

Styrelsen och verkställande direktören för

A4 Campus AB

556538-8716

får härmed avge


Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport förändring eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att balans- och resultaträkningen fastställts på bolagsstämman den 23 juni 2015. Årsstämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2015-06-23


Martin Bruck

Styrelsen och verkställande direktören för

A4 Campus AB
556538-8716

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport förändring eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10

A4 Campus AB
556538-8716

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Offentliga fastigheter Holding I AB (OFH) är en fastighetsportfölj vilken skall bestå av fastigheter med statliga och kommunala verksamheter som dominerande hyresgäster. De enskilda fastigheterna skall vara belägna i EU- eller EES-länder. OFH äger tillsammans med det norska systerföretaget Etatbygg Holding II AS (EBH) företaget Offentliga fastigheter i Sverige II AB (ÖFS). Investeringarna i fastighetsportföljerna genomförs genom det gemensamt ägda bolaget ÖFS.

Indirekt via ÖFS äger OFH tillsammans med EBH cirka 60 byggnadskroppar i Östersund och Linköping och en fastighet på Kungsholmen i Stockholm. Enligt bolagets investeringsmandat ska fastighetsportföljen realiseraras mellan 2013 och 2017, beroende på när marknadsläget är mest gynnsamt ur investerarsynpunkt. Om bolagets styrelse anser att det finns starka skäl att förlänga perioden kommer detta att presenteras på årsstämman. Försäljning av delar av portföljen kan dock ske under bolagets hela livslängd.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	74 854	74 040	74 203	74 025	78 579
Resultat efter finansiella poster	16 926	12 505	12 568	9 936	9 983
Balansomslutning	523 283	524 530	532 075	538 548	547 553

Koncernförhållanden

Bolaget ingår i koncern där Offentliga Fastigheter i Sverige II AB, org.nr 556613-7526, är moderbolag. Offentliga fastigheter i Sverige II AB är dotterbolag till Etatbygg Holding II AS, org.nr 984 602 189, med säte i Oslo, Norge.

Viktiga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Den planerade transaktionen som godkändes på en extra bolagsstämma den 9 april 2014 försökte genomföras i december 2014. Primärt på grund av osäkra förhållanden på kapitalmarknaden i USA, så blev transaktionen beslutad framflyttad till 2015. Obligo Investment Management och de finansiella rådgivare som engagerats i samband med transaktionen arbetar med att skapa underlag för att kunna genomföra transaktionen under det första halvåret 2015.

Utvecklingen i Östersund har varit stabil under 2014. I november 2014 stod den nya vindtunneln för Mittuniversitet klar. Detta är en del av ett högteknologiskt center för forskning och utveckling inom vintersport som är knutet till Nationellt vintersportcentrum på Campus. Genom året har det pågått en utredning för ett studentbostadsprojekt som kommer att kunna ge cirka 100 nya studentbostäder på Campus, samt nya kontorslokaler.

A4 Campus AB
556538-8716

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Om den planerade transaktionen omtalad ovan i förvaltningsberättelsen inte skulle låta sig genomföras kommer bolaget att värdera andra alternativ för realisering av fastighetsportföljen inom den i investeringsmandatet definierade tiden.

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	54 619 340
årets resultat	2 474 987
	57 094 327

Styrelsen föreslår att vinstmedlen:

balanseras i ny räkning	<u>57 094 327</u>
	57 094 327

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

Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4,17	74 854	74 040
Övriga rörelseintäkter		—	—
		<u>74 854</u>	<u>74 040</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-20 039	-18 455
Övriga externa kostnader	5	-2 721	-2 837
Personalkostnader	6	-4 212	-4 641
Avskrivningar enligt plan på materiella anläggningstillgångar	10,11	-13 703	-13 972
		<u>-40 675</u>	<u>-39 905</u>
Rörelseresultat		34 179	34 135
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	487	899
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-17 740	-22 529
		<u>-17 253</u>	<u>-21 630</u>
Resultat efter finansiella poster		16 926	12 505
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfond		—	-2 448
Förändring överavskrivningar		696	506
Koncernbidrag		-14 418	—
		<u>-13 722</u>	<u>-1 942</u>
Resultat före skatt		3 204	10 563
Skatt	9		
Uppskjuten skatt		-729	-2 333
		<u>-729</u>	<u>-2 333</u>
Årets resultat		2 475	8 230

Rapport över totalresultat

<i>Belopp i tkr</i>	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	2 475	8 230
Övrigt totalresultat	—	—
Summa totalresultat	2 475	8 230

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<i>belopp i tkr</i>			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	410 803	419 725
Inventarier	11	270	342
Pågående nyanläggning	10	6 971	790
		<u>418 044</u>	<u>420 857</u>
Summa anläggningstillgångar		418 044	420 857
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	12	2 146	718
Fordringar hos koncernföretag		100 302	102 351
Skattefordringar		2 071	-
Övriga fordringar		617	383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	103	221
		<u>105 239</u>	<u>103 673</u>
Summa omsättningstillgångar		105 239	103 673
SUMMA TILLGÅNGAR		523 283	524 530

A4 Campus AB
556538-8716

Balansräkning, forts	Not	2014-12-31	2013-12-31
<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		54 619	46 390
Årets resultat		2 475	8 230
		<u>57 094</u>	<u>54 620</u>
Summa eget kapital		58 294	55 820
Obeskattade reserver	14	9 918	10 614
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	15	8 786	8 057
Summa avsättningar		<u>8 786</u>	<u>8 057</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	17	411 901	419 601
Summa långfristiga skulder		<u>411 901</u>	<u>419 601</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		4 038	3 328
Skatteskulder		-	121
Skulder till koncernföretag		23 085	8 781
Övriga skulder		125	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	7 136	18 077
Summa kortfristiga skulder		<u>34 384</u>	<u>30 438</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		523 283	524 530
POSTER INOM LINJEN			
<i>belopp i tkr</i>			
Ställda säkerheter	18	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

A4 Campus AB
556538-8716

Rapport över förändring eget kapital

		Aktie- kapital	Reserv - fond	Balanserade vinstmedel	Totalt kapital
Ingående eget kapital	2013-01-01	1 000	200	46 390	47 590
Årets resultat				8 230	8 230
<i>Summa totalresultat</i>				8 230	8 230
Utgående eget kapital	2013-12-31	1 000	200	54 620	55 820
Ingående eget kapital	2014-01-01	1 000	200	54 620	55 820
Årets resultat				2 475	2 475
<i>Summa totalresultat</i>				2 475	2 475
Belopp vid årets utgång	2014-12-31	1 000	200	57 095	58 295

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	2014-12-31	2013-12-31
<i>belopp i tkr</i>			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		16 926	12 505
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	19	13 703	13 972
		<u>30 629</u>	<u>26 477</u>
Betald skatt		-2 192	-2 608
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			
		28 437	23 869
Kortfristiga fordringar		-13 913	-3 730
Kortfristiga skulder		4 067	38
		<u>-9 846</u>	<u>-3 692</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		18 591	20 177
Investeringsverksamheten			
Förvärv av och investering i fastigheter	10	-10 891	-2 312
Förvärv av inventarier	11	-	-385
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		-10 891	-2 697
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-7 700	-17 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		-7 700	-17 480
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		<u>-</u>	<u>-</u>

A4 Campus AB
556538-8716

NOTER

belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Denna årsredovisning avges per 2014-12-31 och avser A4 Campus AB (org nr 556538-8716) med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontorets adress är Studentplan 2, 831 40 Östersund.

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 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 Internationella Financial Reporting Standards (IFRS) med undantag och tillägg som anges i den av rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR2 Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsvaluta

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

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren.

Lämnade aktieägartillskott aktiveras och redovisas som aktier och andelar.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar för räkenskapsåret 2014 eller senare

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

Intäkter

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

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

A4 Campus AB

556538-8716

Resultat från finansiella poster

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

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 balansdager 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

A4 Campus AB

556538-8716

Finansiella instrument

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

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

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och kortfristiga placeringar.

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

Kundfordringar

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

Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en rörelsekostnad.

Låneskulder

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

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

Övriga finansiella tillgångar och skulder

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

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

A4 Campus AB

556538-8716

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

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

Värderingsantaganden

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

Not 3 Risker och riskhantering

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

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

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

Kapitalrisk

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

Marknadsrisk

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

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

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

<u>Värderingspåverkande faktorer</u>	<u>Resultateffekt före skatt tkr</u>
Förändring Stibor 3M +0,5%	-2 060
Förändring Stibor 3M -0,5%	2 060

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	2014-12-31		
	1 år	2-5 år	över 5 år
Skulder till koncernföretag	411 901	–	–
Övriga finansiella skulder	–	–	–
	411 901	–	–

	2013-12-31		
	1 år	2-5 år	över 5 år
Skulder till koncernföretag	419 601	–	–
Övriga finansiella skulder	–	–	–
	419 601	–	–

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	2014-12-31	2013-12-31
Hyses- och kundfordringar	2 146	718
Fordringar hos koncernföretag	100 302	102 351
Övriga fordringar	617	383
	105 136	103 452

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

A4 Campus AB
556538-8716

	2014-01-01	2013-01-01
Not 4	2014-12-31	2013-12-31
Driftnetto		
Hysesintäkter	74 854	74 040
<i>Fastighetskostnader</i>		
Drift	-11 331	-11 352
Underhåll	-7 347	-5 728
Fastighetsskatt	-1 474	-1 474
Uthyrning och fastighetsadministration	-2 608	-2 739
	52 581	52 748
<i>Minimileasingavgifter</i>		
<i>Årshyror</i>	2014-12-31	2013-12-31
Förfall inom 1 år	66 529	65 695
Förfall senare än 1 år men inom 5 år	189 283	176 609
Förfall senare än 5 år	209 792	242 714
Summa	465 604	485 018

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

	2014-01-01	2013-01-01
Not 5	2014-12-31	2013-12-31
Arvode till revisor		
Revisionsuppdrag	50	70
EY		
	50	70

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

A4 Campus AB
556538-8716

Not 6 Personal

	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
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:

<i>Styrelse och verkställande direktör</i>		
Löner och ersättningar	1 186	1 089
Pensionskostnader	240	243
Sociala avgifter	373	342
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och ersättningar	1 577	1 826
Pensionskostnader	175	156
Sociala avgifter	579	573
	<u>4 130</u>	<u>4 229</u>

Avtal om avgångsvederlag

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Ränteintäkter koncernföretag	487	1
	Övriga ränteintäkter	-	898
		<u>487</u>	<u>899</u>

Not 8	Räntekostnader och liknande kostnader	2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
	Räntekostnader koncernföretag	-17 731	-22 522
	Övriga räntekostnader	-9	-7
		<u>-17 740</u>	<u>-22 529</u>

A4 Campus AB
556538-8716

Not 9	Skatt	2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
	Skatt på årets resultat		
	Aktuell skatt	–	-1 615
	Skatt avseende tidigare år	–	2
	Uppskjuten skatt	-729	-720
		-729	-2 333
	 Avstämning av redovisad skatt		
	Redovisat resultat före skatt	3 204	10 563
	Skatt på resultatet enligt gällande skattesats 22,0%	-705	-2 324
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	729	720
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-24	-12
	Redovisad skattekostnad	0	-1 615
Not 10	Förvaltningsfastigheter	2014-12-31	2013-12-31
	Byggnader		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	539 783	538 220
	Nyanskaffningar/färdigställda till- och ombyggnader	4 709	1 563
		544 492	539 783
	<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-144 529	-132 088
	Årets avskrivning enligt plan	-12 161	-12 441
		-156 690	-144 529
		387 802	395 254
	Markanläggningar		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 392	29 342
	Nyanskaffningar	–	50
		29 392	29 392
	<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 105	-14 637
	Årets avskrivning enligt plan	-1 470	-1 468
		-17 575	-16 105
		11 817	13 287

A4 Campus AB
556538-8716

Mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 184	11 184
	11 184	11 184

Pågående om- och tillbyggnad

Ingående nedlagda kostnader	790	91
Under året nedlagda kostnader	6 181	699
	6 971	790

Utgående bokfört värde förvaltningsfastigheter	417 774	420 515
---	----------------	----------------

Verkligt värde

Byggnader och mark	818 000	–
--------------------	---------	---

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

Fastigheternas skattemässiga restvärde understiger bokföringsmässigt restvärde med 39 937 tkr (36 622) tkr.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten:

<u>Fastighet</u>	<u>Kommun</u>	<u>Yta</u>	<u>Byggår/ ombyggn.år</u>
Artilleristen 1	Östersund	51 584 kvm	1893/1988- 2014

Not 11 Inventarier	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	405	20
Nyanskaffningar	–	385
	405	405
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-63	–
Årets avskrivning enligt plan	-73	-63
	-136	-63
Redovisat värde vid årets slut	269	342

A4 Campus AB
556538-8716

Not 12	Kundfordringar	2014-12-31	2013-12-31
	Hyses- och kundfordringar	2 147	718
		2 147	718
	<i>Åldersanalys</i>	2014-12-31	2013-12-31
	Ej förfallet	2 130	711
	Förfallet 1-30 dagar	4	5
	Förfallet 31-60 dagar	3	2
	Förfallet över 60 dagar	10	–
		2 147	718
<p>Alla förfallna fordringar prövas individuellt varvid nedskrivning sker om risk för kreditförlust föreligger</p>			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Övriga förutbetalda drifts- & administrationskostnader	103	221
		103	221
Not 14	Obeskattade reserver	2014-12-31	2013-12-31
	<i>Periodiseringsfonder</i>		
	Inkomstår 2012	1 740	1 740
	Inkomstår 2013	2 554	2 554
	Inkomstår 2014	2 448	2 448
	<i>Avskrivning utöver plan</i>		
	Inventarier	3 176	3 872
		9 918	10 614
Not 15	Avsättningar för skatter	2014-12-31	2013-12-31
	Uppskj. skatteskuld hänförlig till anläggningstillgångar	8 786	8 057
		8 786	8 057
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	5 751	16 340
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 385	1 737
		7 136	18 077

Not 17 Upplysningar om närstående

	Moder- bolagets ägare	Moderbolag	Koncernbolag	Styrelse och andra närstående
Försäljning / hyresintäkter	–	–	–	–
Inköp	2 608	–	78	–
Ränteintäkter	387	100	–	–
Räntekostnader	–	17 544	187	–
Koncernbidrag	–	14 418	–	–
Kortfristiga fordringar	95 749	–	4 553	–
Långfristiga skulder	–	411 901	–	–
Kortfristiga skulder	14 418	8 667	–	–

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>	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	–	–
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	411 901	419 601
	411 901	419 601

Bolagets samtliga koncerninterna lån löper rörligt.

Not 18 Ställda säkerheter	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för egna skulder	432 000	432 000
Varav i eget förvar	432 000	432 000
	–	–

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2014-12-31	2013-12-31
Av- och nedskrivningar av tillgångar	13 703	13 972
Förändring upplupna räntor	–	–
	13 703	13 972

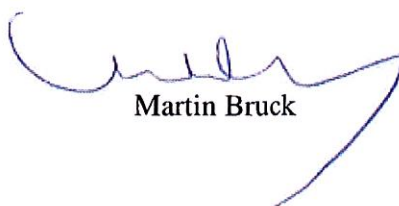
A4 Campus AB
556538-8716

Not 20	Betalda räntor och erhållen utdelning	2014-12-31	2013-12-31
	Erhållen ränta	487	899
	Erlagd ränta	17 740	22 529

Stockholm 2015-06-23



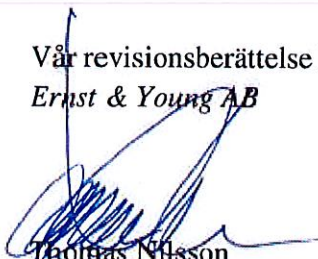
Thomas Fuchs
Verkställande direktör



Martin Bruck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-06-23

Ernst & Young AB



Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för A4 Campus AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av A4 Campus ABs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för A4 Campus AB för räkenskapsåret 2014.

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 revisionssed 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 23 juni

Ernst & Young AB

Thomas Nilsson
Auktoriserad revisor