

Styrelsen och verkställande direktören för

## **A4 Campus AB**

556538-8716

får härmed avge

# **Årsredovisning**

**för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015**

| Innehåll                        | Sida |
|---------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse          | 2    |
| Resultaträkning                 | 4    |
| Balansräkning                   | 6    |
| Rapport förändring eget kapital | 8    |
| Kassaflödesanalys               | 9    |
| Tilläggsupplysningar            | 10   |

**A4 Campus AB**  
**556538-8716**

## **Förvaltningsberättelse**

### **Allmänt om verksamheten**

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Artilleristen 1 i Östersund. Fastigheten är uthyrd till lokalhyresgäster.

Fastighetsförvaltningen handhas av Matrisen Redovisning & Rådgivning AB.

Den 15:e december 2015 sålde Offentliga Fastigheter Holding 1 AB (OFH) och Etatbygg Holding II AS (EBH) sitt aktieinnehav i Offentliga Fastigheter i Sverige II AB till Audrey Scandinavian Topco S.a.r.l, ett bolag som är anknutet till Blackstone Real Estate Partners Europe IV L.P. ("Blackstone").

| <b>Flerårsöversikt</b>            | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 76 294      | 74 854      | 74 040      | 74 203      | 74 025      |
| Resultat efter finansiella poster | 30 219      | 16 926      | 12 505      | 12 568      | 9 936       |
| Balansomslutning                  | 558 582     | 523 283     | 524 530     | 532 075     | 538 548     |

### **Koncernförhållanden**

Bolaget ingår i koncern där Offentliga Fastigheter i Sverige II AB, org.nr 556613-7526, med säte i Stockholm, är moderbolag.

### **Viktiga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång**

Den 21:a juli 2015 ingick OFH och EBH ett avtal med Blackstone avseende förvärv av flera av de fastighetsbolag som förvaltas av Obligo. Således var OFH och EBH en av flera säljare som ingick avtal med Blackstone. Genomförande av transaktionen och avtalet var bland annat beroende av att dessa godkändes på de extra bolagsstämmorna som genomfördes för både OFH och systerbolaget EBH. Resultatet blev att bolagsstämmorna godkände transaktionen med klar majoritet.

Utvecklingen i Östersund har varit stabil under 2015. I mars 2015 stod den nya vindtunneln för Mittuniversitet klar. Detta är en del av ett högteknologiskt center för forskning och utveckling inom vintersport som är knutet till Nationellt vintersportcentrum på Campus. Under året har det pågått ett detaljplanearbete för ett studentbostadsprojekt som kommer att kunna ge cirka 100 nya studentbostäder på Campus, samt nya kontorslokaler.

**A4 Campus AB**  
**556538-8716**

### **Finansiella instrument**

Upplysningar om företagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning finns i not 3 gällande risker och riskhantering.

### **Förslag till disposition av bolagets resultat**

*(belopp i kronor)*

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| balanserat resultat | 57 094 327 |
| årets resultat      | 2 897 805  |
|                     | <hr/>      |
|                     | 59 992 132 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| balanseras i ny räkning | 59 992 132 |
|                         | <hr/>      |
|                         | 59 992 132 |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

10

## Resultaträkning

Belopp i tkr

|  | Not   | 2015-01-01<br>2015-12-31 | 2014-01-01<br>2014-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>  |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | 4,18  | 76 294                   | 74 854                   |
| Övriga rörelseintäkter   |       | —                        | —                        |
|  |       | <b>76 294</b>            | <b>74 854</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                       |       |                          |                          |
| Fastighetskostnader  | 4     | -18 998                  | -20 039                  |
| Övriga externa kostnader   | 5     | -3 179                   | -2 721                   |
| Personalkostnader  | 6     | -7 599                   | -4 212                   |
| Avskrivningar enligt plan på<br>materiella anläggningstillgångar | 11,12 | -12 863                  | -13 703                  |
|  |       | <b>-42 639</b>           | <b>-40 675</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>   |       | <b>33 655</b>            | <b>34 179</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter                       | 7     | 105                      | 487                      |
| Räntekostnader och liknande kostnader                            | 8     | -3 541                   | -17 740                  |
|  |       | <b>-3 436</b>            | <b>-17 253</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                         |       | <b>30 219</b>            | <b>16 926</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                     | 9     |                          |                          |
| Förändring överavskrivningar                                     |       | 53                       | 696                      |
| Koncernbidrag  |       | -26 554                  | -14 418                  |
|  |       | <b>-26 501</b>           | <b>-13 722</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                       |       | <b>3 718</b>             | <b>3 204</b>             |
| <b>Skatt</b>   | 10    |                          |                          |
| Uppskjuten skatt   |       | -821                     | -729                     |
|  |       | <b>-821</b>              | <b>-729</b>              |
| <b>Årets resultat</b>  |       | <b>2 897</b>             | <b>2 475</b>             |

