

Styrelsen för

Norrporten 6 i Östersund AB

Org nr 556735-0037

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 6 i Östersund AB

Org nr 556735-0037

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Norrporten 6 i Östersund AB, org nr 556735-0037, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.

Bolaget har under året bytt namn. Tidigare firma var Stenvalvet 721 Östersund Tingshuset 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 Norrportenkonsoliden. Norrporten AB (publ), org nr 556594-3999, med säte i Sundsvall, är moderföretag för Norrportenkonsoliden. 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	6 172	5 374	5 299	4 522	4 212
Driftöverskott, kkr	4 554	4 274	4 313	2 899	2 583
Rörelseresultat, kkr	3 212	2 652	2 525	2 647	2 338
Årets resultat, kkr	838	-672	825	959	673
Marknadsvärde fastigheter, kkr	64 400	uppgift saknas	uppgift saknas	uppgift saknas	uppgift saknas
Överskottsgrad, procent	74	80	81	64	61
Räntetäckningsgrad, ggr	11,5	4,8	1,7	1,9	1,6
Soliditet, procent	14	10	8	3	4

Definitioner: Se not 20.

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

Resultat

Hysesintäkterna uppgick under året till 6 172 kkr (5 374).

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 618 kkr (1100).

Räntenettot uppgick till -297 kkr (-549).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 2 915 kkr (2103). Årets resultat uppgick till 838 kkr (-672).



Norrporten 6 i Östersund AB

Org nr 556735-0037

Förvärv och investeringar

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

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 4 136 kkr (2 436).

Finansiering och räntebindning

Företagets räntebärande lån uppgick vid årsskiftet till 28 853 kkr (25 900).

Bolagets betalningsflöden hanteras från och med 2015 av Fastighetsaktiebolaget Norrporten.

För mer information om företagets finansiella risker och hanteringen av dessa hänvisas till not 11.

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.

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.



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 4 311 916, balanseras i ny räkning.



Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Hysesintäkter	4	6 172	5 374
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift- och underhållskostnader	6	-1 397	-879
Fastighetsskatt		-221	-221
Driftöverskott		4 554	4 274
Avskrivningar	10	-1 231	-1 315
Bruttoresultat		3 323	2 959
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	6	-111	-307
Rörelseresultat		3 212	2 652
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-297	-549
Resultat efter finansiella poster		2 915	2 103
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		0	-2 775
Bokslutsdispositioner, övriga	8	-875	0
Resultat före skatt		2 040	-672
Skatt på årets resultat	9	-1 202	0
Årets resultat		838	-672

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Årets resultat	838	-672
Årets övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	838	-672



Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	34 876	36 107
Summa anläggningstillgångar		34 876	36 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	11	2 232	0
Övriga fordringar		12	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	20	30
		2 264	100
Kassa och bank			
Kassa och bank		420	0
		420	0
Summa omsättningstillgångar		2 684	100
SUMMA TILLGÅNGAR		37 560	36 207



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	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 474	4 146
Årets resultat		838	-672
		4 312	3 474
Summa eget kapital		4 412	3 574
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		875	0
		875	0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	624	0
		624	0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	28 853	25 900
		28 853	25 900
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		217	151
Skulder till koncernföretag		0	4 797
Aktuell skatteskuld		586	18
Övriga skulder		57	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 936	1 767
		2 796	6 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 560	36 207

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter	16	25 900	25 900
Ansvarsförbindelser	16	Inga	Inga



Rapport över förändringar i eget kapital

2014	Bundet	Fritt	<i>Summa eget kapital</i>
	<i>Aktie-kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel, årets resultat</i>	
<i>Belopp i kkr</i>			
Vid årets ingång	100	4 146	4 246
Årets resultat		-672	-672
Årets övrigt totalresultat		0	0
Vid årets utgång	100	3 474	3 574

2015	Bundet	Fritt	<i>Summa eget kapital</i>
	<i>Aktie-kapital</i>	<i>Balanserade vinstmedel, årets resultat</i>	
Vid årets ingång	100	3 474	3 574
Årets resultat		838	838
Årets övrigt totalresultat		0	0
Vid årets utgång	100	4 312	4 412

Eget kapital, se vidare not 14.



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 915	2 103
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18	1 231	1 315
		<u>4 146</u>	<u>3 418</u>
Betald inkomstskatt		-10	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>4 136</u>	<u>3 436</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-2 164	1 852
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1 552	-5 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>420</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde		420	0
Likvida medel vid årets början		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets slut	18	<u>420</u>	<u>0</u>



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 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 BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag. Från och med 2015-01-01 tillämpar bolaget RFR 2.

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 2014. Bytet av redovisningsprincip har inte haft någon effekt på de finansiella rapporterna.

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.

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.

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
- Hyresgästanpassningar - kontraktperioden

100 år



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 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.

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.

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 10. 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	6 172	5 374
	<u>6 172</u>	<u>5 374</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	0	Uppgift saknas
Avtalade intäkter med betalning mellan två till fem år	5 401	Uppgift saknas
Avtalade intäkter med betalning senare än fem år	147	Uppgift saknas
	<u>5 548</u>	
Bostäder m m	50	Uppgift saknas
	<u>5 598</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	-298	-417
Övriga driftkostnader	-596	-249
Fastighetsadministration	-103	-34
Underhåll och hyresgästanpassningar	-400	-178
Summa drift- och underhållskostnader	<u>-1 397</u>	<u>-878</u>
Fastighetsskatt	-221	-221
Summa fastighetskostnader	<u>-1 618</u>	<u>-1 099</u>
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Övriga kostnader	-111	-307
	<u>-111</u>	<u>-307</u>

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

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader, koncernföretag	-291	-549
Räntekostnader, övriga	-6	0
	<u>-297</u>	<u>-549</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner, övriga

	2015	2014
Skilnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
Periodiseringsfond, årets avsättning	-875	0
	<u>-875</u>	<u>0</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-578	0
Aktuell skatt	<u>-578</u>	<u>0</u>
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-624	0
Uppskjuten skatt	<u>-624</u>	<u>0</u>
Totalt redovisad skattekostnad	<u>-1 202</u>	<u>0</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2015		2014	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		2 040		-672
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-449	22,0%	148
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0	0,0%	-1
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	0	-21,9%	-147
Övrigt	36,9%	-753	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	<u>58,9%</u>	<u>-1 202</u>	<u>0,1%</u>	<u>0</u>

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40 767	40 767
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	0	0
Vid årets slut	<u>40 767</u>	<u>40 767</u>

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-4 661	-3 346
Årets avskrivning	-1 231	-1 315
	<u>-5 892</u>	<u>-4 661</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>34 875</u>	<u>36 107</u>

Varav mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	3 768	3 768
Redovisat värde vid årets slut	<u>3 768</u>	<u>3 768</u>

Skattemässigt värde

32 041	32 684
--------	--------



Information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde för upplysningsändamål

	2015-12-31	2014-12-31
Verkliga värden	64 400	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.

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 kontraktsperiod, 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 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Hantering 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 28 853 kkr (25 900).

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.

Aldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	0	0
Summa kundfordringar	<u>0</u>	<u>0</u>

Osäkra fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Osäkra fordringar vid årets början	0	0
Osäkra fordringar vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>

Verkligt värde för finansiella instrument

Redovisat värde bedöms vara en rimlig approximation av verkligt värde för samtliga finansiella tillgångar och finansiella skulder.

Not 12 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	624	0	-624	0
Skattefordringar/-skulder, netto	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>624</u>	<u>0</u>	<u>-624</u>	<u>0</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga poster	20	30
	<u>20</u>	<u>30</u>



Not 14 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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga poster	1 936	1 767
	<u>1 936</u>	<u>1 767</u>

Not 16 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	25 900	25 900
	<u>25 900</u>	<u>25 900</u>

Not 17 Transaktioner med närstående**Närståenderelationer**

Moderbolag

Typ av transaktioner

Norrporten 6 i Östersund AB:s inköp från Fastghetsaktiebolaget Norrporten består i huvudsak av personalresurser för fastighetskötsel, fastighetsadministration och central administration. Under året har inköp från moderbolaget uppgått till 1,3 procent (0) av bolagets totala inköp. Bolagets försäljning till moderbolaget består av uthyrning av lokaler. Under året har 0,0 procent (0,0) av den totala försäljningen skett till moderbolaget.

Koncernmoderbolag

Koncernmoderbolagets ägare

Norrporten 6 i Östersund AB har inte varit delaktig i någon affärstransaktion med Norrporten AB (publ). Norrporten 6 i Östersund AB har inte varit delaktig i någon affärstransaktion med Andra AP-fonden eller Sjätte AP-fonden.

Övriga koncernbolag

Styrelse och ledningsgrupp

Norrporten 6 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 befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Norrporten 6 i Östersund AB. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 18 Upplysningar till kassaflödesanalys**Räntor och utdelningar**

	2015	2014
Erhållen ränta	0	1
Erlagd ränta	-297	-549

Likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	420	0
	<u>420</u>	<u>0</u>

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2015	2014
Avskrivningar	-1 231	-1 315
	<u>-1 231</u>	<u>-1 315</u>


Not 19 Koncern- och företagsuppgifter

Norrporten 6 i Östersund AB, org nr 556735-0037 med säte i Sundsvall, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag. Huvudkontorets adress är Box 225, 851 04 Sundsvall. Besöksadress: Landsvägsallén 4. Företaget är helägt dotterföretag till Fastighetsaktiebolaget Norrporten (publ), org nr 556458-6138 med säte i Sundsvall. Fastighetsaktiebolaget 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 20 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

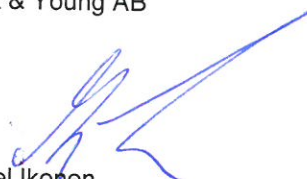
Sundsvall den 3 juni 2016


Jörgen Lundgren
Ordförande


Sarah Fagerström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-06-13

Ernst & Young AB


Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Norrporten 6 Östersund AB, org.nr 556735-0037

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Norrporten 6 Östersund AB för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 6 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 6 Östersund AB för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 av 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 ersättningskyldig 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