

Styrelsen för
Norrporten 5 i Östersund AB
Org nr 556735-0011

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	19

Norrporten 5 i Östersund AB

Org nr 556735-0011

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Norrporten 5 i Östersund AB, org nr 556735-0011, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.

Bolaget har under året bytt namn. Tidigare firma var Stenvalvet 720 i Östersund Lagmannen AB

Ägarförhållanden

Bolaget är från och med 2015 ett helägt dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Norrporten (publ), org nr 556458-6138, med säte i Sundsvall, och ingår i Norrportenkoncernen. Norrporten AB (publ), org nr 556594-3999, med säte i Sundsvall, är moderföretag för Norrportenkoncernen. Norrporten AB (publ) ägs till lika delar av Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden. Se vidare not 19.

Verksamheten

Bolagets affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i Östersund.

Bolaget har inga anställda. Bolaget leds och administreras av resurser inom Fastighetsaktiebolaget Norrporten.

Sammanfattning av utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2015	2014	2013	2012	2011
Hysesintäkter, kkr	5 966	5 848	5 678	5 783	6 128
Driftöverskott, kkr	3 903	4 226	4 159	3 424	3 175
Rörelseresultat, kkr	3 233	3 198	3 111	2 990	2 752
Årets resultat, kkr	1 626	221	964	817	571
Marknadsvärde fastigheter, kkr	68 700	uppgift saknas	uppgift saknas	uppgift saknas	uppgift saknas
Överskottsgrad, procent	65,3	72,3	73,3	59,2	51,8
Räntetäckningsgrad, ggr	9,7	4,6	1,7	1,58	1,4
Soliditet, procent	8,8	2,3	1,4	0,6	0,8

Definitioner: Se not 21.

RFR 2 Redovisning för juridiska personer har tillämpats retroaktivt med omräkning av jämförelseåret 2014.

Resultat

Hysesintäkterna uppgick under året till 5 966 kkr (5 848).

Fastighetskostnaderna uppgick till 2 063 kkr (1 622).

Räntenettet uppgick till -326 kkr (-681).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 2 907 kkr (2 517). Årets resultat uppgick till 1 626 kkr (221).

Norrporten 5 i Östersund AB

Org nr 556735-0011

Förvärv och investeringar

Under året har ny-, om- och tillbyggnader av fastigheter gjorts för 472 kkr (0). Maskiner och inventarier har anskaffats för 0 kkr (0).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 3 378 kkr (3 038).

Finansiering och räntebindning

Företagets räntebärande lån uppgick vid årsskiftet till 33 248 kkr (35 800).

Bolagets betalningsflöden hanteras från och med 2015 av Fastighetsaktiebolaget Norrporten.

För mer information om företagets finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 12.

Miljö

Som ett led i företagets miljöarbete sker uppföljning av förbrukningstal avseende energi, värme och vatten kontinuerligt och jämförs mot uppsatta mål. För en beskrivning av Norrportenkoncernens miljöarbete i övrigt hänvisas till Norrporten AB (publ)s årsredovisning.

Miljöarbetet i Norrportenkoncernen syftar till att minska miljöbelastningen och bidra till ett hållbart samhälle. Tre viktiga områden prioriteras: energihushållning, avfallshantering vid byggande och rivning samt materialval vid byggande.

Värmeanvändningen per kvadratmeter för år 2015 minskade med 12,0% jämfört med 2014. Det långsiktiga målet är att till 2020 minska värmeanvändningen med 10 procent jämfört med användningen 2015-12-31.

Bolaget köper el märkt Bra miljöval som uppfyller Svenska Naturskyddsföreningens krav och som kommer från vind-, sol- och vattenkraft.

Norrportenkoncernen är sedan 2008 miljöcertifierad enligt standarden ISO 14001.

Möjligheter och risker

För mer utförlig information kring möjligheter och risker se årsredovisningen för Norrporten AB (publ).

Fastighetsvärden

Fastigheternas värde är centralt för risknivån i ett fastighetsbolag. Norrportenkoncernens strategi för att hantera denna risk är att investera i centralt placerade fastigheter på orter som bedöms ha goda utvecklingsmöjligheter. Långsiktiga kunder och lokaler i attraktiva lägen skapar förutsättningar för stabila fastighetsvärden även i tider med sämre samhällsekonomi.

Upplysningar avseende verkligt värde för förvaltningsfastigheter se not 10.

Norrporten 5 i Östersund AB

Org nr 556735-0011

Kontraktportfölj

Koncernens målsättning är att hyreskontraktportföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgäst kategorier och löptider. Avsikten med detta är att erhålla ett stabilt kassaflöde.

en förutsättning för handlingsfrihet. Koncernens stabila struktur, kvaliteten på fastighetsinnehavet, den höga uthyrningsgraden, beståndets diversifiering och goda lägen, samt de stabila ägarna ger sammantaget Norrportenkoncernen möjlighet att låna kostnadseffektivt. Norrporten strävar efter att över tiden optimera sammansättningen av finansieringsformer för att så långt möjligt maximera kostnadseffektiviteten i finansieringen.

Finansiella risker hanteras centralt för koncernen.

Se vidare avseende finansiella instrument och riskhantering i not 11.

Byte av redovisningsprinciper

Företaget har från 2014-01-01 ändrat redovisningsprinciper. Denna årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Marknadsförutsättningarna för 2016 bedöms inte i någon väsentlig omfattning påverka bolagets resultat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

För en beskrivning av väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång se not 3.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 442 246, balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Hysesintäkter	4	5 966	5 848
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift- och underhållskostnader	6	-1 679	-1 238
Fastighetsskatt		-384	-384
Driftöverskott		<u>3 903</u>	<u>4 226</u>
Avskrivningar	10	-489	-489
Bruttoresultat		<u>3 414</u>	<u>3 737</u>
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	6	-181	-539
Rörelseresultat	5	<u>3 233</u>	<u>3 198</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-326	-695
Resultat efter finansiella poster		<u>2 907</u>	<u>2 517</u>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag, lämnade		0	-2 296
Bokslutsdispositioner, övriga	8	-669	0
Resultat före skatt		<u>2 238</u>	<u>221</u>
Skatt på årets resultat	9	-612	0
Årets resultat		<u>1 626</u>	<u>221</u>

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Årets resultat	1 626	221
Årets övrigt totalresultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets totalresultat	<u>1 626</u>	<u>221</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	36 953	36 758
Maskiner och inventarier	11	44	66
Summa anläggningstillgångar		36 997	36 824
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		168	0
Fordringar hos koncernföretag		0	2 727
Övriga fordringar		102	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	16	146
		286	2 874
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 049	0
		2 049	0
Summa omsättningstillgångar		2 335	2 874
SUMMA TILLGÅNGAR		39 332	39 698

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		817	596
Årets resultat		1 626	221
		2 443	817
Summa eget kapital		2 543	917
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		669	0
		669	0
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		170	0
		170	0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	33 131	35 800
		33 131	35 800
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	12	273	312
Skulder till koncernföretag		0	2 295
Aktuell skatteskuld		456	32
Övriga skulder		25	187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 065	155
		2 819	2 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 332	39 698

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter	17	35 800	35 800
Ansvarsförbindelser	17	Inga	Inga

Rapport över förändringar i eget kapital

2014	Bundet	Fritt	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel, årets resultat	
<i>Belopp i kkr</i>			
Vid årets ingång	100	596	696
Årets resultat		221	221
Årets övrigt totalresultat		0	0
Vid årets utgång	100	817	917

2015	Bundet	Fritt	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel, årets resultat	
Vid årets ingång	100	817	917
Årets resultat		1 626	1 626
Årets övrigt totalresultat		0	0
Vid årets utgång	100	2 443	2 543

Eget kapital, se vidare not 15.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 907	2 517
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	19	489	489
		<u>3 396</u>	<u>3 006</u>
Betald inkomstskatt		-18	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>3 378</u>	<u>3 038</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2 588	-1 047
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-586	-1 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>5 380</u>	<u>0</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-662	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-662</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		33 131	0
Amortering av lån		-35 800	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-2 669</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde		2 049	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut	19	<u>2 049</u>	<u>0</u>

Norrporten 5 i Östersund AB

Org nr 556735-0011

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Fastställelse

Årsredovisningen och har godkänts för utfärdande av styrelsen den 3 juni 2016. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 13 juni 2016.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av dagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Ändrade redovisningsprinciper

Företaget har till och med 2014-12-31 tillämpat årsredovisningslagen (1995:1554) och BFAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag. Från och med 2015-01-01 tillämpar man RFR2. Bytet har redovisningsprincip har inte påverkat de finansiella rapporterna.

RFR 2 innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Införandet av RFR 2 hos företaget har inneburit vissa ändrade redovisningsprinciper vilka har införts retroaktivt med omräkning av jämförelseåret 2013. Effekten av de förändrade redovisningsprinciperna presenteras i not 15 och avser främst:

- Presentation av nya räkningar för Rapport över totalresultat samt Rapport över förändringar i eget kapital
- Kassaflödesanalys
- Förändrad redovisning av säkring av ränterisk
- Linjär periodisering av hyresintäkter över avtalad hyresperiod
- Av hyresgäst erlagd ersättning avseende förtidslösta kontrakt intäktsredovisas omedelbart i sin helhet
- Utökade upplysningskrav i noter

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

De nya eller ändrade standards och uttalanden som antagits men ännu inte börjat tillämpas bedöms inte få någon väsentlig effekt på företagets redovisning.

Intäkter från rörelsen

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod, baserat på villkoren i hyresavtalen. Avdrag från hyran som kompensation för brister i det uthyrda objektet redovisas som minskad intäkt för den tid kompensation utgår.

Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart.

Norrporten 5 i Östersund AB

Org nr 556735-0011

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar, erhållna utdelningar och valutakursvinster. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, räntekuponger på derivat som används för att säkras ränterisk, nedskrivningar av finansiella tillgångar samt valutakursförluster. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella intäkter består främst av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och andra skulder och nedskrivningar av finansiella tillgångar. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Räntekostnader direkt hänförliga till ny- och tillbyggnad som tar en betydande tid att färdigställa aktiveras i anskaffningsvärdet för tillgången ifråga.

Utdelning på aktier och andelar redovisas som intäkt när bolagsstämman beslutat om utdelning.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition oavsett om koncernbidraget lämnas eller erhålles. Det erhållna eller lämnade koncernbidraget påverkar företagets aktuella skatt, eller i vissa fall uppskjutna skatt.

Skatt

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser årets skattepliktiga resultat avseende aktuellt räkenskapsår. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Norrporten 5 i Östersund AB

Org nr 556735-0011

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

- Kontors- och butiksbyggnader 100 år
- Hyresgästpassningar - kontraktperioden

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Aktivering sker av låneutgifter som är hänförliga till utgifter för genomförande av större ny- och tillbyggnader av förvaltningsfastighet som tar en betydande tid att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som generella lån, som inte är specifika för någon annan tillgång.

Upplysningar om förvaltningsfastigheter verkliga värden

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. I not lämnas upplysningar avseende verkligt värde.

Verkliga värden är en form av marknadsvärden, och ska utgöra de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpade värderingsprocess och -teknik, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell mm framgår av not 9.

Materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning utrangering eller avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

- Maskiner och inventarier 5 år

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Nedskrivningar*Nedskrivning av förvaltningsfastigheter, materiella anläggningstillgångar och aktier/andelar*

De redovisade värdena för företagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra när dessa har förfallit till betalning med 90 dagar. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas. Nedskrivningar av aktier och andelar återförs om de omständigheter som föranledde nedskrivning inte längre föreligger.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det föreligger ovisshet om tidpunkt för betalning eller beloppets storlek. En avsättning redovisas när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av vad som krävs för att reglera den förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som förväntas från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna för att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

Aktieägartillskott och lämnad utdelning

Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital.

Lämnad utdelning respektive lämnad återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om utdelning respektive återbetalning fattats.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen som en upplysning när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Norrporten 5 i Östersund AB

Org nr 556735-0011

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med RFR2 Redovisning för juridiska personer och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs med faktiskt utfall. Faktiska utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar och antaganden.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 9. Bolaget redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultatet. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader dels av externa faktorer såsom räntenivå och utbud och efterfrågan. Norrporten värderar samtliga fastigheter varje kvartal. Vid årsskiftet har hela fastighetsbeståndet värderats externt. Det värderingsinstitut som har anlåtats är Cushman & Wakefield.

Not 3 Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat några händelser efter periodens utgång som bedöms vara av vikt att rapportera.

Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Intäkter per intäktsslag

	2015	2014
Hyresintäkter	5 966	5 848
	<u>5 966</u>	<u>5 848</u>

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kontors- och butikslokaler, bostäder samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna.

Hyreskontrakt avseende kontor och butiker upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 5 år. Längre avtal förekommer främst där mer betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	2015-12-31	2014-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	54	Uppgift saknas
Avtalade intäkter med betalning mellan två till fem år	5 453	
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	1 330	
	<u>6 837</u>	<u>0</u>
Bostäder m m	79	0
	<u>6 916</u>	<u>0</u>

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Bolaget har inte haft några anställda under året. Inga löner eller ersättningar har utbetalats till styrelsen eller anställda. Arvoden till revisorerna betalas av Fastighetsaktiebolaget Norrporten.

Not 6 Fastighetskostnader samt centrala administrations- och marknadsföringskostnader

	2015	2014
Fastighetskostnader		
Energi, värme och vatten	-696	-622
Övriga driftkostnader	-532	-352
Fastighetsadministration	-223	-70
Underhåll och hyresgästanpassningar	-228	-194
Summa drift- och underhållskostnader	<u>-1 679</u>	<u>-1 238</u>
Fastighetsskatt	-384	-384
Summa fastighetskostnader	<u>-2 063</u>	<u>-1 622</u>
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Övriga kostnader	<u>-181</u>	<u>-539</u>
	-181	-539

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader avser främst bolagets andel av kostnader för koncernens centrala funktioner för ledning, marknadsföring, ekonomi, finansiering, personal, juridik och informationsteknologi.

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter, koncernföretag	0	13
Ränteintäkter, övriga	<u>0</u>	<u>1</u>
	0	14

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader, koncernföretag	<u>-326</u>	<u>-695</u>
	-326	-695

Not 8 Bokslutsdispositioner, övriga

	2015	2014
Periodiseringsfond, årets avsättning	<u>-669</u>	<u>0</u>
	-669	0

Not 9 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	<u>-442</u>	<u>0</u>
Aktuell skatt	-442	0
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-170	0
Uppskjuten skatt	<u>-170</u>	<u>0</u>
Totalt redovisad skattekostnad	-612	0

Avstämning av effektiv skatt

	2015		2014	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		2 238		221
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-492	22,0%	-49
Övrigt	5,4%	-120	-22,6%	50
Redovisad effektiv skatt	<u>27,4%</u>	<u>-612</u>	<u>-0,6%</u>	<u>-</u>

Not 10	Förvaltningsfastigheter	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		40 291	40 291
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		684	0
Vid årets slut		40 975	40 291
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-3 533	-3 066
Årets avskrivning		-489	-467
		-4 022	-3 533
Redovisat värde vid årets slut		36 953	36 758
Varav mark		<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ackumulerade anskaffningsvärden		5 929	5 929
Redovisat värde vid årets slut		5 929	5 929
Skattemässigt värde		35 967	36 213
Information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde för upplysningsändamål		<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Verkliga värden		68 700	Uppgift saknas

Verkligt värde

Företaget redovisar förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy värderas vid varje hel- och halvårsskifte samtliga fastigheter av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Vid övriga kvartalsslut görs en revidering av tidigare värdering.

Per 2015-12-31 har värderingar utförts av Cushman & Wakefield. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Fastigheterna värderas enligt principerna i IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning.

Värderingsteknik

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på öppna marknaden. Marknadsvärdesbedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetoden och avkastningsmetoden. En sammanfattande bedömning av de båda resultaten ger marknadsvärdet.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 10 år, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto år 11. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

Norrporten 5 i Östersund AB

Org nr 556735-0011

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata för Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten med tillägg av nedlagda kostnader, och verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet. Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter.

Not 11 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	110	110
	<u>110</u>	<u>110</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-44	-22
Årets avskrivning	<u>-22</u>	<u>-22</u>
	<u>-66</u>	<u>-44</u>
Redovisat värde vid årets slut	44	66

Not 12 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Hanteringen av finansiella risker inom Norrportenkoncernen är centraliserad till finansfunktionen i Fastighetsaktiebolaget Norrporten och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag. För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa, se årsredovisningen för Norrporten AB (publ).

Företaget är exponerat för följande finansiella risker: finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

Finansieringsrisk

Bolagets räntebärande skulder uppgick på balansdagen till 33 131 kkr (38 096).

Ränterisk

Lånet löper med fast ränta. En höjning av marknadsräntan medför därför ingen kostnadsökning.

Kreditrisk

Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Vid behov kompletteras hyresavtalet med hyresdeposition, bankgaranti eller borgen.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar vilket f.n. uppgår till 0 kkr (0).

Norrporten 5 i Östersund AB

Org nr 556735-0011

Not 13 Uppskjuten skatt**Redovisade uppskjutna skattefordringar och –skulder**

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsfastigheter	0	0	170	0	-170	0
Skattefordringar/-skulder, netto	0	0	170	0	-170	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga poster	16	146
	16	146

Not 15 Eget kapital

	2015-12-31	2014-12-31
Akties kvotvärde, kronor	100	100
Antal aktier	1 000	1 000

Aktieslag	Ett aktieslag	Ett aktieslag
Samtliga aktier	Fullt betalda	Fullt betalda

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga poster	2 065	155
	2 065	155

Not 17 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	35 800	35 800
	35 800	35 800

Not 18 Transaktioner med närstående**Närstående relationer**

Moderbolag

Koncernmoderbolag

Koncernmoderbolagets ägare

Övriga koncernbolag

Styrelse och ledningsgrupp

Typ av transaktioner

Norrporten 5 i Östersund AB:s inköp från Fastghetsaktiebolaget Norrporten består i huvudsak av personalresurser för fastighetsskötsel, fastighetsadministration och central administration. Under året har inköp från moderbolaget uppgått till 1,1 procent (0) av bolagets totala inköp.

Bolagets försäljning till moderbolaget består av uthyrning av lokaler. Under året har 3,8 procent (0,0) av den totala försäljningen skett till moderbolaget.

Norrporten 5 i Östersund AB har inte varit delaktig i någon affärstransaktion med Norrporten AB (publ).

Norrporten 5 i Östersund AB har inte varit delaktig i någon affärstransaktion med Andra AP-fonden eller Sjätte AP-fonden.

Norrporten 5 i Östersund AB har inte varit delaktig i någon affärstransaktion med övriga koncernbolag.

För uppgift om ersättningar till styrelse och ledningsgrupp hänvisas till årsredovisningen för

Fastighetsaktiebolaget Norrporten. Ingen styrelseledamot eller annan ledande befattnings-

havare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Norrporten 5 i Östersund AB.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 19 Upplysningar till kassaflödesanalys

Räntor och utdelningar

	2015	2014
Erhållen ränta	0	14
Erlagd ränta	-326	-695

Likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	2 049	0
	2 049	0

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2015	2014
Avskrivningar	-489	-489
	-489	-489

Not 20 Koncern- och företagsuppgifter

Norrporten 5 i Östersund AB, org nr 556735-0011 med säte i Sundsvall, bedriver verksamhet i associationsformen aktieföretag. Huvudkontorets adress är Box 225, 851 04 Sundsvall. Besöksadress: Landsvägsallén 4. Företaget är helägt dotterföretag till Fastighetsaktieföretaget Norrporten (publ), org nr 556458-6138 med säte i Sundsvall. Fastighetsaktieföretaget Norrporten ingår i en koncern för vilken Norrporten AB (publ), org nr 556594-3999 med säte i Sundsvall, upprättar koncernredovisning för den största koncernen. NS Holding ABs koncernredovisning har upprättats och reviderats enligt lagstiftning som har tillkommit i enlighet med Europeiska gemenskapernas direktiv av den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning (83/349/EEG). Norrporten AB (publ), ägs till lika delar av Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden.

Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

Överskottsgrad: Driftsöverskott i procent av hyresintäkter
 Balansomslutning: Totala tillgångar
 Räntetäckningsgrad: Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat finansiella kostnader
 Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sundsvall 3 juni 2016

Jörgen Lundgren
 Ordförande

Sarah Fagerström

Vår revisionsberättelse har lämnats

13/6 2016

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Norrporten 5 i Östersund AB, org.nr 556735-0011

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norrporten 5 i Östersund AB för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen 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 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 Norrporten 5 i Östersund 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 förvaltning för Norrporten 5 i Östersund AB för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen 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 är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 juni 2016

Ernst & Young AB



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor