

Styrelsen och verkställande direktören för

A4 Campus AB

556538-8716

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	5
Rapport förändring eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	18



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 Accountor AB.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Den 11:e mars 2016 såldes A4 Campus AB av Regementsfastigheter R Holding AB till Intea Fastigheter AB. Tillträde skedde den 1:a juni 2016.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	73 518	76 294	74 040	74 203	74 025
Resultat efter finansiella poster	2 436	30 218	12 505	12 568	9 936
Balansomslutning	562 519	558 582	524 530	532 075	538 548

Koncernförhållanden

Bolaget ingår i koncern där Intea Fastigheter AB, org.nr 559027-5656, med säte i Stockholm, är moderbolag.

Finansiella instrument

Upplýsingar om företags 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 årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

balanserat resultat	59 991 133
årets resultat	1 507 520
	61 498 653

Styrelsen föreslår att vinstmedlen:

balanseras i ny räkning	61 498 653
	<hr/>
	61 498 653

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande tilläggsupplýsingar och bokslutskommentarer.





Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Hysesintäkter	4,19	73 518	76 294
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift- och underhållskostnader	4,5,6	-20 188	-25 720
Fastighetsskatt	4	-1 441	-1 474
Driftöverskott		51 889	49 100
Avskrivningar enligt plan på materiella anläggningstillgångar	11	-26 421	-12 863
		25 468	36 237
Centrala administrationskostnader		-7 241	-2 583
Rörelseresultat		18 227	33 654
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	8	105
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-15 799	-3 541
		-15 791	-3 436
Resultat efter finansiella poster		2 436	30 218
Bokslutsdispositioner	9		
Förändring periodiseringsfond		-704	-
Förändring överavskrivningar		130	53
Koncernbidrag		-	-26 554
		-574	-26 501
Resultat före skatt		1 862	3 717
	10		
Aktuell skatt		-464	-
Uppskjuten skatt		110	-821
		-354	-821
Årets resultat		1 508	2 896





Rapport över totalresultat

Belopp i tkr

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Årets resultat	1 508	2 896
Övrigt totalresultat	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa totalresultat	1 508	2 896

B



Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<i>belopp i tkr</i>			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	385 006	406 887
Pågående nyanläggning	12	1 502	1 087
Inventarier	13	525	485
		387 033	408 459
Summa anläggningstillgångar		387 033	408 459
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	14	1 264	2 886
Fordringar hos koncernföretag		171 994	144 955
Skattefordringar		1 430	1 862
Övriga fordringar		675	352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	123	68
		175 486	150 123
Summa omsättningstillgångar		175 486	150 123
SUMMA TILLGÅNGAR		562 519	558 582

†

A4 Campus AB
556538-8716

Balansräkning, forts	Not	2016-12-31	2015-12-31
<i>belopp i tkr</i>			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		59 991	57 094
Årets resultat		1 508	2 897
		<u>61 499</u>	<u>59 991</u>
Summa eget kapital		62 699	61 191
Obeskattade reserver	16	10 438	9 865
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	17	9 497	9 607
Summa avsättningar		<u>9 497</u>	<u>9 607</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	19	437 148	403 585
Summa långfristiga skulder		<u>437 148</u>	<u>403 585</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 855	2 693
Skulder till koncernföretag		14 273	51 051
Övriga skulder		171	1 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	25 438	19 514
Summa kortfristiga skulder		<u>42 737</u>	<u>74 334</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		562 519	558 582

†

A4 Campus AB
556538-8716

Rapport över förändring eget kapital

		Aktie- kapital	Reserv - fond	Balanserade vinstmedel	Totalt kapital
Ingående eget kapital	2015-01-01	1 000	200	57 094	58 294
Årets resultat				2 897	2 897
<i>Summa totalresultat</i>				2 897	2 897
Utgående eget kapital	2015-12-31	1 000	200	59 991	61 191
Ingående eget kapital	2016-01-01	1 000	200	59 991	61 191
Årets resultat				1 508	1 508
<i>Summa totalresultat</i>				1 508	1 508
Belopp vid årets utgång	2016-12-31	1 000	200	61 498	62 698

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	2016-12-31	2015-12-31
<i>belopp i tkr</i>			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 436	30 219
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21	26 421	12 863
		<u>28 857</u>	<u>43 082</u>
Betald skatt		-32	-96
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			
		28 825	42 986
Kortfristiga fordringar		-25 795	-44 788
Kortfristiga skulder		<u>-31 596</u>	<u>39 950</u>
		-57 391	-4 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		-28 566	38 148
Investeringsverksamheten			
Förvärv av och investering i fastigheter	11	-4 997	-2 951
Förvärv av inventarier	13	<u>-</u>	<u>-327</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		-4 997	-3 278
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		33 563	-8 316
Lämnade koncernbidrag		<u>-</u>	<u>-26 554</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		33 563	-34 870
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		<u>-</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid årets slut		-	-

h

A4 Campus AB
556538-8716

NOTER

belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Denna årsredovisning avges per 2016-12-31 och avser A4 Campus AB (org nr 556538-8716) med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets huvudkontor är i Stockholm, adress Kungsträdgårdsgatan 16, 111 47 Stockholm.

Årsredovisningen för A4 Campus AB har godkänts av styrelsen den 30 juni 2017 och kommer att föreläggas årstämman för fastställande den 30 juni 2017. 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 (ÄRL) samt de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) med undantag och tillägg som anges i den av rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR2 Redovisning för juridiska personer. Bolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

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 IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. Bolaget planerar inte att förtidstillämpa IFRS 9. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas. En nedskrivningsmodell införs som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. Även principerna för säkringsredovisning förändras, bl.a. med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. Utvärderingen av effekterna på bolagets redovisning när IFRS 9 börjar tillämpas pågår. Den preliminära bedömningen är att IFRS 9 inte får några väsentliga effekter för bolaget. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende forskottsbetalning med mycket låg kreditrisk.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Bolagets intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal. IFRS 15 blir endast tillämplig på för säljning av förvaltningstjänster och media. Bolaget planerar inte att förtidstillämpa IFRS 15. Utvärderingen av effekterna på koncernens redovisning när IFRS 15 börjar tillämpas pågår och bedöms i allt väsentligt endast kunna leda till en ökad uppdelning av intäkter på hyresintäkter och övriga intäkter. IFRS 15 medför även utökade upplysningskrav.

b

A4 Campus AB
556538-8716

Intäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna 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.

Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (exempelvis försenad hyregästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

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.

Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärde när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst eller förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.



A4 Campus AB
556538-8716

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
Byggnader	2
Byggnadsinventarier	5-10
Markanläggningar	5
Maskiner och inventarier	20
Hyresgästanpassningar	Kontraktets längd

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungliga anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparation och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Nedskrivningar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod och görs på anskaffningsvärdet.

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.

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.

A4 Campus AB
556538-8716

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.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Intea inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter kvartalsvis. För att avsegra osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av not 11.

Not 3 Risker och riskhantering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för styrning och kontroll. Styrelsen fastställer principer samt övergripande riktlinjer och säkerställer att dessa tillämpas i organisationen. Ledningen ansvarar således för att riskerna hanteras och prioriteras i enlighet med styrelsens beslut.

Ansvarsområdena för styrelsen fastställs i styrelseinstruktioner. 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.

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.

Likviditetsrisk finansiella skulder	2016-12-31		
	1 år	2-5 år	över 5 år
Skulder till koncernföretag	–	437 148	–
Övriga finansiella skulder	–	–	–
	–	437 148	–

Likviditetsrisk finansiella skulder	2015-12-31		
	1 år	2-5 år	över 5 år
Skulder till koncernföretag	–	403 585	–
Övriga finansiella skulder	–	–	–
	–	403 585	–

B

A4 Campus AB
556538-8716

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.

Maximal kreditrisk	2016-12-31	2015-12-31
Hyses- och kundfordringar	1 264	2 886
Fordringar hos koncernföretag	171 994	144 955
Övriga fordringar	675	352
	<u>173 933</u>	<u>148 193</u>

Den maximala kreditrisken enligt ovan överensstämmer med bokfört värde.

Kreditrisken för ovanstående fordringar bedöms som minimal.

	2016-01-01	2015-01-01
Not 4 Driftnetto	2016-12-31	2015-12-31
Hysesintäkter	73 518	76 294
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift	-14 534	-18 238
Underhåll	-5 654	-7 482
Fastighetsskatt	-1 441	-1 474
	<u>51 889</u>	<u>49 100</u>
<i>Minimileasingavgifter</i>		
<i>Årshyror</i>	2016-12-31	2015-12-31
Förfall inom 1 år	72 003	71 598
Förfall senare än 1 år men inom 5 år	281 226	271 486
Förfall senare än 5 år	70 306	135 358
Summa	<u>423 535</u>	<u>478 442</u>

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

	2016-01-01	2015-01-01
Not 5 Arvode till revisor	2016-12-31	2015-12-31
Revisionsuppdrag	–	50
	<u>–</u>	<u>50</u>

Arvoden till revisorerna betalas från och med 2016 av Intea Fastigheter AB. Under detta år är KPMG revisorer, tidigare revisionsbyrå var EY.

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.

h

A4 Campus AB
556538-8716

Not 6 Personal

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Personal		
Medeltalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	4	4
	<u>5</u>	<u>5</u>

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

Styrelse och verkställande direktör

Löner och ersättningar	944	1 622
Pensionskostnader	500	2 913
Sociala avgifter	418	510
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar	1 514	1 523
Pensionskostnader	130	167
Sociala avgifter	433	651
	<u>3 939</u>	<u>7 386</u>

Avtal om avgångsvederlag

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	-	70
Övriga ränteintäkter	8	35
	<u>8</u>	<u>105</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-15 788	-2 719
Övriga räntekostnader	-11	-822
	<u>-15 799</u>	<u>-3 541</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-704	-
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	130	53
Lämnade koncernbidrag	-	-26 554
	<u>-574</u>	<u>-26 501</u>

h

[Signature]

A4 Campus AB
556538-8716

	2016-01-01	2015-01-01
Not 10 Skatt	2016-12-31	2015-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-464	-
Uppskjuten skatt	110	-821
	-354	-821
Avstämning av redovisad skatt		
Redovisat resultat före skatt	1 862	3 717
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 22,0%	-410	-818
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	828
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-56	-10
Redovisad skattekostnad	-464	0
Not 11 Förvaltningsfastigheter	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	530 207	523 160
Omklassificeringar	-152 248	-
Nyanskaffningar/färdigställda till- och ombyggnader	4 199	7 047
	382 158	530 207
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-150 624	-140 186
Omklassificeringar	48 183	-
Årets avskrivning enligt plan	-7 765	-10 438
	-110 206	-150 624
	271 952	379 583
Byggnadsinventarier		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 120	21 332
Omklassificeringar	152 248	-
Nyanskaffningar	160	788
	174 528	22 120
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 346	-16 505
Omklassificeringar	-48 183	-
Årets avskrivning enligt plan	-17 000	-841
	-82 529	-17 346
	91 999	4 774
Markanläggningar		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 192	29 392
Nyanskaffningar	35	800
	30 227	30 192
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 046	-17 575
Årets avskrivning enligt plan	-1 510	-1 471
	-20 556	-19 046
	9 671	11 146
Mark		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 384	11 184
Nyanskaffningar	-	200
	11 384	11 384
Utgående bokfört värde förvaltningsfastigheter	385 006	406 887
Verkligt värde		
Byggnader och mark	996 000	962 000





A4 Campus AB
556538-8716

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 47 236 tkr (43 669) tkr.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten:

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

Värderingsmetodik

Samtliga värderingsobjekt har per sista december 2016 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från det oberoende värderingsinstitutet Forum Fastighetsvärdering. Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas. Ortprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp ligger som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Inteas företagsledning bedömer att några avvikelser inte föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalningar eller drifts- och underhållskostnader.

Värderingsmodell

+ Hyresinbetalningar
Driftutbetalningar
= **Driftnetto**
Investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Värderingsunderlag

Driftnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Den långsiktiga vakansen har bedömts av värderarna och Intea tillsammans. Driftutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års utfall kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter. Fastighetens underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Investeringar bedöms utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt.

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2016
Verkligt värde	996 mkr
Kalkylperiod	10 till 20 år

Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 5,3 till 6,3 procent
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av kassaflöde	Mellan 5,3 till 7,9 procent
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av restvärde	Mellan 7,4 till 8,3 procent
Långsiktig inflationsutveckling	2 procent

Not 12	Pågående om- och tillbyggnad	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående nedlagda kostnader	1 087	6 971
	Under året nedlagda kostnader	667	-5 884
	Överfört till byggnader	-252	-
		1 502	1 087





Not 13 Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	732	405
Nyanskaffningar	187	327
	<u>919</u>	<u>732</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-247	-136
Årets avskrivning enligt plan	-147	-111
	<u>-394</u>	<u>-247</u>
Redovisat värde vid årets slut	525	485

Not 14 Kundfordringar	2016-12-31	2015-12-31
Hyres- och kundfordringar	1 264	2 886
	<u>1 264</u>	<u>2 886</u>
<i>Åldersanalys</i>	2016-12-31	2015-12-31
Ej förfallet	930	2 870
Förfallet 1-30 dagar	316	6
Förfallet 31-60 dagar	16	10
Förfallet över 60 dagar	2	-
	<u>1 264</u>	<u>2 886</u>

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

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Övriga förutbetalda drifts- & administrationskostnader	123	68
	<u>123</u>	<u>68</u>

Not 16 Obeskattade reserver	2016-12-31	2015-12-31
<i>Periodiseringsfonder</i>		
Inkomstår 2012	1 740	1 740
Inkomstår 2013	2 554	2 554
Inkomstår 2014	2 448	2 448
Inkomstår 2016	703	-
<i>Avskrivning utöver plan</i>		
Inventarier	2 993	3 123
	<u>10 438</u>	<u>9 865</u>

Not 17 Avsättningar för skatter	2016-12-31	2015-12-31
Uppskj. skatteskuld hänförlig till anläggningstillgångar	9 497	9 607
	<u>9 497</u>	<u>9 607</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	18 788	17 538
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 650	1 976
	<u>25 438</u>	<u>19 514</u>

R



Not 19 Upplysningar om närstående

	<u>Moderbolag</u>	<u>Koncernbolag</u>
Inköp	7 241	–
Kortfristiga fordringar	110 782	61 212
Långfristiga skulder	437 148	–
Kortfristiga skulder	14 273	–

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>	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	–	–
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	437 148	403 585
	<u>437 148</u>	<u>403 585</u>

Bolagets samtliga koncerninterna lån löper rörligt.

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för egna skulder	432 000	432 000
Varav i eget förvar	432 000	432 000
	<u>–</u>	<u>–</u>

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2016-12-31	2015-12-31
Av- och nedskrivningar av tillgångar	26 421	12 863
Förändring upplupna räntor	–	–
	<u>26 421</u>	<u>12 863</u>

Not 22 Betalda räntor och erhållen utdelning	2016-12-31	2015-12-31
Erhållen ränta	8	105
Erlagd ränta	15 799	2 721

Not 23 Händelser efter räkenskapsårets utgång
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2017-06-30

Ossie Everum

Henrik Lindekrantz

Christian Haglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-06-30

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för A4 Campus AB för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till A4 Campus AB 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 26 april 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för A4 Campus AB för år 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till A4 Campus AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets 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:

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

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

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

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

Stockholm den 30/6-2017

KPMG AB



Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor