

Styrelsen och verkställande direktören för

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB
556547-8756

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport förändring eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB
556547-8756

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Smedstad 1:21 i Linköping.
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").

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Hyresintäkter	130 388	121 815	120 449	120 024	119 753
Resultat efter finansiella poster	51 259	35 699	18 598	19 353	14 993
Balansomslutning	984 284	825 163	804 106	797 498	876 849

Koncernförhållanden

Bolaget ingår i en 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.

På Garnisonen i Linköping har OFH under 2014 påbörjat konstruktionen av en ny byggnad på cirka 8 000 kvadratmeter som förväntas färdigställas under det första kvartalet 2016.

Ekobrottsmyndigheten har signerat ett 15-årigt hyresavtal på 1 100 kvadratmeter och det pågår konkreta diskussioner med flera aktörer som är intresserade av att hyra lokaler. I mars 2014 var det en brand i skolbyggnaden på Garnisonen.

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB
556547-8756

Ersättning har erhållits från bolagets försäkringsbolag för att täcka kostnaderna för såväl återställandet av byggnaden samt för hyresbortfallet under denna period. Ersättningen för återställandet har påverkat övriga rörelseintäkter positivt med 22 523 tkr. Den del av byggnaden och markanläggningen som skadades i branden har utranterats och skrivits ned motsvarande det bokförda restvärdet om 14 762 tkr, vilket påverkat övriga externa kostnader. Byggnaden är nu restaurerad och den kommunala hyresgästen Atlasskolan har förlängt hyresavtalet med sju år.

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 årsstämman förfogande står enligt balansräkningen:

balanserat resultat	73 058 881
årets resultat	3 615 016
	<hr/>
	76 673 897

Styrelsen föreslår att vinstmedlen:

balanseras i ny räkning	76 673 897
	<hr/>
	76 673 897

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

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB
556547-8756

Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4,17	130 388	121 815
Övriga rörelseintäkter		–	22 523
		130 388	144 338
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-28 385	-30 062
Övriga externa kostnader	5	-9 778	-20 714
Personalkostnader	6	-2 633	-2 179
Avskrivningar enligt plan på materiella anläggningstillgångar	11	-31 487	-26 484
Resultat fastighetsförsäljning		–	–
		-72 283	-79 439
		58 105	64 899
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	180	803
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-7 026	-30 003
		-6 846	-29 200
Resultat efter finansiella poster		51 259	35 699
Bokslutsdispositioner	9		
Förändring överavskrivningar		5 863	3 159
Avsättning ersättningsfond		5 199	-5 199
Koncernbidrag		-57 639	-33 329
		-46 577	-35 369
Resultat före skatt		4 682	330
Skatt	10		
Uppskjuten skatt		-1 067	-115
		-1 067	-115
Årets resultat		3 615	215

Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat.

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>belopp i tkr</i>			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	720 414	710 337
Pågående nyanläggning	11	103 196	79 228
		<u>823 610</u>	<u>789 565</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
		–	–
Summa anläggningstillgångar		823 610	789 565
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	12	3 926	1 992
Fordringar hos koncernföretag		151 085	20 636
Skattefordringar		4 371	4 704
Övriga fordringar		940	8 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	352	11
		<u>160 674</u>	<u>35 598</u>
Summa omsättningstillgångar		160 674	35 598
SUMMA TILLGÅNGAR		984 284	825 163

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB
556547-8756

Balansräkning, forts	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>belopp i tkr</i>			
Eget kapital			
<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		73 058	72 843
Årets resultat		3 615	215
		<u>76 673</u>	<u>73 058</u>
Summa eget kapital		77 873	74 258
Obeskattade reserver	14	15 661	26 723
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	15	9 224	8 157
Summa avsättningar		9 224	8 157
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	17	644 688	657 972
Summa långfristiga skulder		644 688	657 972
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		7 182	19 633
Skulder till koncernföretag		199 257	–
Övriga skulder		89	73
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	30 310	38 347
Summa kortfristiga skulder		236 838	58 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		984 284	825 163
POSTER INOM LINJEN			
<i>belopp i tkr</i>			
Ställda säkerheter	18	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB
556547-8756

Rapport över förändring eget kapital

		Aktie- kapital	Reserv - fond	Balanserade vinstmedel	Totalt kapital
Ingående eget kapital	2014-01-01	1 000	200	72 844	74 044
Årets resultat				215	215
<i>Summa totalresultat</i>				<u>215</u>	<u>215</u>
Utgående eget kapital	2014-12-31	1 000	200	73 059	74 259
Ingående eget kapital	2015-01-01	1 000	200	73 059	74 259
Årets resultat				3 615	3 615
<i>Summa totalresultat</i>				<u>3 615</u>	<u>3 615</u>
Belopp vid årets utgång	2015-12-31	1 000	200	76 674	77 874

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>			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		51 259	35 699
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	19	31 487	41 246
		<u>82 746</u>	<u>76 945</u>
Betald skatt		-5 917	-5 891
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		76 829	71 054
Kortfristiga fordringar		-182 716	1 863
Kortfristiga skulder		<u>184 702</u>	<u>37 607</u>
		1 986	39 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten		78 815	110 524
Investeringsverksamheten			
Förvärv av och investering i fastigheter	11	<u>-65 531</u>	<u>-92 791</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-65 531	-92 791
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		<u>-13 284</u>	<u>-17 733</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 284	-17 733
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		<u>-</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid årets slut		-	-

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB
556547-8756

NOTER

belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Denna årsredovisning avges per 2014-12-31 och avser I4/A1 Garnisonsfastigheter AB (org nr 556547-8756) med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets adress är Brigadgatan 26, 587 58 Linköping. Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 23 juni 2015. Resultat- och balansräkning föreläggs på årstämman den 23 juni 2015. 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 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.

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 IFRIC 21 ingen påverkan på bolagets finansiella rapportering. IFRIC 21 började gälla den 1 januari 2014. Inga övriga förändringar i redovisningsstandarder och tolkningar har skett under året som påverkar bolag. 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.

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB

556547-8756

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 balansdag och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran eller skatteskulden regleras.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas 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>	<i>%</i>
Byggnader	2
Byggnadsinventarier	5-10
Inventarier	20



I4/A1 Garnisonsfastigheter AB

556547-8756

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.

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB

556547-8756

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	7,87
Direktavkastningskrav from år 1	5,75

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 blacolån.

Känslighetsanalys

Värderingspåverkande faktorer	Resultateffekt före skatt tkr
Förändring statslåneränta +0,5%	-3 223
Förändring statslåneränta -0,5%	3 223

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB

556547-8756

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.

Likviditetsrisk finansiella skulder	2015-12-31		
	1 år	2-5 år	över 5 år
Skulder till koncernföretag	–	644 688	–
Övriga finansiella skulder	–	–	–
	–	644 688	–

	2014-12-31		
	1 år	2-5 år	över 5 år
Skulder till koncernföretag	–	657 972	–
Övriga finansiella skulder	–	–	–
	–	657 972	–

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	2015-12-31	2014-12-31
Hyses- och kundfordringar	3 926	1 992
Fordringar hos koncernföretag	151 085	20 636
Övriga fordringar	940	8 255
	160 322	35 587

Den maximala kreditrisken enligt ovan överensstämmer med bokfört värde.

Kreditrisken för ovanstående fordringar bedöms som minimal.

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB
556547-8756

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Not 4 Driftnetto		
Hysesintäkter	130 372	121 815
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift	-20 920	-19 218
Underhåll	-7 458	-7 142
Fastighetsskatt	-5 917	-5 580
Uthyrning och fastighetsadministration	-3 852	-3 890
	92 225	85 985
<i>Minimileasingavgifter</i>		
<i>Årshyror</i>	2015-12-31	2014-12-31
Förfall inom 1 år	126 740	107 228
Förfall senare än 1 år men inom 5 år	472 698	289 748
Förfall senare än 5 år	235 870	248 560
Summa	835 308	645 536

Av den kontrakterade hyran utgörs 98% (99,24%) av kommersiella hyreskontrakt och 2% (0,76%) av garagekontrakt.

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Not 5 Arvode till revisor		
Revisionsuppdrag	50	125
EY	50	125

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.

