

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2015-01-01--2015-12-31

för

Koggbron Fastigheter AB

556605-4259

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens rapport över eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderföretagets resultaträkning	10
Moderföretagets balansräkning	11
Moderföretagets rapport över eget kapital	13
Moderföretagets kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	15
Underskrifter	26

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Koggbron Fastigheter AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2015. Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter, utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor. Eftersom bolaget bytte verksamhetsinriktning i slutet av 2015, har i denna förvaltningsberättelse inte jämförelser gjorts för motsvarande period under tidigare år.

Den 1 april 2015 tillträdde Sebastian Vithal som ny verkställande direktör då samtidigt Thomas Melin avgick på egen begäran.

Allmänt om verksamheten

Moderföretaget

Koggbron Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Helsingborg, som genom dotterbolag äger en hyresfastigheter på flera platser i Sverige. Strategin är opportunistisk, eftersom värdena på fastighetsmarknaden har utvecklats snabbt och det finns en stor potential i att förvärva olika typer av fastigheter, primärt utanför de största regionerna. Det aktuella fastighetsvärdet bedöms uppgå till ca 289 mkr och bolagets ambition är att inom före utgången av 2016 äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om 1,5 mdkr.

Koncernen

Per 2015-12-31 ingår nedanstående dotterföretag i koncernen vilka till 100% ägs av Koggbron Fastigheter AB.

Koggbron Projekt AB

Bolaget är vilande efter att inkråmet såldes per 2014-12-29. Bolaget bedrev tidigare konsultverksamhet avseende redovisning, juridik och skatt samt företagsanalys.

Koggbron AB

Bolaget förvärvades 2014-12-29 genom en apportemission från Havanna Holding AB. Bolaget äger i sin tur samtliga aktier i Fiskeby Fastighets AB. Apportemissionen skedde genom 263 520 000 nyemitterade aktier till en teckningskurs på 0,25 SEK.

Fiskeby Fastighets AB

Bolaget förvärvades 2014-12-29. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger en bostadsfastighet om totalt 18 988 m² i Finspång utanför Norrköping.

Bullerforsen Holding AB

Bolaget förvärvades 2015-08-18. Bolaget är holdingbolag till Bullerforsen Fastigheter AB.

Bullerforsen Fastigheter AB

Bolaget förvärvades 2015-08-18. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger bostadsfastigheter belägna i Arboga, Ragunda, Hedemora samt Borlänge.

Ägarstruktur per 31 december 2015

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Melimark AB	2 162 497	72,88
Mangold Fondkommission AB	300 024	10,11
Swedbank AB	88 918	3,00
SEB Business Support	75 243	2,54
Aktieinvest FK AB	74 367	2,51
Avanza Bank AB	72 372	2,44
Ålandsbanken ABP	65 724	2,22
Övriga aktieägare	128 022	4,31
	2 967 167	100,00

Egna aktier

Aktiekapitalet

Enligt Koggbrons bolagsordning ska det emitterade aktiekapitalet vara lägst 10 000 000 kronor och högst 40 000 000 kronor. Antalet utestående aktier ska vara lägst 2 500 000 och högst 10 000 000. Aktierna skall kunna vara dels stamaktier av serie A, vilka kan ges ut till ett antal av högst 5 000 000, del preferensaktier av serie B, vilka kan ges ut till ett antal av högst 5 000 000. Bolaget har idag endast ett aktieslag, serie A, av vilket det finns totalt 2 967 167 aktier, det finns inga emitterade ej betalda aktier. Samtliga aktier berättigar till en (1) röst per aktie. Idag finns det inga beslutade ej genomförda emissioner.

Aktiekapitalets utveckling 2001-2015

Händelse	Förändring	Registrerad
Nyemission	9 144 144	2015-01-19
Nyemission	24 300	2014-01-22
Utbyte konvertering	33 960	2013-09-18
Nyemission	232 181	2013-01-03
Nyemission	94 645	2012-09-04
Nyemission	18 378	2012-09-03
Nyemission	248 955	2011-03-18
Fondemission	356 000	2010-08-12
Nyemission	33 000	2002-11-18
Nyemission	11 000	2001-04-17
Nyemission	100 000	2001-01-31
	10 296 563	

Bemyndiganden

Koggbrons styrelse är bemyndigade att, vid ett eller flera tillfällen, för tiden från den 11 februari 2015 intill slutet av nästkommande årsstämma, besluta om nyemission av aktier, konvertibler eller teckningsoptioner. Betalning skall kunna ske kontant, genom apport eller kvittning, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret i koncernen

Moderbolaget

Fram till april 2015 handlades bolagets stamaktier vid Aktietorget. Bolagets styrelse tog beslut om att handeln skulle upphöra samt att bolaget skulle avnoteras från Aktietorget eftersom bolaget annars, till följd av verksamhetsbytet (från tidigare Business Control Systems AB till nuvarande Koggbron Fastigheter AB), varit tvungen att genomgå en kostsam ny noteringsprocess vid Aktietorget. Styrelsens avsikt är att notera bolaget vid First North eller annan liknande handelsplats när ett antal planerade transaktioner är genomförda och att en helhetslösning för finansiering är på plats.

Den 5 juni 2015 utsågs Benny Lindvall till ny styrelseledamot, Per Strimbald avböjde omval.

