

Styrelsen för
Norrporten 7 i Östersund AB
Org nr 556735-0029

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	19

Norrporten 7 i Östersund AB

Org nr 556735-0029

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Norrporten 7 i Östersund AB, org nr 556735-0029, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015. Bolaget har sitt säte i Sundsvall.

Ägarförhållanden

Bolaget är 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 18.

Verksamheten

Bolagets affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i Östersund. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Östersund Onkel Adam 9.

Under året har bolaget genomfört ett namnbyte. Bolagets firma var tidigare Stenvalvet 719 Östersund Onkel Adam AB.

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
Hysesintäkter, kkr	6 348	5 605	5 503	7 910
Driftöverskott, kkr	4 599	2 983	3 766	5 913
Rörelseresultat, kkr	3 087	1 156	2 028	5 524
Årets resultat, kkr	2 013	-394	-30	3 363
Marknadsvärde fastigheter, kkr	64 100	<i>Uppgift saknas</i>	<i>Uppgift saknas</i>	<i>Uppgift saknas</i>
Överskottsgrad, procent	72	53	68	75
Räntetäckningsgrad, ggr	8	8	neg	2,5
Soliditet, procent	17	13	13	7

Definitioner: Se not 19.

Resultat

Hysesintäkterna uppgick under året till 6 348 kkr vilket kan jämföras med 5 605 kkr föregående år.

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 749 kkr, 2 622 kkr föregående år.

Räntenettot uppgick till -390 kkr (-843). Förbättringen jämfört med föregående år beror främst på lägre marknadsräntor.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 2 697 kkr (313). Årets resultat uppgick till 2 013 kkr (-394).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 4 064 kkr (1 718).

Finansiering och räntebindning

Företagets räntebärande lån från koncernföretag uppgick vid årsskiftet till 42 000 kkr (41 900).

Bolagets betalningsflöden hanteras av Fastighetsaktiebolaget Norrporten.

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



Norrporten 7 i Östersund AB

Org nr 556735-0029

Miljö

Miljöarbetet i Norrporten 7 i Östersund AB 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.

Fastigheterna köptes under 2015 och det finns ingen historisk statistik för energianvändningen att jämföra med. Det långsiktiga målet är att till 2020 minska värmeanvändningen med 10 procent jämfört med användningen 2015-12-31.

Det långsiktiga målet är att till 2020 minska elanvändningen med 15 procent jämfört med användningen 2015-12-31.

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

Norrportenkonscernen är sedan 2008 miljöcertifierade 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. Norrportenkonscernens 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.

Kontraktsporfölj

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

Finansiella risker

Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till finansiering till goda villkor är en förutsättning för handlingsfrihet. Konscernens stabila struktur, kvaliteten på fastighetsinnehavet, den höga uthyrningsgraden, beståndets diversifiering och goda lägen, samt de stabila ägarna ger sammantaget Norrportenkonscernen möjlighet att låna kostnadseffektivt. Konscernen strävar efter att över tiden optimera sammansättningen av finansieringsformer för att så långt möjligt maximera kostnadseffektiviteten i finansieringen.

Finansiella risker hanteras centralt för konscernen.

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 företagens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 8 561 707, balanseras i ny räkning.



Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Hysesintäkter	4	6 348	5 605
<i>Fastighetskostnader</i>	6		
Drift- och underhållskostnader		-1 445	-2 318
Fastighetsskatt		-304	-304
Driftöverskott		4 599	2 983
Avskrivningar	10	-1 382	-1 380
Bruttoresultat		3 217	1 603
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	6	-130	-447
Rörelseresultat	5	3 087	1 156
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-390	-845
Resultat efter finansiella poster		2 697	313
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		0	-707
Bokslutsdispositioner, övriga	8	-763	0
Resultat före skatt		1 934	-394
Skatt på årets resultat	9	79	0
Årets resultat		2 013	-394

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Årets resultat	2 013	-394
Årets övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	2 013	-394



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	49 734	50 888
		49 734	50 888
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	12	583	0
		583	0
Summa anläggningstillgångar		50 317	50 888
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	11	258	0
Övriga fordringar		120	689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39	30
		417	719
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 533	0
		3 533	0
Summa omsättningstillgångar		3 950	719
SUMMA TILLGÅNGAR		54 267	51 607



Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 549	6 943
Årets resultat		2 013	-394
		8 562	6 549
		8 662	6 649
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		763	0
		763	0
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Skulder till koncernföretag		42 000	41 900
		42 000	41 900
<i>Kortfristiga skulder</i>	11		
Leverantörsskulder		106	177
Skulder till koncernföretag		0	1 062
Aktuell skatteskuld		515	25
Övriga skulder		108	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 113	1 794
		2 842	3 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 267	51 607

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter	15	41 900	41 900
Ansvarsförbindelser	15	Inga	Inga



Norrporten 7 i Östersund AB

Org nr 556735-0029

Rapport över förändringar i eget kapital

2014	Bundet		Fritt	
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat	Summa eget kapital
<i>Belopp i kkr</i>				
Vid årets ingång	100	0	6 943	7 043
Årets resultat			-394	-394
Årets övrigt totalresultat			0	0
Vid årets utgång	100	0	6 549	6 649
2015	Bundet		Fritt	
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	100	0	6 549	6 649
Årets resultat			2 013	2 013
Årets övrigt totalresultat			0	0
Vid årets utgång	100	0	8 562	8 662

Eget kapital, se vidare not 13.



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 697	313
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	1 382	1 380
		<u>4 079</u>	<u>1 693</u>
Betald inkomstskatt		-13	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>4 066</u>	<u>1 718</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		302	3 757
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-708	-4 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>3 660</u>	<u>1 269</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-227	-1 269
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-227</u>	<u>-1 269</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		42 000	0
Amortering av lån		-41 900	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>100</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde		<u>3 533</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets början		0	0
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		<u>3 533</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 för första gången också enligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Föregående år tillämpades K2. Bytet av redovisningsprincip har inte gett någon effekt på de finansiella rapporterna.

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 belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Intäkter från rörelsen

Hysesintäkter

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

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| - Bostadsbyggnader | 100 år |
| - Kontors- och butiksbyggnader | 66-100 år |
| - Byggnadsinventarier | 100 år |



Norrporten 7 i Östersund AB

Org nr 556735-0029

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 10.

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 fattas.

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 NAI Svefa.

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
Hysesintäkter	6 348	5 605
	<u>6 348</u>	<u>5 605</u>

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

Hyseskontrakt 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	0
Avtalade intäkter med betalning mellan två till fem år	5 350	0
	<u>5 350</u>	<u>0</u>
Bostäder m m	0	0
	<u>5 350</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	-642	-634
Övriga driftkostnader	-640	-225
Fastighetsadministration	-163	-31
Underhåll och hyresgästanpassningar	0	-1 428
Summa drift- och underhållskostnader	<u>-1 445</u>	<u>-2 318</u>
Fastighetsskatt	-304	-304
	<u>-1 749</u>	<u>-2 622</u>
Centrala kostnader för administration och marknadsföring		
Övriga kostnader	-130	-447
	<u>-130</u>	<u>-447</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**Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2015	2014
Ränteintäkter, övriga	0	2
	<u>0</u>	<u>2</u>

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader, koncernföretag	-390	-845
	<u>-390</u>	<u>-845</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner, övriga

	2015	2014
Periodiseringsfond, årets avsättning	-763	0
	<u>-763</u>	<u>0</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-504	0
Aktuell skatt	-504	0
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	583	0
Uppskjuten skatt	<u>583</u>	<u>0</u>
Totalt redovisad skattekostnad	<u>79</u>	<u>0</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2015		2014	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		1 934		-394
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-424	22,0%	86
Övrigt	-26,0%	503	-21,8%	-86
Redovisad effektiv skatt	<u>-4,0%</u>	<u>79</u>	<u>0,2%</u>	<u>0</u>

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	55 313	54 043
Nyanskaffningar	228	1 270
Vid årets slut	<u>55 541</u>	<u>55 313</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-4 425	-3 045
Årets avskrivning	-1 382	-1 380
	<u>-5 807</u>	<u>-4 425</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>49 734</u>	<u>50 888</u>

Varav mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	6 621	6 621
Redovisat värde vid årets slut	<u>6 621</u>	<u>6 621</u>



Skattemässigt värde	52 386	51 911
----------------------------	--------	--------

Väsentliga åtaganden

Bolaget har inga väsentliga åtaganden avseende förvärv eller försäljning av förvaltningsfastighet. Vid årets utgång pågick inga väsentliga investeringar.

Information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde för upplysningsändamål

	2015-12-31	2014-12-31
Verkliga värden	64 100	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.

Under 2015 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 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 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Hantering av finansiella risker inom Norrporten-koncernen är centraliserad till finansfunktionen i Fastighetsaktiebolaget Norrporten och regleras av koncernens finanspolicyn 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

Företaget innehar ett koncerninternt lån från Fastighetsaktiebolaget Norrporten om 42 000 kkr (0). Lånet löper tills vidare.

Ränterisk

Lånet från Fastighetsaktiebolaget Norrporten löper med rörlig ränta motsvarande koncernens genomsnittliga upplåningsränta. Räntesäkring sker för koncernens upplåning i Fastighetsaktiebolaget Norrporten med hjälp av räntederivat.

En ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 193 kkr (0) under förutsättning att balansdagens skulder förblir oförändrade.

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.



Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	0	0
Förfallna 1 - 30 dagar	258	0
Förfallna 31 - 90 dagar	0	0
Förfallna 91 - 180 dagar	0	0
Summa kundfordringar	<u>258</u>	<u>0</u>

Osäkra fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
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	583	0	-	0	583	0
Skattefordringar/-skulder, netto	<u>583</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>583</u>	<u>0</u>

Not 13 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 930	1 686
Övriga poster	183	108
	<u>2 113</u>	<u>1 794</u>

Not 15 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 900	41 900
Summa ställda säkerheter	<u>41 900</u>	<u>41 900</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Not 16 Transaktioner med närstående

Närstående relation	Typ av transaktion
Moderbolag	Norrporten 7 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 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 7 i Östersund AB har inte varit delaktig i någon affärstransaktion med Norrporten AB (publ). Norrporten 7 i Östersund AB har inte varit delaktig i någon affärstransaktion med Andra AP-fonden eller Sjätte AP-fonden.
Övriga koncernbolag Styrelse och ledningsgrupp	Norrporten 7 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 7 i Östersund AB. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 17 Upplysningar till kassaflödesanalys**Räntor och utdelningar**

	2015	2014
Erhållen ränta	0	2
Erlagd ränta	-391	-845

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2015	2014
Avskrivningar	-1 382	-1 380
	-1 382	-1 380

Not 18 Koncern- och företagsuppgifter

Norrporten 7 i Östersund AB, org nr 556735-0029 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 19 Nyckeltalsdefinitioner

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

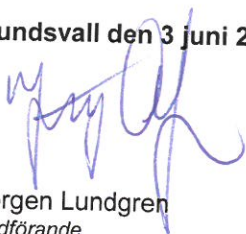


Norrporten 7 i Östersund AB

Org nr 556735-0029

19 (19)

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 7 Östersund AB, org.nr 556735-0029

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Norrporten 7 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 7 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 7 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