## Rapport över totalresultat

*Belopp i tkr*

|                            | 2015-01-01<br>2015-12-31 | 2014-01-01<br>2014-12-31 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årets resultat             | 2 897                    | 2 475                    |
| Övrigt totalresultat       | <u>-</u>                 | <u>-</u>                 |
| <b>Summa totalresultat</b> | <b>2 897</b>             | <b>2 475</b>             |

## Balansräkning

|  | Not | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <i>belopp i tkr</i>                          |     |                |                |
| <b>Tillgångar</b>                            |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                      | 11  | 406 887        | 410 803        |
| Inventarier                                  | 12  | 485            | 270            |
| Pågående nyanläggning                        | 11  | 1 087          | 6 971          |
|  |     | <u>408 459</u> | <u>418 044</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>408 459</b> | <b>418 044</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                |                |
| Hyses- och kundfordringar                    | 13  | 2 886          | 2 146          |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 144 955        | 100 302        |
| Skattefordringar                             |     | 2 214          | 2 071          |
| Övriga fordringar                            |     | –              | 617            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 68             | 103            |
|  |     | <u>150 123</u> | <u>105 239</u> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>150 123</b> | <b>105 239</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>558 582</b> | <b>523 283</b> |

A4 Campus AB  
556538-8716

| <b>Balansräkning, forts</b>                  | <b>Not</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <i>belopp i tkr</i>                          |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital (10 000 aktier)                 |            | 1 000             | 1 000             |
| Reservfond                                   |            | 200               | 200               |
|  |            | <u>1 200</u>      | <u>1 200</u>      |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 57 094            | 54 619            |
| Årets resultat                               |            | 2 897             | 2 475             |
|  |            | <u>59 991</u>     | <u>57 094</u>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>61 191</b>     | <b>58 294</b>     |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | <b>15</b>  | <b>9 865</b>      | <b>9 918</b>      |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Avsättningar för skatter                     | <b>16</b>  | <u>9 607</u>      | <u>8 786</u>      |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>9 607</b>      | <b>8 786</b>      |
| <b>Skulder</b>                               |            |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  | <b>18</b>  | <u>403 585</u>    | <u>411 901</u>    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>403 585</b>    | <b>411 901</b>    |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 2 693             | 4 038             |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 51 051            | 23 085            |
| Övriga skulder                               |            | 1 076             | 125               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <b>17</b>  | <u>19 514</u>     | <u>7 136</u>      |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>74 334</b>     | <b>34 384</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>558 582</b>    | <b>523 283</b>    |
| <b>POSTER INOM LINJEN</b>                    |            |                   |                   |
| <i>belopp i tkr</i>                          |            |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    | <b>19</b>  | <b>Inga</b>       | <b>Inga</b>       |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            | <b>Inga</b>       | <b>Inga</b>       |



**A4 Campus AB**  
**556538-8716**

**Rapport över förändring eget kapital**

|                                |                   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv -<br/>fond</b> | <b>Balanserade<br/>vinstmedel</b> | <b>Totalt<br/>kapital</b> |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| <b>Ingående eget kapital</b>   | <b>2014-01-01</b> | 1 000                     | 200                      | 54 619                            | 55 819                    |
| Årets resultat                 |                   |                           |                          | 2 475                             | 2 475                     |
| <i>Summa totalresultat</i>     |                   |                           |                          | 2 475                             | 2 475                     |
| <b>Utgående eget kapital</b>   | <b>2014-12-31</b> | <b>1 000</b>              | <b>200</b>               | <b>57 094</b>                     | <b>58 294</b>             |
| <b>Ingående eget kapital</b>   | <b>2015-01-01</b> | 1 000                     | 200                      | 57 094                            | 58 294                    |
| Årets resultat                 |                   |                           |                          | 2 897                             | 2 897                     |
| <i>Summa totalresultat</i>     |                   |                           |                          | 2 897                             | 2 897                     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>1 000</b>              | <b>200</b>               | <b>59 991</b>                     | <b>61 191</b>             |

10 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Ingen fördelning på olika aktieslag finns varvid samtliga aktier har lika stor rätt till röster och kapital i i bolaget.



## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
|---|-----|----------------|----------------|
| <i>belopp i tkr</i>                               |     |                |                |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                   |     |                |                |
| Resultat efter finansiella poster                 |     | 30 219         | 16 926         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 20  | 12 863         | 13 703         |
|   |     | <u>43 082</u>  | <u>30 629</u>  |
| Betald skatt                                      |     | -1 474         | -2 192         |
| <b>Kassaflöden från den löpande verksamheten</b>  |     |                |                |
| <b>före förändring av rörelsekapital</b>          |     |                |                |
|   |     | <b>41 608</b>  | <b>28 437</b>  |
| Kortfristiga fordringar                           |     | -71 438        | -13 913        |
| Kortfristiga skulder                              |     | 41 424         | 4 067          |
|   |     | <u>-30 014</u> | <u>-9 846</u>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   |     |                |                |
|   |     | <b>11 594</b>  | <b>18 591</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                   |     |                |                |
| Förvärv av och investering i fastigheter          | 11  | -2 951         | -10 891        |
| Förvärv av inventarier                            | 12  | -327           | -              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   |     |                |                |
|   |     | <b>-3 278</b>  | <b>-10 891</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                  |     |                |                |
| Amortering av skuld                               |     | -8 316         | -7 700         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  |     |                |                |
|   |     | <b>-8 316</b>  | <b>-7 700</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                           |     |                |                |
| Likvida medel vid årets början                    |     | -              | -              |
| Likvida medel vid årets slut                      |     | <u>-</u>       | <u>-</u>       |

**A4 Campus AB**  
**556538-8716**

## **NOTER**

*belopp i tkr om inget annat anges*

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Denna årsredovisning avges per 2015-12-31 och avser A4 Campus AB (org nr 556538-8716) med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets adress är Studentplan 2, 831 40 Östersund.

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 2016. Resultat- och balansräkning föreläggs på årstämman den 2016. Inga händelser har inträffat efter rapportperiodens slut som föranleder justeringar av redovisade belopp.

### **Grunder för upprättande av redovisningen**

#### **Lagar och regler**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) samt de av EU godkända Internationella Financial Reporting Standards (IFRS) med undantag och tillägg som anges i den av rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR2 Redovisning för juridiska personer.

#### **Redovisningsvaluta**

De finansiella rapporterna presenteras i företagets redovisningsvaluta som är svenska kronor.

#### **Koncernbidrag**

Bolaget tillämpar alternativregeln i enlighet med RFR2 vilket innebär att både lämnade och erhållna koncernbidrag i sin helhet redovisas som bokslutsdisposition.

#### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren.

Lämnade aktieägartillskott aktiveras och redovisas som aktier och andelar.

#### **Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar för räkenskapsåret 2014 eller senare**

Under 2014 har IFRIC 21 införts som bl a påverkar redovisningen av skuldförd fastighetsskatt. Bolaget redovisar numera skuld för årets fastighetsskatt vid dess uppkomst dvs den 1 januari. I övrigt har Inga övriga förändringar i redovisningsstandarder och tolkningar har skett under året som påverkar bolaget Detta innebär att resultatet och effekten på det egna kapitalet är oförändrat.

#### **Intäkter**

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

## **A4 Campus AB**

**556538-8716**

### **Resultat från finansiella poster**

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal där alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Principen framgår av avsnittet intäkter.

### **Skatt**

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justeras för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerad med aktuell skatt som är hänförlig till tidigare perioder

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader som uppkommer mellan det bokförda och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skattefordring avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran eller skatteskulden regleras.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehåses i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring, redovisas till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av bolaget och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet.

Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Avskrivningar kostnadsförs över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

### **Inventarier**

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet.

|                              |      |
|------------------------------|------|
| <i>Avskrivningsprinciper</i> | %    |
| Byggnader                    | 2    |
| Byggnadsinventarier          | 5-10 |
| Inventarier                  | 20   |



## **A4 Campus AB**

**556538-8716**

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel och kundfordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

#### *Likvida medel*

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och kortfristiga placeringar.

Kassa och bank bokförs till nominella belopp vilket anses motsvara verkligt värde.

#### *Kundfordringar*

Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuella reserveringar för värdeminskning. En nedskrivning av kundfordringar görs när det finns objektiva riskbedömningar för att bolaget inte kommer att få betalt. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen.

Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en rörelsekostnad.

#### *Låneskulder*

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte bolaget har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalningen åtminstone 12 månader efter balansdagen.

#### *Övriga finansiella tillgångar och skulder*

Övriga finansiella tillgångar redovisas med det belopp som förväntas inflyta. Övriga finansiella skulder redovisas till nominellt belopp. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas utan diskontering då den förväntade löptiden är mindre än 1 år.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod, innebärande att uppgifterna hämtas från resultat- och balansräkningen.

## **Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar**

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt.

Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter.

## A4 Campus AB

556538-8716

### Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde baseras i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan oberoende parter.

Fastigheten har värderats av externt värderingsinstitut. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men även erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Marknadsvärdet uttrycks som ett värde för fastigheten med ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10%. Marknadsvärdet bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justerats till en bedömd marknadsmässig nivå. För bostäder har hyresförändringarna initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment fastigheten är belägen i.

#### Värderingsantaganden

|                                 | %    |
|---------------------------------|------|
| Inflationstakt år 1             | 1,00 |
| Inflationstakt from år 2        | 2,00 |
| Kalkylränta from år 1           | 8,83 |
| Direktavkastningskrav from år 1 | 6,70 |

### Not 3 Risker och riskhantering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för styrning och kontroll. Styrelsen fastställer principer samt övergripande riktlinjer och VD säkerställer att dessa tillämpas i organisationen.

VD och ledning ansvarar således för att riskerna hanteras och prioriteras i enlighet med styrelsens beslut.

Ansvarsområdena för styrelsen och VD fastställs i styrelseinstruktioner och anvisningar till VD.

Styrelsen har också ett ansvar för att se till att styrelsen i dotterbolag fastställer och följer principer och övergripande riktlinjer för styrning och kontroll.

#### Kapitalrisk

Bolaget har som målsättning att bibehålla aktiekapitalet intakt. Som kapital inräknas samtliga delar av det egna kapitalet.

#### Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för förluster på grund av förändringar i marknadsvariabler och/eller marknadsförutsättningar inom en viss tidshorisont.

Ränterisken är risken för de förändringar i statslåne- och/eller marknadsräntor och kreditmarginaler som påverkar upplåningskostnaden.

Bolaget har all sin upplåning koncerninternt inom Obligo koncernen. Samtliga krediter löper rörligt. Räntesatsen på samtliga lån är kopplad till 3M Stibor. Alla koncerninterna lån är att betrakta som blancholån.



**A4 Campus AB**  
**556538-8716**  
*Känslighetsanalys*

| <u>Värderingspåverkande faktorer</u> | <u>Resultateffekt före skatt tkr</u> |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Förändring Stibor 3M +0,5%           | -2 018                               |
| Förändring Stibor 3M -0,5%           | 2 018                                |

**Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Likviditetsrisken begränsas av att summan av likvida medel och bekräftade kreditlöften minst motsvarar 100% av låneförfall inom 12 månader.

| <b>Likviditetsrisk finansiella skulder</b> | <b>2015-12-31</b> |        |           |
|--|-------------------|--------|-----------|
|  | 1 år              | 2-5 år | över 5 år |
| Skulder till koncernföretag                | 403 585           | –      | –         |
| Övriga finansiella skulder                 | –                 | –      | –         |
|  | <b>403 585</b>    | –      | –         |

|                             | <b>2014-12-31</b> |        |           |
|-----------------------------|-------------------|--------|-----------|
|                             | 1 år              | 2-5 år | över 5 år |
| Skulder till koncernföretag | 411 901           | –      | –         |
| Övriga finansiella skulder  | –                 | –      | –         |
|                             | <b>411 901</b>    | –      | –         |

**Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risken för förlust pga motpartens ovilja eller oförmåga att reglera sina skyldigheter. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet och/eller att engagemanget per motpart är begränsat.

| <b>Maximal kreditrisk</b>     | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hyses- och kundfordringar     | 2 886             | 2 146             |
| Fordringar hos koncernföretag | 144 955           | 100 302           |
| Övriga fordringar             | –                 | 617               |
|                               | <b>150 055</b>    | <b>105 136</b>    |

Den maximala kreditrisken enligt ovan överensstämmer med bokfört värde.  
Kreditrisken för ovanstående fordringar bedöms som minimal.

**A4 Campus AB**  
**556538-8716**

|  | <b>2015-01-01</b> | <b>2014-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 4</b>                           | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
| <b>Driftnetto</b>                      |                   |                   |
| Hysesintäkter                          | 76 294            | 74 854            |
| <i>Fastighetskostnader</i>             |                   |                   |
| Drift                                  | -10 639           | -11 331           |
| Underhåll                              | -7 482            | -7 347            |
| Fastighetsskatt                        | -1 474            | -1 474            |
| Uthyrning och fastighetsadministration | -2 583            | -2 608            |
|  | <b>54 116</b>     | <b>52 094</b>     |
| <i>Minimileasingavgifter</i>           |                   |                   |
| <i>Årshyror</i>                        | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
| Förfall inom 1 år                      | 71 598            | 66 529            |
| Förfall senare än 1 år men inom 5 år   | 271 486           | 189 283           |
| Förfall senare än 5 år                 | 135 358           | 209 792           |
| <b>Summa</b>                           | <b>478 442</b>    | <b>465 604</b>    |

Av den kontrakterade hyran utgörs 99,9% (99,9%) av kommersiella hyreskontrakt och 0,01% (0,01%) av garagekontrakt.

|                            | <b>2015-01-01</b> | <b>2014-01-01</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 5</b>               | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
| <b>Arvode till revisor</b> |                   |                   |
| Revisionsuppdrag           | 50                | 50                |
| <b>EY</b>                  |                   |                   |
|                            | <b>50</b>         | <b>50</b>         |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt genom rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**A4 Campus AB**  
**556538-8716**

**Not 6 Personal**

|                             | <b>2015-01-01</b> | <b>2014-01-01</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
| <b>Personal</b>             |                   |                   |
| <b>Medeltalet anställda</b> |                   |                   |
| Kvinnor                     | 1                 | 1                 |
| Män                         | 4                 | 4                 |
|                             | <u>5</u>          | <u>5</u>          |

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått till följande belopp:

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| <i>Styrelse och verkställande direktör</i> |              |              |
| Löner och ersättningar                     | 1 622        | 1 186        |
| Pensionskostnader                          | 2 913        | 240          |
| Sociala avgifter                           | 510          | 373          |
| <i>Övriga anställda</i>                    |              |              |
| Löner och ersättningar                     | 1 523        | 1 577        |
| Pensionskostnader                          | 167          | 175          |
| Sociala avgifter                           | 651          | 579          |
|  | <u>7 386</u> | <u>4 130</u> |

**Avtal om avgångsvederlag**

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

| <b>Not 7</b> | <b>Övriga ränteintäkter och liknande intäkter</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | Ränteintäkter koncernföretag                      | 70                | 487               |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 35                | –                 |
|              |   | <u>105</u>        | <u>487</u>        |

| <b>Not 8</b> | <b>Räntekostnader och liknande kostnader</b> | <b>2015-01-01</b> | <b>2014-01-01</b> |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              |  | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|              | Räntekostnader koncernföretag                | -2 719            | -17 731           |
|              | Övriga räntekostnader                        | -822              | -9                |
|              |  | <u>-3 541</u>     | <u>-17 740</u>    |



**A4 Campus AB**  
**556538-8716**

|   | 2015-01-01      | 2014-01-01      |
|---|-----------------|-----------------|
|   | 2015-12-31      | 2014-12-31      |
| <b>Not 9 Bokslutsdispositioner</b>                                      |                 |                 |
| Skillnad mellan bokförda avskrivningar<br>och avskrivningar enligt plan | 53              | 696             |
| Lämnade koncernbidrag   | -26 554         | -14 418         |
|   | <u>-26 501</u>  | <u>-13 722</u>  |
|   | 2015-01-01      | 2014-01-01      |
|   | 2015-12-31      | 2014-12-31      |
| <b>Not 10 Skatt</b>   |                 |                 |
| <b>Skatt på årets resultat</b>  |                 |                 |
| Uppskjuten skatt  | -821            | -729            |
|   | <u>-821</u>     | <u>-729</u>     |
| <b>Avstämning av redovisad skatt</b>                                    |                 |                 |
| Redovisat resultat före skatt   | 3 718           | 3 204           |
| Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 22,0%                    | -818            | -705            |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter                              | 828             | 729             |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader                               | -10             | -24             |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Not 11 Förvaltningsfastigheter</b>                                   | 2015-12-31      | 2014-12-31      |
| <b>Byggnader</b>  |                 |                 |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                  |                 |                 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                | 544 492         | 539 783         |
| Nyanskaffningar/färdigställda till- och ombyggnader                     | 7 835           | 4 709           |
|   | <u>552 327</u>  | <u>544 492</u>  |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>                           |                 |                 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                     | -156 690        | -144 529        |
| Årets avskrivning enligt plan   | -11 279         | -12 161         |
|   | <u>-167 969</u> | <u>-156 690</u> |
|   | <b>384 358</b>  | <b>387 802</b>  |
| <b>Markanläggningar</b>   |                 |                 |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                  |                 |                 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                | 29 392          | 29 392          |
| Nyanskaffningar   | 800             | -               |
|   | <b>30 192</b>   | <b>29 392</b>   |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>                           |                 |                 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                     | -17 575         | -16 105         |
| Årets avskrivning enligt plan   | -1 471          | -1 470          |
|   | <u>-19 046</u>  | <u>-17 575</u>  |
|   | <b>11 146</b>   | <b>11 817</b>   |

**A4 Campus AB**  
**556538-8716**

**Mark**

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 184        | 11 184        |
| Nyanskaffningar                          | 200           | –             |
|  | <b>11 384</b> | <b>11 184</b> |

**Pågående om- och tillbyggnad**

|                               |              |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående nedlagda kostnader   | 6 971        | 790          |
| Under året nedlagda kostnader | -5 885       | 6 181        |
|                               | <b>1 086</b> | <b>6 971</b> |

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| <b>Utgående bokfört värde förvaltningsfastigheter</b> | <b>407 974</b> | <b>417 774</b> |
|---|----------------|----------------|

**Verkligt värde**

|                    |         |         |
|--------------------|---------|---------|
| Byggnader och mark | 962 000 | 818 000 |
|--------------------|---------|---------|

Bolaget genomför kvartalsvis en extern värdebedömning av bolagets fastighetsbestånd. Metod för värdering beskrivs i not 2, avsnitt angående förvaltningsfastigheter.

Fastigheternas skattemässiga restvärde understiger bokföringsmässigt restvärde med 43 669 tkr (39 937) tkr.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten:

| <u>Fastighet</u> | <u>Kommun</u> | <u>Yta</u> | <u>Byggår/<br/>ombyggn.år</u><br>1893/1988-<br>2014 |
|------------------|---------------|------------|---|
| Artilleristen 1  | Östersund     | 51584 kvm  | 2014  |

| <b>Not 12 Inventarier</b>                     | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        |                   |                   |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden      | 405               | 405               |
| Nyanskaffningar                               | 327               | –                 |
|   | <b>732</b>        | <b>405</b>        |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i> |                   |                   |
| Vid årets början                              | -136              | -63               |
| Årets avskrivning enligt plan                 | -111              | -73               |
|   | <b>-247</b>       | <b>-136</b>       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>         | <b>485</b>        | <b>269</b>        |

**A4 Campus AB**  
**556538-8716**

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 13 Kundfordringar</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
| Hyses- och kundfordringar    | 2 886             | 2 147             |
|                              | <u>2 886</u>      | <u>2 147</u>      |

|                         |                   |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Åldersanalys</i>     | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
| Ej förfallet            | 2 870             | 2 130             |
| Förfallet 1-30 dagar    | 6                 | 4                 |
| Förfallet 31-60 dagar   | 10                | 3                 |
| Förfallet över 60 dagar | –                 | 10                |
|                         | <u>2 886</u>      | <u>2 147</u>      |

Alla förfallna fordringar prövas individuellt varvid nedskrivning sker om risk för kreditförlust föreligger

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
| Övriga förutbetalda drifts- & administrationskostnader     | 68                | 103               |
|  | <u>68</u>         | <u>103</u>        |

|                                    |                   |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 15 Obeskattade reserver</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
| <i>Periodiseringsfonder</i>        |                   |                   |
| Inkomstår 2012                     | 1 740             | 1 740             |
| Inkomstår 2013                     | 2 554             | 2 554             |
| Inkomstår 2014                     | 2 448             | 2 448             |
| <i>Avskrivning utöver plan</i>     |                   |                   |
| Inventarier                        | 3 123             | 3 176             |
|                                    | <u>9 865</u>      | <u>9 918</u>      |

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 16 Avsättningar för skatter</b>                   | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
| Uppskj. skatteskuld hänförlig till anläggningstillgångar | 9 607             | 8 786             |
|  | <u>9 607</u>      | <u>8 786</u>      |

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
| Förutbetalda hyresintäkter                                 | 17 538            | 5 751             |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 1 976             | 1 385             |
|  | <u>19 514</u>     | <u>7 136</u>      |

**A4 Campus AB**  
**556538-8716**

**Not 18 Upplysningar om närstående**

|                             | <b>Moder-<br/>bolagets<br/>ägare</b> | <b>Moderbolag</b> | <b>Koncernbolag</b> | <b>Styrelse och<br/>andra<br/>närstående</b> |
|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------|---------------------|--|
| Försäljning / hyresintäkter | –                                    | –                 | –                   | –  |
| Inköp                       | 2 583                                | –                 | –                   | –  |
| Ränteintäkter               | –                                    | 70                | –                   | –  |
| Räntekostnader              | 203                                  | 2 395             | 121                 | –  |
| Koncernbidrag               | –                                    | 26 554            | –                   | –  |
| Kortfristiga fordringar     | 144 955                              | –                 | –                   | –  |
| Långfristiga skulder        | –                                    | 403 585           | –                   | –  |
| Kortfristiga skulder        | 41 176                               | 1 087             | 8 788               | –  |

Inga övriga transaktioner eller utestående fordringar/skulder än ovan angivna finns med övriga koncernbolag, intressebolag, styrelseledamöter eller andra närstående.  
 Internpriser baseras på självkostnadprincipen, dock högst marknadspris.

| <i>Skulder till koncernföretag</i>                | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen | –                 | –                 |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen         | 403 585           | 411 901           |
|   | <b>403 585</b>    | <b>411 901</b>    |

Bolagets samtliga koncerninterna lån löper rörligt.

| <b>Not 19 Ställda säkerheter</b>                | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar ställda för egna skulder | 432 000           | 432 000           |
| Varav i eget förvar                             | 432 000           | 432 000           |
|   | –                 | –                 |

| <b>Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Av- och nedskrivningar av tillgångar                            | 12 863            | 13 703            |
| Förändring upplupna räntor                                      | –                 | –                 |
|   | <b>12 863</b>     | <b>13 703</b>     |

**A4 Campus AB**  
**556538-8716**

| <b>Not 21</b> | <b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Erhållen ränta                               | 105               | 487               |
|               | Erlagd ränta                                 | 2 721             | 17 740            |

Stockholm 2016-03-29



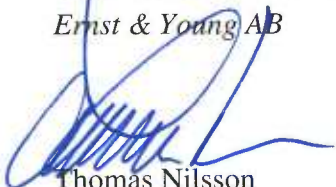
Thomas Fuchs  
Verkställande direktör



Peter Lindbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-26

Ernst & Young AB



Thomas Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i A4 Campus AB, org.nr 556538-8716

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för A4 Campus AB för räkenskapsåret 2015.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av A4 Campus ABs finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för A4 Campus AB för räkenskapsåret 2015.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

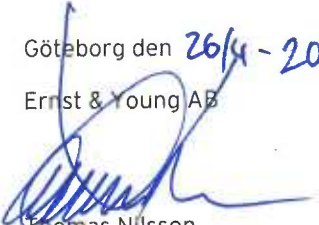
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Göteborg den 26/4 - 2016

Ernst & Young AB



Thomas Nilsson  
Auktoriserad revisor