Den 22 December 2015 vid extra bolagsstämma antogs en ny bolagsordning innebärande gränserna för bolagets aktiekapital och antal aktier ändrades, så att antalet aktier kan lägst vara 45 000 000 aktier och högst 180 000 000 aktier samt att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 156 000 000 kronor och högst 624 000 000. Beslutet villkorades av att bolagsstämman fattar ett beslut om riktad nyemission. Gösta Berman utsågs som ny styrelseledamot samt att Thomas Melin och Johan Tungard avböjde omval.

Nya redovisningsprinciper

Detta är Koggbrons första årsredovisning som är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt med tillämpning av de svenska reglerna i RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Ingående balanserat resultat	-11 713 658
Överkursfond	45 927 065
Årets resultat	-8 838 813
Summa	45 927 065

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel och fria fonder disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	45 927 065
Summa	45 927 065

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING (SEK)	Not	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	28 429 346	10 595 313
Övriga rörelseintäkter	6	58 335 511	1 208 000
		86 764 857	11 803 313
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-185 944	-2 194 703
Övriga externa kostnader	7	-35 110 915	-3 190 564
Personalkostnader	8	-4 079 216	-5 197 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13	-1 695 455	-2 952 470
Övriga rörelsekostnader		-	-300 000
Rörelseresultat		45 693 327	-2 032 386
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		578	2 400
Finansiella kostnader	10	-24 245 492	-502 146
Finansnetto		-24 244 914	-499 746
Resultat före skatt		21 448 413	-2 532 132
Skatt	11	8 073 393	-15 389
Årets resultat		29 521 806	-2 547 521
Övrigt totalresultat			
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		57 793 227	74 500 000
Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat		-9 925 956	-
Årets övrigt totalresultat		47 867 271	74 500 000
Årets totalresultat		77 389 077	71 952 479
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare:			
Årets resultat		29 521 806	-2 547 521
Årets totalresultat		77 389 077	71 952 479
Årets resultat per aktie		2,87	-2,21

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING (SEK)**

Not 2015-12-31 2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Goodwill	12	75 755 318	65 830 000
Byggnader och mark	13	289 331 406	141 000 000
Uppskjuten skattefordan	15	8 257 197	–
Summa anläggningstillgångar		373 343 921	206 830 000

Omsättningstillgångar

Kundfordringar		2 366 132	–
Övriga fordringar		985 875	43 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		416 797	3 243 106
Likvida medel		697 995	421 904
Summa omsättningstillgångar		4 466 799	3 708 844

SUMMA TILLGÅNGAR

377 810 720 210 538 844

KONCERNENS BALANSRÄKNING (Tkr)	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		10 296 563	10 296 563
Övrigt tillskjutet kapital		66 479 537	66 479 537
Reserver		123 153 801	74 500 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-117 943 430	-86 642 370
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		81 986 471	64 633 730
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		–	66 500 000
Uppskjuten skatteskuld	15	52 318 728	16 402 254
Negativ goodwill		–	57 992 533
Övriga långfristiga skulder		–	904 257
Summa långfristiga skulder		52 318 728	141 799 044
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		192 600 000	–
Leverantörsskulder		9 761 639	844 990
Skulder till koncernföretag		25 000 000	–
Skatteskulder		572 351	3 135
Övriga kortfristiga skulder		1 197 934	1 986 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	14 373 597	1 271 273
Summa kortfristiga skulder		243 505 521	4 106 070
Summa skulder		295 824 249	145 905 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		377 810 720	210 538 844

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 18.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (SEK)

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omvärderings- reserv			
Ingående Eget kapital per 1/1 2015	10 296 563	66 479 537	74 500 000	-86 642 370	64 633 730	
Årets resultat			–	29 521 806	29 521 806	
Årets övriga totalresultat			57 793 227	-69 962 292	-12 169 065	
Årets totalresultat	–	–	57 793 227	-40 440 486	17 352 741	
Upplösning av omvärderingsreserv vid avskrivning på omvärderat belopp			-9 139 426	9 139 426	–	
Utgående eget kapital per 31/12 2015	10 296 563	66 479 537	123 153 801	-117 943 430	81 986 471	

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omvärderings- reserv			
Ingående balans per 1/1 2014	1 128 118	9 067 981	–	-804 409	9 391 690	
Effekt av övergång till IFRS				-690 440	-690 440	
Justerad ingående balans per 1/1 2014				-1 494 849	8 701 250	
Årets resultat			–	-2 547 521	-2 547 521	
Årets övriga totalresultat			74 500 000	-74 500 000	–	
Årets totalresultat	–	–	74 500 000	-77 047 521	-2 547 521	
Nyemission	9 168 445	57 411 556			66 580 001	
Utdelning				-8 100 000	-8 100 000	
Utgående eget kapital per 31/12 2014	10 296 563	66 479 537	74 500 000	-86 642 370	64 633 730	

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (SEK)	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	21 448 413	-2 974 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-56 297 078	71 247 500
	-34 848 665	68 273 338
Betald inkomstskatt	-	-65 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-34 848 665	68 208 317
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-4 450 695	1 946 821
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	46 799 451	-121 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 500 091	70 033 665
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-100 000	-65 830 000
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	7 533 124
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-75 840 000	-141 000 000
Investering i finansiella tillgångar	-	-700 000
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 940 000	-199 596 876
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	66 580 000
Erhållna aktieägartillskott	-	8 720 000
Upptagna lån	127 600 000	66 625 000
Amortering av låneskulder	-58 884 000	-4 070 846
Utbetald utdelning	-	-8 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	68 716 000	129 754 154
Årets kassaflöde	276 091	190 943
Likvida medel vid årets början	421 904	230 961
Likvida medel vid årets slut	697 995	421 904