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB
556547-8756

Not 6 Personal

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Personal		
Medeltalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	4	3
	<u>5</u>	<u>4</u>

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

<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar	1 711	1 437
Pensionskostnader	167	128
Sociala avgifter	601	478
	<u>2 479</u>	<u>2 043</u>

Avtal om avgångsvederlag

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	150	801
Övriga ränteintäkter	30	2
	<u>180</u>	<u>803</u>

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader		
Räntekostnader koncernföretag	-5 644	-29 990
Övriga räntekostnader	-1 382	-13
	<u>-7 026</u>	<u>-30 003</u>

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Not 9 Bokslutsdispositioner		
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	5 863	3 159
Avsättning ersättningsfond	5 199	-5 199
Lämnade koncernbidrag	-57 639	-33 329
	<u>-46 577</u>	<u>-35 369</u>

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB
556547-8756

	2015-01-01	2014-01-01
Not 10 Skatt	2015-12-31	2014-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-1 067	-115
	-1 067	-115
Avstämning av redovisad skatt		
Redovisat resultat före skatt	4 682	330
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 22,0%	-1 030	-73
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 074	116
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-44	-43
Redovisad skattekostnad	0	0
Not 11 Förvaltningsfastigheter	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	967 956	972 528
Nyanskaffningar/färdigställda till- och ombyggnader	41 564	15 378
Avyttringar och utrangeringar	-	-19 950
	1 009 520	967 956
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-277 250	-257 846
Avyttringar och utrangeringar	-	5 574
Årets avskrivning enligt plan	-29 996	-24 978
	-307 246	-277 250
	702 274	690 706
Markanläggningar		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 828	30 228
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-400
	29 828	29 828
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 790	-13 299
Avyttringar och utrangeringar	-	15
Årets avskrivning enligt plan	-1 491	-1 506
	-16 281	-14 790
	13 547	15 038
Mark		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 593	4 593
	4 593	4 593

HP

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB
556547-8756

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Övriga förutbetalda drifts- & administrationskostnader	352	11
		352	11

Not 14	Obeskattade reserver	2015-12-31	2014-12-31
	<i>Periodiseringsfonder</i>		
	Inkomstår 2012	779	779
	Inkomstår 2013	5 678	5 678
	Inkomstår 2014	5 382	5 382
		<hr/>	<hr/>
	Ersättningsfond	-	5 199
	<i>Avskrivning utöver plan</i>		
	Inventarier	3 822	9 685
		15 661	26 723

Not 15	Avsättningar för skatter	2015-12-31	2014-12-31
	Uppskj. skatteskuld hänförlig till anläggningstillgångar	9 224	8 157
		9 224	8 157

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	28 739	35 012
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 571	3 335
		30 310	38 347

Not 17	Upplysningar om närstående				
		Moder-			Styrelse och
		bolagets			andra
		ägare	Moderbolag	Koncernbolag	närstående
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	Försäljning / hyresintäkter	-	-	-	-
	Inköp	3 852	-	57	-
	Ränteintäkter	-	-	150	-
	Räntekostnader	469	5 175	-	-
	Koncernbidrag	-	57 638	-	-
	Kortfristiga fordringar	140 173	-	10 912	-
	Långfristiga skulder	-	644 688	-	-
	Kortfristiga skulder	91 437	107 820	-	-

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>	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	644 688	657 972
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	-
	644 688	657 972

Bolagets samtliga koncerninterna lån löper rörligt.

I4/A1 Garnisonsfastigheter AB**556547-8756**

Not 18	Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
	Fastighetsinteckningar ställda för egna skulder	624 000	624 000
	Varav i eget förvar	624 000	624 000
		<hr/>	<hr/>
		-	-

Not 19	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2015-12-31	2014-12-31
	Avskrivningar	31 487	26 484
	Nedskrivning relaterad till brand	-	14 762
		<hr/>	<hr/>
		31 487	41 246

Not 20	Betalda räntor och erhållen utdelning	2015-12-31	2014-12-31
	Erhållen ränta	180	803
	Erlagd ränta	5 648	30 003

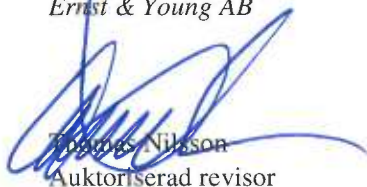
Stockholm 2016-03-29

Steve Andersson
Verkställande direktör

Peter Lindbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-26

Ernst & Young AB


Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i I4/A1 Garnisonsfastigheter AB, org.nr 556547-8756

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för I4/A1 Garnisonsfastigheter 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 I4/A1 Garnisonsfastigheter 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 I4/A1 Garnisonsfastigheter 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 26/12 2016
Ernst & Young AB



Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor