

# Årsredovisning

för

## Intea Tingshuset AB

556735-0037

Räkenskapsåret

2016

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	18



Styrelsen för Intea Tingshuset AB, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Tingshuset 7 i Östersund.

Bolaget har under året bytt namn. Tidigare firma var Norrporten 6 i Östersund AB.

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under innevarande räkenskapsår. Verksamheten präglas av normal förvaltning av bolagets fastighet.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget förväntas fortsätta sin verksamhet och uppvisa positiva rörelseresultat.

### Användande av finansiella instrument

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 471	6 172	5 374	5 299	4 522
Resultat efter finansiella poster	1 818	2 915	2 103	1 060	1 231
Balansomslutning	35 923	37 560	36 206	39 373	38 032

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 311 916
årets vinst	1 329 676
	<b>5 641 592</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (13 kronor per aktie)	1 300 000
i ny räkning överföres	4 341 592
	<b>5 641 592</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav





verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande finansiella rapporter med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

†



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	2, 3		
Hysesintäkter	4	5 471	6 172
Övriga rörelseintäkter		1 500	0
		<b>6 971</b>	<b>6 172</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	4	-1 272	-1 397
Fastighetsskatt		-294	-221
<b>Driftöverskott</b>		<b>5 405</b>	<b>4 554</b>
Avskrivningar		-2 858	-1 231
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 547</b>	<b>3 323</b>
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	6	-617	-111
<b>Summa Fastighetskostnader</b>		<b>-5 041</b>	<b>-2 960</b>
<b>Rörelseresultat</b>	7	<b>1 930</b>	<b>3 212</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-114	-297
		<b>-112</b>	<b>-297</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 818</b>	<b>2 915</b>
Bokslutsdispositioner		-385	-875
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 433</b>	<b>2 040</b>
Skatt på årets resultat	10	-103	-1 202
<b>Årets resultat</b>		<b>1 330</b>	<b>838</b>

†

## Balansräkning

Tkr

Not

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

2

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

11

32 017

34 876

Pågående nyanläggningar avseende materiella  
anläggningstillgångar

12

80

0

**32 097**

**34 876**

**Summa anläggningstillgångar**

**32 097**

**34 876**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

2 232

Fordringar hos koncernföretag

1 761

0

Övriga fordringar

2 065

12

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

20

**3 826**

**2 264**

*Kassa och bank*

0

420

**Summa omsättningstillgångar**

**3 826**

**2 684**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**35 923**

**37 560**

*P*

## Balansräkning

Tkr

Not

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 312	3 474
Årets resultat		1 330	838
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 642</b>	<b>4 312</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	13	<b>1 260</b>	<b>875</b>
<b>Avsättningar</b>	14		
Avsättningar för skatter		473	624
<b>Summa avsättningar</b>		<b>473</b>	<b>624</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	15	24 407	28 853
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 407</b>	<b>28 853</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		87	217
Aktuella skatteskulder		903	586
Övriga skulder		431	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 620	1 936
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 041</b>	<b>2 796</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 923</b>	<b>37 560</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>100</b>	<b>3 474</b>	<b>3 574</b>
Årets resultat		838	838
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>100</b>	<b>4 312</b>	<b>4 412</b>
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>100</b>	<b>4 312</b>	<b>4 412</b>
Årets resultat		1 330	1 330
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>100</b>	<b>5 642</b>	<b>5 742</b>

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

Antalet aktier uppgår till 100 000 med kvotvärde 1 kr.

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

#### Resultat

Resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning för reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.





## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 818	2 915
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	2 858	1 231
Betald skatt		63	-10
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 739</b>	<b>4 136</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-1 562	-2 164
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		929	-1 552
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 106</b>	<b>420</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-80	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-80</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-4 446	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 446</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-420</b>	<b>420</b>
Likvida medel vid årets början		420	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>0</b>	<b>420</b>

*B*



## Noter

Tkr

Denna årsredovisning avges per 2016-12-31 och avser Intea Tingshuset AB (org nr 556735-0037) med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är Kungsträdgårdsgatan 16, 111 47 Stockholm.

Årsredovisningen för Intea Tingshuset AB har godkänts av styrelsen den 30 juni 2017 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 30 juni 2017. Inga händelser har inträffat efter rapportperiodens slut som föranleder justeringar av redovisade belopp.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (ARL) 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 RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inga förändringar i redovisningsstandarder och tolkningar har skett som påverkar, eller förväntas påverka bolaget, under 2016 eller 2017.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals kr.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

### 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.

†

### **Anläggningstillgångar**

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

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

#### ***Materiella anläggningstillgångar***

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets 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 restvärden 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 och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Byggnadsinventarier	20%

#### ***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 ursprungligen 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 reparationer 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.

**B**

### **Låneutgifter**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

### **Koncernförhållanden**

Bolaget ägs till 100 % av Intea Östersund AB org nr 559085-0037 med säte i Stockholm. Intea Östersund AB ägs till 100% av Intea Fastigheter AB or nr 559027-5656.

tb

### **Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### **Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

#### Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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 avsegla 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 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.

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

h

	2016	2015
<b>Likviditetsrisk Skulder till koncernföretag</b>		
Inom ett år	0	28 853
Senare än ett år men inom fem år	0	0
Senare än fem år	24 407	0

Bolagets lån löper tills vidare.

#### 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

Hyses- och kundfordringar	0	2 232
Fordringar hos koncernföretag	1 761	0
Övriga fordringar	2 065	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	20
	<b>3 826</b>	<b>2 263</b>

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

#### Not 4 Driftnetto

	2016	2015
<b>Driftnetto</b>		
Hysesintäkter	5 471	6 172
Driftskostnader	-666	-997
Underhåll	-730	-400
Fastighetsskatt	-294	-221
Uthyrning och fastighetsadministration	-492	-111
	<b>3 289</b>	<b>4 443</b>

h

### Not 5 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 5 år. Längre avtal förekommer där med betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål.

	2016	2015
Inom ett år	5 823	0
Senare än ett år men inom fem år	21 546	5 401
Senare än fem år	5 386	147
	<b>32 755</b>	<b>5 548</b>

### Not 6 Arvode till revisorer

Arvodet till revisorerna betalas av Intea Fastigheter AB.

### Not 7 Transaktioner med närstående

	2016	2015
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	29,02 %	0,00 %
Andel av årets försäljning som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

Inga andra transaktioner har förekommit med närstående parter.

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Övriga ränteintäkter	2	0
	<b>2</b>	<b>0</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader koncernföretag	-114	-291
Övriga finansiella kostnader	-0	-6
	<b>-114</b>	<b>-297</b>





## Not 10 Skatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader med avslut den 31 december 2016 är följande:

	2016	2015
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-254	-578
Uppskjuten skatt	151	-624
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-103</b>	<b>-1 202</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 433		2 040
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-315	22,00	-449
Ej skattepliktiga intäkter		0		
Skattemässig justering av bokfört resultat på avskrivning av byggnader		61		
Schablonintäkt på periodiseringsfond		-0		
Uppskjuten skatt		151		-753
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>7,17</b>	<b>-103</b>	<b>58,91</b>	<b>-1 202</b>

### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2016

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader anläggningstillgångar	0	-473	-473
	<b>0</b>	<b>-473</b>	<b>-473</b>

### 2015

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader anläggningstillgångar	0	-624	-624
	<b>0</b>	<b>-624</b>	<b>-624</b>

†



## Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	40 767	40 767
Omklassificeringar	-9 804	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 964</b>	<b>40 767</b>
Ingående avskrivningar	-5 892	-4 661
Omklassificeringar	1 178	0
Årets avskrivningar	-1 133	-1 231
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 847</b>	<b>-5 892</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	9 804	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 804</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	-1 178	0
Årets avskrivningar	-1 725	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 903</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 017</b>	<b>34 875</b>

### 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. Ortprisanalyser 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

Driftsnettot 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

R



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. Investeringsbehovet bedöms utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt.

#### Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2016
Verkligt värde	78 000 000 kr
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

#### Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Verkligt värde	78 000	64 400
	<b>78 000</b>	<b>64 400</b>

#### Not 12 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	0
Investeringar under året	80	0
	<b>80</b>	<b>0</b>

Balansposten avser pågående om- och tillbyggnad byggnader.

#### Not 13 Obeskattade reserver

	2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond 2015	875	875
Periodiseringsfond 2016	385	0
	<b>1 260</b>	<b>875</b>

#### Not 14 Avsättningar

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	624	0
Årets avsättningar	-151	624
	<b>473</b>	<b>624</b>





**Not 15 Långfristiga skulder**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Langfristiga skulder till koncernföretag	24 407	28 853
	<b>24 407</b>	<b>28 853</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	25 900	25 900
	<b>25 900</b>	<b>25 900</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2016-12-31	2015-12-31
Avskrivningar	2 858	1 231
	<b>2 858</b>	<b>1 231</b>

**Not 19 Likvida medel**

Bolaget har inga tillgängliga banktillgodohavanden då bolaget finansieras genom en koncernkontostruktur.

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

	2016-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	4 312
årets vinst	1 330
	<b>5 642</b>

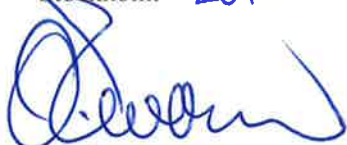
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (13 kronor per aktie)	1 300
i ny räkning överföres	4 342
	<b>5 642</b>





Stockholm

2017-06-30



Ossie Everum  
Ordförande



Christian Haglund



Henrik Lindekrantz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-06-30

KPMG AB



Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Intea Tingshuset AB, org. nr 556735-0037

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Intea Tingshuset AB för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Intea Tingshuset 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Intea Tingshuset 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 13 juni 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 revisorssed 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 Intea Tingshuset 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Intea Tingshuset 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 fortlöpande 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:

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

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

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

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

Stockholm 2017-06-30

KPMG AB



Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