MODERFÖRETAGETS

RESULTATRÄKNING (SEK)

	Not	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	3 111 805	56 198
Övriga rörelseintäkter	6	2 000	–
		3 113 805	56 198
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-185 944	–
Övriga externa kostnader	7	-6 313 010	-348 901
Personalkostnader	8	-4 016 333	–
Övriga rörelsekostnader		125 000	-250 000
Rörelseresultat		-7 276 482	-542 703
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	–	-4 230 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		83	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 132 474	-2 787
Resultat efter finansiella poster		-11 408 873	-4 775 490
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		–	1 319 000
Resultat före skatt		-11 408 873	-3 456 490
Skatt på årets resultat	11	2 570 060	–
Årets resultat		-8 838 813	-3 456 490

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING (SEK)

Not 2015-12-31 2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14	66 380 000	65 930 000
Fordringar hos koncernföretag		42 180 309	–
Uppskjuten skattefordan	15	2 570 060	–

Summa anläggningstillgångar

111 130 369 65 930 000

Omsättningstillgångar

Kundfordringar		1 482 819	–
Fordringar hos koncernföretag		102 855 558	–
Övriga fordringar		121 536	43 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		379 262	37 499
Kassa och bank		25 530	128 056

Summa omsättningstillgångar

104 864 705 209 129

SUMMA TILLGÅNGAR

215 995 074 66 139 129

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2 967 167 aktier)		10 296 563	10 296 563
		10 296 563	10 296 563
Fritt eget kapital			
Överkursfond		66 479 536	66 479 536
Balanserad vinst eller förlust		-11 713 658	-8 257 168
Årets resultat		-8 838 813	-3 456 490
		45 927 065	54 765 878
Summa eget kapital		56 223 628	65 062 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		127 600 000	–
Skulder till koncernföretag		740 644	–
Övriga långfristiga skulder		–	974 901
Summa långfristiga skulder		128 340 644	974 901
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 508 105	96 787
Skulder till koncernföretag		25 000 000	–
Aktuella skatteskulder		99 452	–
Övriga kortfristiga skulder		641 865	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 181 380	5 000
Summa kortfristiga skulder		31 430 802	101 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 995 074	66 139 129

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	18	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	18	Inga	Inga

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (SEK)

	<u>Bundet eget kapital</u>		<u>Fritt eget kapital</u>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1/1 2015	10 296 563	66 479 536	-8 257 168	-3 456 490	65 062 441
Disposition av föregående års resultat			-3 456 490	3 456 490	–
Årets resultat				-8 838 813	-8 838 813
Årets totalresultat			–	-8 838 813	-8 838 813
Utgående eget kapital per 31/12 2015	10 296 563	66 479 536	-11 713 658	-8 838 813	56 223 628

Aktiekapital består av 10 296 563 aktier med kvotvärde 1 krona.

	<u>Bundet eget kapital</u>		<u>Fritt eget kapital</u>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1/1 2014	1 128 118	9 067 981	-157 168		10 038 931
Årets resultat				-3 456 490	-3 456 490
Årets totalresultat			–	-3 456 490	-3 456 490
Nyemission	9 168 445	57 411 555			66 580 000
Utdelning			-8 100 000		-8 100 000
Utgående eget kapital per 31/12 2014	10 296 563	66 479 536	-8 257 168	-3 456 490	65 062 441

Aktiekapital består av 10 296 563 aktier med kvotvärde 1 krona.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (SEK)	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-11 408 873	-4 775 490
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-974 901	13 000 000
	-12 383 774	8 224 510
Betald inkomstskatt	–	-7 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 383 774	8 216 553
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-104 758 102	549 531
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	31 329 015	-28 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-85 812 861	8 737 628
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-450 000	–
Investering i finansiella tillgångar	-42 180 309	-66 580 000
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	–	750 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 630 309	-65 830 000
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	–	66 580 000
Upptagna lån	128 340 644	125 000
Amortering av låneskulder	–	-1 386 159
Utbetald utdelning	–	-8 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	128 340 644	57 218 841
Årets kassaflöde	-102 526	126 469
Likvida medel vid årets början	128 056	1 587
Likvida medel vid årets slut	25 530	128 056

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Nedan samt i anslutning till de noter som berörs anges de viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats vid upprättande av denna årsredovisning.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU samt med tillämpning av de svenska reglerna i RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Övergång till International Financial Reporting Standard (IFRS)

Från och med den 1 januari 2015 upprättar Koggbron Fastigheter koncernen sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom IFRS kräver omräkning av ett jämförelseår är datum för övergången till IFRS den 1 januari 2014.

De områden som medfört effekter på resultat och ställning vid övergången till IFRS är främst IFRS 3 Rörelseförvärv. Avskrivningar för goodwill som redovisats som kostnad enligt tidigare redovisningsprinciper återläggs i jämförelsetal för 2014.

Goodwill blir från den 1 januari 2014 föremål för årliga nedskrivningsprövningar oavsett om det finns någon indikation på att goodwillvärdet behöver skrivas ned eller ej. Detta är en skillnad mot tidigare redovisningsprinciper där goodwill skrivits av löpande och nedskrivningsprövning endast skett vid indikation om att ett nedskrivningsbehov föreligger.

IFRS 3 innebär också att redovisningen av rörelseförvärv från och med den 1 januari 2014 är föremål för mer noggrann fördelning av köpeskillingen på identifierbara tillgångar, skulder och eventalförpliktelser.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor, vilket överensstämmer med Moderbolagets funktionella valuta. Majoriteten av koncernens tillgångar är fastigheter vilka redovisas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är i huvudsak redovisade till historiska anskaffningsvärden.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av värden som förväntas regleras efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Övriga tillgångar och skulder klassificeras som omsättningstillgångar respektive kortfristiga skulder.

Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i de finansiella rapporterna, om inte annat framgår. Principerna har också tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderföretag och dotterföretag.

Vissa jämförelsetal har omklassificerats för att överensstämma med presentationen i innevarande års rapport. I de fall omklassificeringen avser väsentliga belopp lämnas särskild upplysning.

Ändrade redovisningsprinciper

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen och Moderbolaget tillämpar från och med 1 januari 2015. Övriga nya eller ändrade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations committee har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets finansiella ställning, resultat eller upplysningar. Nya och ändrade IFRS som träder i kraft under kommande räkenskapsår har inte förtidstillämpats.

Nya IFRS och tolkningar med tillämpning 2016 eller senare

Nedanstående nya eller förändrade standarder kommer att tillämpas från och med att tillämpning är obligatorisk. Någon förtidstillämpning planeras inte.

IFRS 9 finansiella Instrument avses ersätta IAS 39 finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 1 januari 2018, givet att EU antar standarden. IFRS 9 innehåller en modell för klassificering och värdering av finansiella instrument, en framåtblickande nedskrivningsmodell för finansiella tillgångar och en väsentligt omarbetad ansats till säkringsredovisning. De utgivna ändringarna bedöms ej leda till några väsentliga beloppsmässiga förändringar i koncernens redovisning.

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers är en ny intäktsstandard som ska ersätta befintliga standarder och uttalanden om intäkter. Intäktsredovisningen ska motsvara hur överföring av avtalade varor eller tjänster sker till kunder och med belopp som motsvarar värdet av den ersättning som företaget förväntas erhålla i utbyte för dessa varor eller tjänster. Standarden träder i kraft 1 januari 2018, givet att EU antar den.

IFRS 16 Leasing är en ny standard som behandlar redovisningen av hyres- och leasingkontrakt för både leasegivare och leasetagare. Standarden förväntas träda i kraft den 1 januari 2019, givet att EU antar standarden. Vilka effekter standarden

kommer att få på Koggbrons redovisning kommer att utredas vidare.

Övriga kända ändringar av IFRS och IFRIC med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Konsolideringsprinciper

Koncernredovisningen omfattar Moderbolaget, dotterföretag och eventuella intresseföretag.

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Koggbron Fastigheter AB. Vid bedömningen om bestämmande inflytande föreligger, beaktas dels inflytande och påverkan på avkastning och dels om de facto kontroll föreligger. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden.

Intresseföretag är företag där ägaren har betydande inflytande vilket i normalfallet innebär 20-50 procent av röstetalet.

Vid upprättandet av koncernredovisningen elimineras koncerninterna mellanhavanden och transaktioner samt vinster från transaktioner med intressebolag redovisade med kapitalandelsmetoden.

Utländsk valuta

Omräkning till funktionell valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den valutakurs som föreligger på balansdagen förutom icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden, vilka omräknas till valutakursen vid transaktionstillfället.

Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen med undantag för effekter hänförliga till kassaflödessakringar.

Not 2 Kritiska uppskattningar och bedömningar

Att upprätta bokslut och finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historiska erfarenheter, marknadsinformation och antaganden som företagsledningen anser vara rimliga under gällande omständigheter. Förändrade antaganden kan leda till justeringar av redovisade värden och det verkliga utfallet kan komma att avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

Inom ramen för IFRS kan i vissa fall val göras mellan olika redovisningsprinciper och hur dessa ska tillämpas. Dessa val kräver att ledningen gör bedömningar av vilken princip som ger den mest rättvisande bilden av koncernens verksamhet.

Nedan framgår för vilka väsentliga poster särskild bedömning gjorts vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

<i>Redovisningsprincip</i>	<i>Bedömningar</i>
Andelar i koncernföretag	Bestämmande inflytande över investering eller inte
Rörelsefastigheter	Omvärderings- eller anskaffningsvärdemetod
Räntebärande skulder och tillhörande derivat	Tillämpning av säkringsredovisning

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan presenteras de mest väsentliga källorna till osäkerhet i de uppskattningar som gjorts vid upprättande av koncernens redovisning. Förändrade antaganden kan komma att ha betydande effekt på de finansiella rapporterna i de perioder då antagandena ändras. Mer utförliga beskrivningar av bedömningar och antaganden återfinns i relaterade noter enligt hänvisning nedan.

<i>Redovisningsprincip</i>	<i>Bedömningar</i>
Värdering av rörelsefastigheter	Jämförbara fastigheter, långsiktig inflation, prognoser för kassaflöden, realränta och riskpremie
Nedskrivningsprövning av immateriella tillgångar	Prognoser för kassaflöden, tillväxttakt, marginaler och diskonteringsränta
Redovisning av uppskjuten skattefordran	Framtida möjligheter att utnyttja underskottsavdrag
Rörelseförvärv	Värdering av förvärvade immateriella tillgångar

Not 3 Risker

Koncernen exponeras genom sin verksamhet för affärsmässiga risker, finansiella risker med marknadsrisker så som kreditrisker, likviditetsrisker och finansieringsrisker. Koncernen exponeras även för politiska-, legala- och regulatoriska samt operativa risker. Koncernens enskilt största risk är marknadsrisken kopplat till värdet på koncernens fastigheter.

AFFÄRSMÄSSIGA RISKER

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionsstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och struktur-, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer, framförallt vad gäller kommersiella lokaler. Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnetto. Räntekostnaden för skulder är Koggbroens enskilt största kostnadspost. På längre sikt ger förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Koggbroens resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Koggbroens kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Högre vakansgrad, räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna få en negativ effekt på Koggbroens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Geografiska risker

En geografisk risk kommer utav att Koggbroen avser äga fastigheter i olika delar av landet. Det kan därmed skilja sig i utbud och efterfrågan samt i hyresnivåerna mellan olika orter vilket kan påverka Koggbroens resultat negativt.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Koggbroens resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns inga garantier för att Koggbroens större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Koggbroen är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar kan det medföra negativ påverkan på Bolagets resultat såväl som kassaflöde.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av tariffbundna kostnader så som kostnader för uppvärmning, el, vatten och renhållning men även kostnader för fastighetsskötsel, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal eller hyresökning genom omförhandlingar av hyresavtal kan Koggbroens resultat påverkas negativt.

FINANSIELLA RISKER

Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Koggbroens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Koggbroens väljer för bindningstiden på räntorna. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. Penningpolitiken i Sverige syftar till att genom justering av reporäntan försöka hålla inflationen på två procent. I tider av stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Koggbroen har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Koggbroens räntekostnader.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Det finns ingen garanti att framtida refinansiering på skäliga villkor helt eller delvis kommer att kunna ske, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koggbroens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja Koggbroens betalnings-åtaganden, vilka huvudsakligen består av driftskostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter och investeringar samt ränta på skulder. Även oförutsedda större betalningar kan uppkomma. Om Koggbroens tillgång till likvida medel försvåras skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koggbroens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

KREDITRISK

Kreditrisk definieras som risken att Koggbroens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget. Kreditrisk inom finansieringsverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal.

Tabellen nedan visar åldersanalys av koncernens kundfordringar samt övriga kortfristiga fordringar.

Åldersanalys av fordringar, Tkr	31 december 2015		31 december 2014	
	Nominellt	Nedskrivning	Nominellt	Nedskrivning
Ej förfallet	4 000	–	–	–
Förfallet 0-30 dgr	1 072 700	–	–	–
Förfallet 31-90 dgr	1 289 432	–	–	–
Totalt	2 366 132	–	–	–

ÖVRIGA RISKER

Operationell risk

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott i verksamheten. Det kan inte uteslutas att brister i operationell säkerhet skulle kunna påverka Koggbroens verksamhet negativt.

Organisatoriska risker

Koggbroen har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare och förmågan att i framtiden identifiera, anställa och bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner. Koggbroens förmåga att anställa och bibehålla dessa personer är beroende av ett flertal faktorer, varav några ligger bortom Bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden. Förlusten av en lednings- eller nyckelperson på grund av att den anställda till exempel säger upp sig eller går i pension kan innebära att viktiga kunskaper går förlorade, att uppställda mål inte kan nås eller att genomförandet av Koggbroens affärsstrategi påverkas negativt. Om befintliga nyckelpersoner lämnar Bolaget eller om Koggbroen inte kan anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koggbroens verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Koggbroens resultat och finansiella ställning negativt.

Legala risker

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel beskattning, miljö, säkerhet och uthyrning. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Koggbroens verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka Koggbroens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Miljörisk

Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedriver verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvariga. Det innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Koggbroen för utredningsåtgärder vid förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Även krav på sanering av äldre byggnader på en fastighet kan komma att ställas mot Bolaget, exempelvis till följd av att olämpliga byggnadsmaterial använts vid tidigare konstruktioner eller ombyggnadsåtgärder. Skulle sådana krav riktas mot Koggbroen skulle de kunna få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

AKTIEKURSRISKER

Ägare med betydande inflytande

Vid en framtida eventuell listning av Koggbroens aktier kommer sannolikt ett fåtal av Bolagets aktieägare äga en väsentlig andel av samtliga utestående aktier. Följaktligen har dessa aktieägare, var för sig eller tillsammans, möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande på alla ärenden som kräver ett godkännande av aktieägarna, däribland utnämningen och avsättningen av styrelseledamöter och eventuella förslag till fusioner, konsolidering eller försäljning av samtliga eller delar av Koggbroens tillgångar samt andra företagstransaktioner. Denna koncentration av inflytandet över Bolaget kan vara till nackdel för andra aktieägare vilka kan ha andra intressen än majoritetsägarna. Exempelvis kan dessa majoritetsägare fördröja eller förhindra ett förvärv eller en fusion även om transaktionen skulle gynna övriga aktieägare. Dessutom kan den höga ägar-koncentrationen påverka aktiekursen negativt eftersom investerare ofta ser nackdelar med att äga aktier i företag med stark ägandekonzentration.

Aktiemarknaden

En investering i Koggbron är förknippad med risker. Det finns inga garantier för att aktiekursen kommer ha en positiv utveckling. Aktiemarknaden kan generellt gå ner av olika orsaker som räntehöjningar, politiska utspel och sämre konjunkturella förutsättningar. Aktiemarknaden präglas även till stor del av psykologiska faktorer. En aktie som Koggbrons kan påverkas av dessa faktorer på samma sätt som alla andra aktier.

Aktiekursen för Koggbron-aktien kan i framtiden komma att fluktuera kraftigt, bland annat till följd av resultatvariationer, den allmänna konjunkturen och förändringar i kapitalmarknadens intresse för Bolaget. Därutöver kan aktiemarknaden i allmänhet reagera med extrema kurs- och volymfluktuationer som inte alltid är relaterade till eller proportionerliga till det operativa utfallet hos enskilda bolag.

Not 4 Rörelseförvärv

Redovisningsprinciper

Vid förvärv fastställs det koncernmässiga anskaffningsvärdet genom att en förvärvsanalys upprättas. I analysen fastställs det verkliga värdet på förvärvade tillgångar samt övertagna skulder. I de fall anskaffningsvärdet överstiger netto värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder, redovisas skillnaden som goodwill i balansräkningen. Genom förvärvsanalysen identifieras tillgångar och värden som inte redovisas i det förvärvade bolaget, exempelvis varumärken och kundkontrakt. I samband med förvärvsanalysen identifierade immateriella anläggningstillgångar, skrivs av över en beräknad nyttjandeperiod. Goodwill och starka varumärken bedöms ha en obestämbar nyttjandeperiod och är därför föremål för kvartalsvis uppföljning av indikation på nedskrivningsbehov och årlig nedskrivningsprövning.

Köpeskillingar som är villkorade till utfallet av framtida händelser värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultatet.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten fram till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Innehav utan bestämmande inflytande

Vid förvärv väljer koncernen att antingen redovisa innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget till verkligt värde, det vill säga goodwill inkluderas i innehav utan bestämmande inflytande, eller som en andel av de identifierbara nettotillgångarna. Val mellan dessa två metoder görs individuellt för varje förvärv.

Vid stegvisa förvärv som leder till ett bestämmande inflytande omvärderas tidigare förvärvade andelar till verkligt värde och den framkomna vinsten eller förlusten redovisas i resultaträkningen. Vid förvärv efter det att bestämmande inflytande uppnåtts och avyttringar som sker utan att det bestämmande inflytandet går förlorat, redovisas transaktionen som en omföring mellan eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare och innehav utan bestämmande inflytande.

Koggbrons förvärv av Bullerforsen Holding AB

Dotterföretaget Fiskeby Fastighets AB förvärvade den 18 augusti dotterbolaget Bullerforsen Holding AB med det fastighetsförvaltande dotterföretaget Bullerforsen Fastigheter AB. Bolaget äger bostadsfastigheter belägna i Arboga, Ragunda, Hedemora samt Borlänge.

Preliminär förvärvsanalys (Tkr)

Materiella anläggningstillgångar	144 300 000
Finansiella anläggningstillgångar	181 239
Övriga kortfristiga tillgångar	581 660
Kassa och bank	639 448
Uppskjuten skatteskuld	-18 747 302
Kortfristiga skulder	-61 089 852
Netto, identifierbara tillgångar och skulder	65 865 193
Koncerngoodwill	9 925 318
Köpeskillning	75 790 511

Not 5 Nettoomsättning

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyresintäkter.

Redovisning av intäkter förutsätter att det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits, eller förväntas komma att erhållas, med avdrag för lämnade rabatter. Intäkt redovisas endast om den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Upplösning av förvärvad negativ goodwill	57 992 533	–	–	–
Övrigt	342 978	1 208 000	2 000	–
Summa	58 335 511	1 208 000	2 000	–

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>ANOROC Revision AB</i> Revisionsuppdrag	254 188	3 000	88 000	–
<i>Parsells Revisionsbyrå AB</i> Revisionsuppdrag	–	84 917	–	64 278
Summa	254 188	87 917	88 000	64 278

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar, sociala kostnader

	2015-01-01 -- 2015-12-31		2014-01-01 -- 2014-12-31	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Medelantalet anställda				
Moderbolaget				
Sverige	7	5	–	–
Totalt i moderbolaget	7	5	–	–

Dotterföretag

Sverige	1	1	11	5
Totalt i dotterföretag	1	1	11	5
Totalt i koncernen	8	6	11	5

Könsfördelning i styrelser och företagsledning per balansdagen

	2015-12-31		2014-12-31	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Moderföretagets styrelse	100%	0%	100%	0%
Moderbolagets ledningsgrupp inkl. VD	100%	0%	100%	0%
Styrelser i dotterföretag	100%	0%	100%	0%

	2015		2014	
	Löner och andra ers	Sociala kostnader	Löner och andra ers	Sociala kostnader
Löner, ersättningar m m				
Moderbolaget <i>(varav pensionskostnader)</i>	3 099 077	864 318 <i>(91 000)</i>	–	– <i>(–)</i>
Dotterföretag <i>(varav pensionskostnader)</i>	56 307	17 692 <i>(–)</i>	3 829 073	1 280 622 <i>(180 192)</i>
Totalt i koncernen <i>(varav pensionskostnader)</i>	3 155 384	882 010 <i>(91 000)</i>	3 829 073	1 280 622 <i>(180 192)</i>

Löner och andra ersättningar till VD och styrelseledamöter	2015		2014	
	Kostn. förd ersättning	Pensionskostnad	Kostn. förd ersättning	Pensionskostnad
Sebastian Vithal (VD 1 april - 31 december)	495 000	59 000	–	–
Thomas Melin (VD 1 januari - 31 mars)	120 000	–	–	–
Lars-Erik Wenehed (ordförande)	250 000	–	–	–
Benny Lindvall (ledamot)	–	–	–	–
Per Strimbald (ledamot)	–	–	–	–
Johan Tungard (ledamot)	90 000	–	–	–
Totalt i moderbolaget	955 000	59 000	–	–

Kostnadsförda belopp i tabellen är beräknade enligt bokföringsmässiga grunder inklusive eventuella reservförändringar för semesterskuld m.m. Rörliga ersättningar eller aktierelaterade ersättningar har inte utgått. Inga utestående pensionsförpliktelser finns för VD eller styrelsen.

Avtal om avgångsvederlag

Ömsesidigt avtal om lön under uppsägningstid uppgående till 6 månader vid eventuell uppsägning, har träffats med verkställande direktören för moderbolaget.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2015	2014
Utdelning	–	670 000
Nedskrivningar	–	-4 900 000
Summa	–	-4 230 000

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen	
	2015	2014
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-3 108 667	–
Räntekostnader	-21 136 825	-502 146
Summa	-24 245 492	-502 146

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt	-1 927	-3 135	–	–
Summa aktuell skatt	-1 927	-3 135	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-181 877	-12 254	–	–
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	8 257 197	–	2 570 060	–
Summa uppskjuten skatt	8 075 320	-12 254	2 570 060	–
Totalt redovisad skattekostnad/-intäkt	8 073 393	-15 389	2 570 060	–

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
Redovisat resultat före skatt	21 448 413	-2 532 132	-11 408 873	-3 456 490
Skatt enligt gällande svensk skattesats, 22%	-4 718 651	557 069	2 509 952	760 428
Effekt av ej avdragsgilla av- och nedskrivningar på goodwill	–	-649 543	–	–
Effekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	–	–	–	-1 078 000
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	12 785 857	–	–	147 400
Övrigt	6 187	77 085	60 108	170 172
Redovisad effektiv skatt	8 073 393	-15 389	2 570 060	–

Not 12 Goodwill	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 965 000	6 328 452	–	–
Förvärv av dotterföretag	9 925 318	66 409 698	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–	-1 773 150	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 890 318	70 965 000	–	–
Ingående nedskrivningar	-5 135 000	-2 940 635	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–	758 105	–	–
Återförda nedskrivningar	–	371 728	–	–
Årets nedskrivningar	–	-3 324 198	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 135 000	-5 135 000	–	–
Utgående restvärde	75 755 318	65 830 000	–	–

Nedskrivningsprövning

För goodwill med obestämbar nyttjandeperiod som uppkommit genom företagsförvärv gör koncernen regelbundet en prövning för att säkerställa att det inte finns något nedskrivningsbehov av dessa tillgångar. Nedskrivningsprövningsmetoden för dessa dotterföretag utgår från en kassaflödesprognos för beräkning av nyttjandevärde. Olika antaganden har använts för att passa respektive bolags verksamheter och förutsättningar. Det beräknade nyttjandevärdet jämförs sedan med det redovisade värdet.

Nyttjandevärde

Nyttjandevärde beräknas som nuvärdet av innehavets framtida beräknade kassaflöde. Bedömningen av framtida kassaflöden baseras på antaganden enligt bästa uppskattningar av de ekonomiska förhållanden som förväntas råda, baserat på fastställda budgetar, prognoser och antaganden om framtida tillväxt. Vald diskonteringsfaktor återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de specifika risker som hör till tillgången. Vid fastställande av diskonteringsränta används vägd genomsnittlig kapitalkostnad, där hänsyn har tagits till antaganden om riskfri ränta, marknadsriskpremium, företagsspecifik kapitalstruktur, upplåningsränta och aktuell skattesats. Diskonteringsräntan ska reflektera Koggbrons långsiktiga ägarhorisont.

Not 13 Byggnader och mark	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 500 000	–	–	–
Förvärv av dotterföretag	99 433 713	–	–	–
Inköp	2 188 142	66 500 000	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 121 855	66 500 000	–	–
Ingående avskrivningar	–	–	–	–
Förvärv av dotterföretag	-248 795	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	-1 695 455	–	–	–
Utgående ack. avskrivningar	-1 944 250	–	–	–
Ingående uppskrivningar	74 500 000	–	–	–
Förvärv av dotterföretag	45 115 082	–	–	–
Årets uppskrivningar	12 678 145	74 500 000	–	–
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-8 000 000	–	–	–
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 139 426	–	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	123 153 801	74 500 000	–	–
Utgående planenligt restvärde	289 331 406	141 000 000	–	–

Redovisningsprinciper

Majoriteten av koncernens rörelsefastigheter redovisas enligt omvärderingsmetoden efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och justering på grund av omvärdering.

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att nyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Fastigheter består av flera delar med olika nyttjande perioder och delas därför om möjligt upp i komponenter (exempelvis stomme, mark, tak och basinstallationer) vilka redovisas som separata tillgångar.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter. Även i de fall en ny komponent tillkommer läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Rörelsefastigheter som redovisas enligt omvärderingsmetoden redovisas till verkligt värde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och justering på grund av omvärdering. omvärdering görs med den regelbundenhet som krävs för att det redovisade värdet inte ska avvika väsentligt från verkligt värde på balansdagen. När en tillgångs redovisade värde ökar som en följd av en omvärdering redovisas ökningen i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd "Omvärderingsreserv". När en tillgångs redovisade belopp minskar som en följd av en omvärdering och det finns ett saldo i omvärderingsreserven hänförligt till tillgången redovisas värdenedgången i övrigt totalresultat och som en minskning av omvärderingsreserven. Skillnaden mellan avskrivning baserat på det omvärderade värdet och avskrivning enligt ursprungligt anskaffningsvärde överförs från omvärderingsreserven till balanserade vinstmedel.

I samband med en omvärdering omräknas ackumulerade avskrivningar i proportion till förändringen av tillgångens uppjusterade anskaffningsvärde, så att tillgångens redovisade värde, det vill säga nettot av justerat anskaffningsvärde och justerad avskrivning, efter omvärderingen motsvarar dess om värderade belopp. när en tillgång avyttras överförs dess belopp i om värderingsreserven till balanserade vinstmedel utan att påverka vare sig årets resultat eller övrigt totalresultat.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Fasad	40-60 år
Tak	40 år
Fönster och dörrar	45 år
Undercentral	40 år

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	71 065 000	7 635 000
Förvärv	450 000	66 580 000
Försäljningar	–	-3 150 000
Utgående anskaffningsvärde	71 515 000	71 065 000
Ingående uppskrivningar	–	8 547 000
Försäljningar/utrangeringar	–	-8 547 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	–	–
Ingående nedskrivningar	-5 135 000	-3 082 000
Försäljningar/utrangeringar	–	2 847 000
Årets nedskrivningar	–	-4 900 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 135 000	-5 135 000
Utgående bokfört värde	66 380 000	65 930 000

Moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag 2015-12-31

Företagets namn	Säte	Antal andelar	Kapitalandel %	Bokfört värde
Koggbron Projekt AB, org nr 556853-3995	Stockholm	500	100%	50 000
Koggbron AB, org nr 556977-0570	Helsingborg	5 000	100%	66 330 000
Fiskeby Fastighets AB, org nr 556977-6460	Helsingborg	500	100%	
Bullerforsen Holding AB, org nr 556020-2510	Stockholm	500	100%	
Bullerforsen Fastigheter AB, org nr 556979-4976	Helsingborg	500	100%	
				66 380 000

Not 15 Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Outnyttjade underskottsavdrag	8 257 197	–	2 570 060	–
Summa uppskjuten skattefordran	8 257 197	–	2 570 060	–
Uppskjuten skatteskuld				
Byggnader och mark	-52 318 728	-16 402 254	–	–
Summa uppskjuten skatteskuld	-52 318 728	-16 402 254	–	–

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	11 125 253	600 000	2 896 000	–
Upplupna revisions- och konsultarvodena	261 000	–	74 000	–
Övriga upplupna kostnader	2 987 344	671 273	211 380	5 000
Summa	14 373 597	1 271 273	3 181 380	5 000

Not 17 Finansiella instrument

Redovisningsprinciper

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen för koncernen omfattar på tillgångssidan kundfordringar, kortfristiga placeringar, likvida medel samt eventuella derivat. På skuldsidan återfinns låneskulder, leverantörsskulder samt eventuella derivat.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar och leverantörsskulder tas upp i balansräkningen när fakturan skickas respektive erhålls.

En finansiell tillgång eller del därav, tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när kontrollen över dem på annat sätt går förlorad. En finansiell skuld eller del därav, tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

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

Klassificering och värdering

Finansiella instrument klassificeras i olika kategorier. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Finansiella instrument som tillhör kategorin finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas initialt till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Andra finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordringars löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Finansiella skulder

Andra finansiella skulder

I denna kategori ingår lån samt övriga finansiella skulder. Lån värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom då de är föremål för verkligt värde säkring, se nedan under rubriken "säkring av koncernens räntebindning – verkligt värde säkringar". Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades när skulden togs upp. Det innebär att över- och undervärden liksom direkta emissionskostnader periodiseras över skuldens löptid. Leverantörsskulder har kort löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Säkringsredovisning

Koggbron tillämpar inte säkringsredovisning.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle bedöms behovet av nedskrivning av en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar. Eftersom majoriteten av koncernens tillgångar ingår i kategorin "finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen" påverkar negativa värdeförändringar i de flesta fall resultaträkningen löpande. Om något inträffat som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet för tillgångar tillhörande kategorin "lånefordringar och kundfordringar" görs en beräkning av återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning belastar resultaträkningen. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och full betalning förväntas erhållas.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	198 190 700	92 700 000	–	–
Företagsinteckningar	800 000	2 250 000	–	–
Summa	198 990 700	94 950 000	–	–

Säkerheter är ställda för koncernens skulder till kreditinstitut.

Not 19 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående prissätts på marknadsmässiga villkor.

Stockholm den 9 maj 2016

Lars-Erik Wenehed
Styrelseordförande

Sebastian Vithal
Verkställande direktör

Benny Lindvall
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2016

Andras Sygut
Auktoriserad revisor