrument

Koncernen ingår derivattransaktioner med syfte att hantera ränterisker. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning och samtliga derivatinstrument kategoriseras därför som "Verkligt värde via resultaträkningen" i underkategorin "Innehav för handel". Derivatinstrument med positivt verkligt värde redovisas som "Derivatinstrument" under finansiella anläggningstillgångar. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som "Derivatinstrument" under långfristiga eller kortfristiga skulder beroende på löptid. Värdeförändringar från derivatinstrument redovisas i finansiella poster.

Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 27. Derivatinstrument värderas enligt nivå 2, IFRS 13.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

IFRIC 21 Avgifter behandlar redovisning av avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Tolkningen klargör vid vilken tidpunkt en skuld för sådana avgifter och skatter ska redovisas. Den förpliktigande händelsen som utlöser skyldigheten att betala avgiften eller skatten som är den händelse som medför att en skuld ska redovisas. Tolkningen godkändes inom EU per 14 juni 2014, och tillämpas för räkenskapsår som påbörjas per den 14 juni 2014 eller senare inom EU.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

Koncernbidrag

Moderföretaget redovisar koncernbidrag, såväl erhållna som mottagna, som bokslutsdisposition.

Finansiella instrument

Moderföretaget tillämpar inte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. I moderföretaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2016 har inte fått någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter.

Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft

Moderföretaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder ikraft 1 januari 2017 eller senare. Nedan beskrivs de som bedöms kunna få påverkan på moderföretagets finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden för finansiella instrument behandlar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person, samt att det införs bestämmelser för redovisning av finansiella instrument i RFR 2 som ska tillämpas av de företag som väljer att tillämpa undantaget. Ändringen ska börja tillämpas vid samma tidpunkt som IFRS 9 börjar tillämpas i koncernredovisningen, dvs. för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Ändringen i IAS 7, se koncernen ovan, kommer också att påverka moderbolaget. Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, väntas inte få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utföstelse om framtida utfall. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 16. I noten framgår bl.a. de antaganden som ligger till grund för värderingen.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsrisken består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen löpande.

Marknadsrisker

Valutarisker

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Koncernen bedriver verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är koncernen ej exponerad för valutarisk.

Ränterisker

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor.

Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. Koncernen påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av de derivatinstrument som innehas för att säkra ränteexponeringen. Derivatinstrumentens verkliga värde påverkas omedelbart vid förändrade marknadsräntor vilket i sin tur påverkar koncernens resultaträkning. Koncernen påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av banktillgodohavanden som löper med ränta.

Den praktiska innebörden av swapavtalet som ingicks 15 januari 2015 är att bolaget betalar en fast räntesats fram till kreditens förfalldatum, 2020-01-10.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktssliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Den genomsnittliga löptiden för räntebärande skulder uppgick per 31 december 2016 till 3 år. Vid denna tidpunkt fanns även lånefaciliteter om totalt 619 mkr.

Koncernen 2016-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	3 937	9 449	631 570	-	644 955
Leverantörsskulder	2 876	-	-	-	2 876
Derivatinstrument	1 744	5 232	36 093	-	43 069
Övriga kortfristiga skulder	11 270	-	-	-	11 270
Summa	19 827	14 681	667 663	-	702 170

Moderföretaget 2016-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	2 053	-	-	-	2 053
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Summa	2 053	-	-	-	2 053

Koncernen 2015-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Räntebärande skulder	4 074	9 723	648 962	-	662 758
Leverantörsskulder	1 227	-	-	-	1 227
Derivatinstrument	1 421	4 264	22 055	-	27 740
Övriga kortfristiga skulder	11 270	-	-	-	11 270
Summa	17 992	13 987	671 017	-	702 995

Moderföretaget 2015-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Leverantörsskulder	868	-	-	-	868
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Summa	868	-	-	-	868

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten har för närvarande endast en hyresgäst och därmed är bolaget berodande av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga då bolagets intäkter endast kommer från denna hyresgäst. Hyresgästens finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Kreditrisk uppkommer också för koncernens tillgodohavanden på bank samt när koncernens derivatinstrument har ett för koncernen positivt verkligt värde.

Koncernens och moderföretagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	596	395	356	14
Likvida medel	113 219	110 737	29 420	27 909
Maximal exponering för kreditrisk	113 815	111 132	29 777	27 923

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Verkligt värde via resultaträkningen		
<i>Innehav för handel</i>		
Lånefordringar och kundfordringar	113 815	111 132
Investeringar som hålles till förfall		
<i>Finansiella tillgångar som kan säljas</i>		
Summa finansiella tillgångar	113 815	111 132
<i>Finansiella skulder</i>		
Verkligt värde via resultaträkningen		
<i>Innehav för handel</i>		
Derivatinstrument	15 166	5 000
Övriga finansiella skulder	751 271	719 022
Summa finansiella skulder	766 436	724 022

Det har inte skett några omklassificeringar mellan värderingskategorierna ovan under perioden.

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen utgörs enbart av derivatinstrument. Det redovisade värdet för räntebärande skulder uppgår till 619 mkr. Det verkliga värdet uppgår till 619 mkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderföretagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde. Under perioderna har det inte skett några överföringar mellan nivåerna.

Ränteswappar

Ränteswappar värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13. Diskontering sker av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder värderas med utgångspunkt från observerbar information avseende på balansdagen gällande marknadsräntor för återstående löptid. Värdering sker enligt nivå 2, IFRS 13. Diskontering sker av framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar.

Nivåer vid värdering

Nivå 1 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.

Nivå 2 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

Nivå 3 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
	Nivå 2	Nivå 2
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Derivatinstrument		
<i>Ränteswappar</i>	-	-
Summa finansiella tillgångar	-	-
<i>Finansiella skulder</i>		
Derivatinstrument		
<i>Ränteswappar</i>	15 166	5 000
Summa finansiella skulder	15 166	5 000

Koncernen innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas enligt nivå 1 eller nivå 3.

Moderföretaget

Moderföretaget innehar inga finansiella tillgångar eller skulder som värderas till verkligt värde.

Hantering av kapital

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgraden och räntetäckningsgraden enligt kreditavtalet med Swedbank skall belåningsgraden inte överstiger 68% och att förhållandet EBITDA genom finansiella kostnader inte understiger 2,00. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal för perioden.

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Räntebärande skulder	618 975	625 275
Marknadsvärde	1 240 000	1 196 000
Belåningsgrad	49,9%	52,3%
EBITDA	74 072	74 278
Räntekostnader	- 16 620	- 16 847
Räntetäckningsgrad, ggr	4,46	4,41

Not 5 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 2 816 Tkr och i moderföretaget till 0 Mkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	80 565	80 519
Senare än ett år men inom fem år	322 260	322 138
Senare än fem år	140 989	140 908
Summa	543 814	543 565

Not 6 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	652	665
Fastighetsskatt	1 380	1 380
Reparationer och underhåll	2 127	1 681
Summa	4 158	3 726

Not 7 Administrationskostnader

I beloppet administrationskostnader ingår koncerninterna kostnader med 0 (0) tkr för koncernen och 0 (0) för moderföretaget.

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Deloitte				
revisionsuppdrag	110	178	110	18
Summa	110	178	110	18

Not 9 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 16 för ytterligare information om värdering av förvaltningsfastigheter.

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Ränteintäkter	125	3	23	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	-
Resultat från andelar i dotterföretag			45 080	
Summa finansiella intäkter	125	3	45 103	-

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, samt ränteintäkter på banktillgodohavanden som klassificeras som ingår i posten likvida medel.

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-01-01	2015-01-01	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	16 238	16 462	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	381	385	4	5
Summa finansiella kostnader	16 620	16 847	4	5

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde samt därtill hänförliga ränteswappar som värderas till verkligt värde.

Not 12 Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument

Värdeförändringar redovisas i Övriga finansiella intäkter respektive Övriga finansiella kostnader i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda årliga värderingar. Se not 4 för ytterligare information om värdering av derivatinstrument.

Not 13 Skatt

Aktuell skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-01-01	2015-01-01	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	- 7 570	- 4 154	261	283
Summa	- 7 570	- 4 154	261	283

Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-01-01	2015-01-01	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	- 7 474	- 35 211	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till aktiverade underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till derivat	2 236	1 100	-	-
Summa	- 5 238	- 34 111	-	-
Total skatt	- 12 808	- 38 266	261	283

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultat före skatt	58 412	173 435	46 290	1 283
Årets skattekostnad				
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22 %)	- 12 851	- 38 156	- 10 185	- 283
Skatteeffekt av taxerade underskott och temporära skillnader	42	- 110	-	-
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-	-	-	-
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	-	-	9 924	-
Övrigt	-	-	-	-
Summa	- 12 808	- 38 266	- 261	- 283
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-	-	-
Årets redovisade skattekostnad	- 12 808	- 38 266	- 261	- 283

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

Not 14 Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning

Följande resultat och vägda genomsnittliga antal stamaktier har använts vid beräkningen av resultat per aktie före utspädning:

	Koncernen	
	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	45 603 523	135 169 237
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, antal aktier	4 600 000	4 600 000
Resultat per aktie före utspädning, kr	9,91	29,38

Not 15 Nettoomsättning

Moderföretagets redovisade nettoomsättning innefattar företagsledningstjänster till dotterföretaget.

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Värdering sker externt årsvis. Till den externa värderingsfirman lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående verkligt värde	1 196 000	1 075 000
Fastighetsförvärv	-	-
Ny- till och ombyggnad	-	-
Orealiserade värdeförändringar	44 000	121 000
Fastighetsförsäljningar	-	-
Utgående verkligt värde	1 240 000	1 196 000

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 20 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Kassaflödesanalysen ger ett marknadsvärde för fastigheten Västerås Saltängen 1 vid värderingstidpunkten den 31 december 2016 om 1 240 000 Tkr.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden.

Värderingsantaganden	2016-12-31	2015-12-31
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Viktad kalkylränta, %	7,71	7,97
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	5,60	5,85
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,00	3,00

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Värdepåverkan	
		2016-12-31	2015-12-31
Kalkylränta	+/-0,5%	-56 281/	-64 207/
		+60 637	+69 531
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	-103 665/	-92 950/
		+124 132	+109 423
Marknadshyra lokaler	+/- 5%	+47 651/	+44 434/
		-47652	-43 234

Not 17 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran	-	-	-	-
Momsfordran	596	126	-	-
Övrig fordran	-	395	356	14
Summa	596	521	356	14

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda driftskostnader	2 462	843	-	150
Övriga poster	-	-	1 791	-
Summa	2 462	843	1 791	150

Not 19 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kassa och bank	62 637	110 737	9 345	27 909
Övriga likvida medel	50 582	-	20 075	-
Summa	113 219	110 737	29 420	27 909

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 4 600 000 till ett kvotvärde av 1 kronor.

Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen

I övrigt tillskjutet kapital ingår emissionskostnader på 26,9 mkr.

Not 21 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	611 547	617 481	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Summa	611 547	617 481	-	-

Not 22 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderföretagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Aktiverande underskottsavdrag	-	-	-	-
Derivat	3 336	1 100	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	3 336	1 100	-	-
Uppskjutna skatteskulder				
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter, temporär skillnad	51 054	43 579	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	51 054	43 579	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	- 47 717	- 42 479	-	-

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Företaget har utnyttjade underskottsavdrag uppgående till 0 Tkr (0 Tkr).

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 22 %.

Det finns inga begränsningar i moderföretagets och koncerns möjligheter att utnyttja redovisade uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

Koncernen	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Uppskjuten skattefordran	
	Underskottsavdrag	Temporär skillnad	Derivat	Summa		
Förändring uppskjuten skatt						
Per 1 januari 2015	169	-	8 368	-	-	8 200
Redovisat i resultaträkningen	-	169	-	35 211	1 100	-
Per 31 december 2015	-	-	43 580	1 100	-	42 480
Per 1 januari 2016	-	-	43 580	1 100	-	42 480
Redovisat i resultaträkningen	-	-	7 474	2 236	-	5 238
Per 31 december 2016	-	-	51 054	3 336	-	47 718

Moderföretaget	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld	
	Underskottsavdrag	Temporär skillnad	Summa	
Förändring uppskjuten skatt				
Per 1 januari 2015	169	-	169	
Redovisat i resultaträkningen	-	169	-	169
Per 31 december 2015	-	-	-	-
Per 1 januari 2016	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	-	-	-	-
Per 31 december 2016	-	-	-	-

Not 23 Övriga avsättningar

	Omstruktur	Rättsligakrav		Summa
Per 1 januari 2015	-	50 000	-	50 000
Redovisat i balansräkningen	-	-	3 819	- - 3 819
Per 31 december 2015	-	46 181	-	46 181
Per 1 januari 2016	-	46 181	-	46 181
Ytterligare avsättning	-	33 000	-	33 000
Redovisat i balansräkningen	-	-	370	- - 370
Per 31 december 2016	-	78 811	-	78 811

Koncernen har ett åtagande genemot ICA Fastigheter Sverige AB om att genomföra ett renoveringsprojekt om 83 mSEK.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	3 678	3 632	-	-
Upplupna fastighetskostnader	25 568	25 274	-	-
Övriga poster	-	-	115	34
Summa	29 246	28 906	115	34

Not 25 Andelar i dotterföretag

	Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	371 642	371 642
Utgående anskaffningsvärde	371 642	371 642

Dotterföretag	Kapitalandel *	Antal andelar	Redovisat värde	
			2016-12-31	2015-12-31
Direktägda	100%	50 000	371 642	371 642
Saltängen Property Västerås AB (556905-3985), Stockholm				

* Kapitalandel motsvarar röstandel

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	843 000	843 000	-	-
Aktier i dotterföretag	-	-	371 642	371 642
Summa	843 000	843 000	371 642	371 642

Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Inga	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Not 27 Likvida medel i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kassamedel	-	-	-	-
Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	62 637	110 737	9 345	27 909
Kortfristiga, likvida placeringar	50 582	-	20 075	-
Summa	113 219	110 737	29 420	27 909

Not 28 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Saltängen Property Invest AB och dess dotterbolag Saltängen Property Västerås AB har ett avtal gällande företagsledningstjänster, med ett årligt arvode om 3 600 tkr, vilket i konsolideringen eliminerats.

Till Saltängen Property Invests närstående hör VD Stefan Björkqvist som har ett direkt ägande i Hestia Fastighetsförvaltning AB.

Hestia Fastighetsförvaltning AB innehar andelar i Saltängen Property Invest AB samt har ett Asset Management avtal med Saltängen Property Invest AB. Avtalet är på marknadsmässiga villkor både vad gäller pris och betalnings-villkor.

Försäljning av tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Summa	-	-	-	-

Inköp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hestia Fastighetsförvaltning AB	1 217	1 216	1 217	1 216
Summa	1 217	1 216	1 217	1 216

I Hestia Fastighetsförvaltning AB's arvode ingår ett arvode om 120 tkr för VD tjänster.

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

Fordringar till följd av försäljning av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Summa	-	-	-	-

Skulder till följd av köp av varor och tjänster

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hestia Fastighetsförvaltning AB	2 036	-	2 036	-
Summa	2 036	-	2 036	-

Försäljning och inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

Not 29 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

Not 30 Utdelning

Styrelsen förslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 9,80 kr per aktie för räkenskapsåret 2016 med utbetalning kvartalsvis om 2,45 kr per aktie.

Not 31 Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den - -2017.

Stockholm den - - 2017

Mikael Igelström
Styrelseordförande

Anders Melin
Styrelseledamot

Ulf Clacton
Styrelseledamot

Stefan Björkqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den - - 2017

Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Saltängen Property Invest AB (publ)
organisationsnummer 556980-6325

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Saltängen Property Invest AB (publ) för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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 ansvar

Det är styrelsen 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 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 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 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 revisionsssed 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. 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 och koncernredovisningen 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 ansvariga 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 de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 förvaltning för Saltängen Property Invest AB (publ) för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 betryggande sätt.

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 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 revisionsssed 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.

Stockholm 3 mars 2017

Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor