

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2016-01-01--2016-12-31

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 | 25 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Koggbron Fastigheter AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2016. Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter, utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor.

Den 1 september 2016 avgick Sebastian Vithal som verkställande direktör och den 1 december tillträdde Thomas Schelin som ny verkställande direktör.

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 735 mkr och bolagets ambition är att inom före utgången av 2017 äga ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om 1,5 mdkr.

Koncernen

Per 2016-12-31 ingår nedanstående dotterföretag i koncernen vilka till 100% ägs av Koggbron Fastigheter AB.

Koggbron Projekt AB

Bolaget som tidigare varit vilande har under året betalt handpenning för förvärv av aktierna i Karlholms Strand AB.

Rederi AB Sundscharter

Bolaget förvärvades under 2016. Bolaget bedriver uthyrning av restaurangfartyg i Helsingborg.

Koggbron AB

Bolaget äger samtliga aktier i Fiskeby Fastighets AB. Bolaget har under året förvärvat samtliga aktier i Malmö Katrinelund 27 AB.

Malmö Katrinelund 27 AB

Bolaget förvärvades under 2016 och bedriver fastighetsförvaltning och äger en större fastighet i Katrinelund, Malmö.

Fiskeby Fastighets AB

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger en bostadsfastighet om totalt 18 988 m² i Finspång utanför Norrköping.

Bullerforsen Holding AB

Bolaget är holdingbolag till Bullerforsen Fastigheter AB.

Bullerforsen Fastigheter AB

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger bostadsfastigheter belägna i Arboga, Ragunda, Hedemora samt Borlänge.

Ägarstruktur per 31 december 2016

| 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 Koggbroens 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

Koggbroens styrelse är bemyndigade att, vid ett eller flera tillfällen, för tiden från den 6 december 2016 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

Den 6 december 2016 vid extra bolagsstämma utsågs till nya styrelseledamöter; Thomas Melin och Johan Tungard samt Michael Sundback.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Dotterbolaget Koggbroen Projekt AB har under första kvartalet 2017 tillträtt Karlholms Strand AB.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Ingående balanserat resultat | -20 552 471 |
| Överkursfond | 49 744 608 |
| Årets resultat | 3 817 543 |
| Summa | <u>49 744 608</u> |

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

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 49 744 608 |
| Summa | <u>49 744 608</u> |

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 | 2016-01-01 - 2016-12-31 | 2015-01-01 - 2015-12-31 |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 5 | 53 892 993 | 28 429 346 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 | 1 499 978 | 58 335 511 |
| | | 55 392 971 | 86 764 857 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -1 745 957 | -185 944 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -41 307 346 | -35 110 915 |
| Personalkostnader | 8 | -3 635 756 | -4 079 216 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 9 | -3 668 066 | -1 695 455 |
| Rörelseresultat | | 5 035 846 | 45 693 327 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Finansiella intäkter | | 433 332 | 578 |
| Finansiella kostnader | 10 | -11 038 169 | -24 245 492 |
| Finansnetto | | -10 604 837 | -24 244 914 |
| Resultat före skatt | | -5 568 991 | 21 448 413 |
| Skatt | 11 | 998 270 | 8 073 393 |
| Årets resultat | | -4 570 721 | 29 521 806 |
| Övrigt totalresultat | | | |
| Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar | | 16 920 517 | 57 793 227 |
| Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat | | - | -9 925 956 |
| Årets övrigt totalresultat | | 16 920 517 | 47 867 271 |
| Årets totalresultat | | 12 349 796 | 77 389 077 |
| Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare: | | | |
| Årets resultat | | -4 570 721 | 29 521 806 |
| Årets totalresultat | | 12 349 796 | 77 389 077 |
| Årets resultat per aktie | | -0,44 | 2,87 |

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING (SEK)**

Not 2016-12-31 2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Goodwill | 12 | 80 069 523 | 75 755 318 |
| Byggnader och mark | 13 | 737 088 279 | 289 331 406 |
| Fartyg | 14 | 3 401 613 | – |
| Uppskjuten skattefordan | 16 | 12 328 707 | 8 257 197 |
| Andra långfristiga fordringar | | 38 609 619 | – |
| Summa anläggningstillgångar | | 871 497 741 | 373 343 921 |

Omsättningstillgångar

| | | | |
|--|--|-------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 2 732 887 | 2 366 132 |
| Aktuella skattefordringar | | 501 813 | – |
| Övriga fordringar | | 18 399 203 | 985 875 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 448 118 | 416 797 |
| Likvida medel | | 7 220 769 | 697 995 |
| Summa omsättningstillgångar | | 29 302 790 | 4 466 799 |

SUMMA TILLGÅNGAR

900 800 531 377 810 720

| KONCERNENS BALANSRÄKNING (Tkr) | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 10 296 563 | 10 296 563 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 66 479 537 | 66 479 537 |
| Reserver | | 140 074 318 | 123 153 801 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | -122 514 151 | -117 943 430 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 94 336 267 | 81 986 471 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | | 547 810 936 | – |
| Uppskjuten skatteskuld | 16 | 174 272 363 | 52 318 728 |
| Övriga långfristiga skulder | | 22 142 704 | – |
| Summa långfristiga skulder | | 744 226 003 | 52 318 728 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 11 000 000 | 192 600 000 |
| Leverantörsskulder | | 7 258 930 | 9 761 639 |
| Skulder till koncernföretag | | – | 25 000 000 |
| Skatteskulder | | 2 017 268 | 572 351 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 724 940 | 1 197 934 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 41 237 122 | 14 373 597 |
| Summa kortfristiga skulder | | 62 238 260 | 243 505 521 |
| Summa skulder | | 806 464 263 | 295 824 249 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 900 800 531 | 377 810 720 |

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 | | | | Summa eget kapital |
|--|-------------------|-------------------------------|-------------------------|---|-----------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omvärderings- reserv | vinstmedel inklusive årets resultat | |
| Ingående Eget kapital per 1/1 2016 | 10 296 563 | 66 479 537 | 123 153 801 | -117 943 430 | 81 986 471 |
| Årets resultat | | | – | -4 570 721 | -4 570 721 |
| Årets övriga totalresultat | | | 16 920 517 | – | 16 920 517 |
| Årets totalresultat | – | – | 16 920 517 | -4 570 721 | 12 349 796 |
| Utgående eget kapital per 31/12 2016 | 10 296 563 | 66 479 537 | 140 074 318 | -122 514 151 | 94 336 267 |

| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | Balanserade | | | | Summa eget kapital |
|--|-------------------|-------------------------------|-------------------------|---|-----------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omvärderings- reserv | vinstmedel inklusive årets resultat | |
| 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 |

| KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (SEK) | 2016-01-01 - 2016-12-31 | 2015-01-01 - 2015-12-31 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -5 568 991 | 21 448 413 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm | 3 668 066 | -56 297 078 |
| | -1 900 925 | -34 848 665 |
| Betald inkomstskatt | 938 088 | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -962 837 | -34 848 665 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar | -38 793 096 | -4 450 695 |
| Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder | 19 717 415 | 46 799 451 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -20 038 518 | 7 500 091 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av dotterföretag | -284 241 568 | - |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | - | -100 000 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -36 777 737 | -75 840 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -321 019 305 | -75 940 000 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av låneskulder | 347 580 596 | 68 716 000 |
| Amortering av låneskulder | - | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 347 580 596 | 68 716 000 |
| Årets kassaflöde | 6 522 773 | 276 091 |
| Likvida medel vid årets början | 697 995 | 421 904 |
| Likvida medel vid årets slut | 7 220 768 | 697 995 |

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING (SEK)

| | Not | 2016-01-01 - 2016-12-31 | 2015-01-01 - 2015-12-31 |
|--|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 5 | 5 667 211 | 3 111 805 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 | 491 459 | 2 000 |
| | | 6 158 670 | 3 113 805 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -1 175 666 | -185 944 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -4 670 697 | -6 313 010 |
| Personalkostnader | 8 | -3 068 998 | -4 016 333 |
| Övriga rörelsekostnader | | – | 125 000 |
| Rörelseresultat | | -2 756 691 | -7 276 482 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 | 83 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | 7 663 311 | -4 132 474 |
| Resultat före skatt | | 4 906 621 | -11 408 873 |
| Skatt på årets resultat | 11 | -1 089 078 | 2 570 060 |
| Årets resultat | | 3 817 543 | -8 838 813 |

**MODERFÖRETAGETS
BALANSRÄKNING (SEK)**

Not 2016-12-31 2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-------------------------------|----|-------------|------------|
| Andelar i koncernföretag | 15 | 198 000 000 | 66 380 000 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 206 130 961 | 42 180 309 |
| Uppskjuten skattefordan | 16 | 1 480 982 | 2 570 060 |
| Andra långfristiga fordringar | | 37 629 750 | – |

Summa anläggningstillgångar

443 241 693 111 130 369

Omsättningstillgångar

| | | | |
|--|--|-----------|-------------|
| Kundfordringar | | 477 027 | 1 482 819 |
| Fordringar hos koncernföretag | | – | 102 855 558 |
| Övriga fordringar | | 752 942 | 121 536 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 448 118 | 379 262 |
| Kassa och bank | | 4 981 821 | 25 530 |

Summa omsättningstillgångar

6 659 908 104 864 705

SUMMA TILLGÅNGAR

449 901 601 215 995 074

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital (2 967 167 aktier) | | 10 296 563 | 10 296 563 |
| Uppskrivningsfond | | 99 153 600 | – |
| | | 109 450 163 | 10 296 563 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Överkursfond | | 66 479 536 | 66 479 536 |
| Balanserad vinst eller förlust | | -20 552 471 | -11 713 658 |
| Årets resultat | | 3 817 543 | -8 838 813 |
| | | 49 744 608 | 45 927 065 |
| Summa eget kapital | | 159 194 771 | 56 223 628 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 27 966 400 | – |
| Summa avsättningar | | 27 966 400 | – |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 215 735 936 | 127 600 000 |
| Skulder till koncernföretag | | 22 663 452 | 740 644 |
| Övriga långfristiga skulder | | 1 549 444 | – |
| Summa långfristiga skulder | | 239 948 832 | 128 340 644 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 437 417 | 2 508 105 |
| Skulder till koncernföretag | | – | 25 000 000 |
| Aktuella skatteskulder | | – | 99 452 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 11 295 912 | 641 865 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 10 058 268 | 3 181 380 |
| Summa kortfristiga skulder | | 22 791 597 | 31 430 802 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 449 901 601 | 215 995 074 |

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| | | | |
|-----------------------|----|------|------|
| Ställda säkerheter | 18 | Inga | Inga |
| Eventualförpliktelser | 18 | Inga | Inga |

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (SEK)

| | <i>Bundet eget kapital</i> | | <i>Fritt eget kapital</i> | | | Summa eget kapital |
|---|-----------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------------|
| | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Överkursfond | Balanserad vinst eller förlust | Årets resultat | |
| Ingående balans per 1/1 2016 | 10 296 563 | – | 66 479 536 | -11 713 658 | -8 838 813 | 56 223 628 |
| Disposition av föregående års resultat | | | | -8 838 813 | 8 838 813 | – |
| Årets resultat | | | | | 3 817 543 | 3 817 543 |
| Årets övriga totalresultat | | 99 153 600 | | | | 99 153 600 |
| Årets totalresultat | | 99 153 600 | | – | 3 817 543 | 102 971 143 |
| Utgående eget kapital per 31/12 2016 | 10 296 563 | 99 153 600 | 66 479 536 | -20 552 471 | 3 817 543 | 159 194 771 |

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

| | <i>Bundet eget kapital</i> | | <i>Fritt eget kapital</i> | | | Summa eget kapital |
|---|-----------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------------|
| | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Överkursfond | 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.

| MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (SEK) | 2016-01-01 - 2016-12-31 | 2015-01-01 - 2015-12-31 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 4 906 621 | -11 408 873 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm | – | -974 901 |
| | 4 906 621 | -12 383 774 |
| Betald inkomstskatt | -99 452 | – |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 4 807 169 | -12 383 774 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar | -98 419 314 | -104 758 102 |
| Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder | 14 932 500 | 31 329 015 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -78 679 645 | -85 812 861 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av dotterföretag | -4 500 000 | -450 000 |
| Investering i finansiella tillgångar | – | -42 180 309 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -4 500 000 | -42 630 309 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 88 135 936 | 128 340 644 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 88 135 936 | 128 340 644 |
| Årets kassaflöde | 4 956 291 | -102 526 |
| Likvida medel vid årets början | 25 530 | 128 056 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 981 821 | 25 530 |

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.

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 omklassificering 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 2017 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 Koggbro 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 kassaflödessäkringar.

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, produktionstakt 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 Koggbron 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 Koggbrons resultat negativt.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Koggbrons 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 Koggbrons större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Koggbron 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 Koggbrons resultat påverkas negativt.

FINANSIELLA RISKER

Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Koggbrons räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstituten marginaler samt av vilken strategi Koggbrons 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 Koggbron har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Koggbrons 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 Koggbrons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja Koggbrons betalningsåtaganden, 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 Koggbrons tillgång till likvida medel försvåras skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koggbrons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

KREDITRISK

Kreditrisk definieras som risken att Koggbrons 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.

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 Koggbrons verksamhet negativt.

Organisatoriska risker

Koggbron 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. Koggbrons 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 Koggbrons affärsstrategi påverkas negativt. Om befintliga nyckelpersoner lämnar Bolaget eller om Koggbron inte kan

anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koggbrons 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 Koggbrons 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 Koggbrons verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka Koggbrons 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 Koggbron 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 Koggbron 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 Koggbrons 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 Koggbrons 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.

Köpeskillningar 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 Rederi AB Sundscharter och Malmö Katrinelund 27 AB

Under 2016 förvärvade Koggbron Fastigheter dotterbolaget Rederi AB Sundscharter AB. Bolaget bedriver uthyrning av restaurangfartyg i Helsingborg. Dotterbolaget Koggbron AB förvärvade under 2016 dotterbolaget Malmö Katrinelund 27 AB.

| <i>Preliminär förvärvsanalys (Tkr)</i> | Rederi AB Sundscharter AB | Malmö Katrinelund 27 AB |
|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| Materiella anläggningstillgångar | 3 589 781 | 321 550 902 |
| Kassa och bank | – | 258 432 |
| Uppskjuten skatteskuld | – | -44 737 068 |
| Räntebärande skulder | -3 444 295 | -106 100 000 |
| Rörelseskulder | -369 070 | -41 823 788 |
| Netto, identifierbara tillgångar och skulder | 185 795 | 149 440 526 |
| Koncerngoodwill | 4 314 205 | 130 559 474 |
| Köpeskillning | 4 500 000 | 280 000 000 |

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 | |
|--|------------------|-------------------|-----------------------|--------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Upplösning av förvärvad negativ goodwill | – | 57 992 533 | – | – |
| Övrigt | 1 499 978 | 342 978 | 491 459 | 2 000 |
| Summa | 1 499 978 | 58 335 511 | 491 459 | 2 000 |

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---------------------------|------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| <i>ANOROC Revision AB</i> | | | | |
| Revisionsuppdrag | 248 800 | 254 188 | 197 700 | 88 000 |
| Summa | 248 800 | 254 188 | 197 700 | 88 000 |

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

| | 2016-01-01 -- 2016-12-31 | | 2015-01-01 -- 2015-12-31 | |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| | Antal anställda | Varav antal män | Antal anställda | Varav antal män |
| Medelantalet anställda | | | | |
| Moderbolaget | | | | |
| Sverige | 7 | 5 | 7 | 5 |
| Totalt i moderbolaget | 7 | 5 | 7 | 5 |
| Dotterföretag | | | | |
| Sverige | 1 | 1 | 11 | 11 |
| Totalt i dotterföretag | 1 | 1 | 11 | 11 |
| Totalt i koncernen | 8 | 6 | 18 | 16 |

Könsfördelning i styrelser och företagsledning per balansdagen

| | 2016-12-31 | | 2015-12-31 | |
|--------------------------------------|------------|---------|------------|---------|
| | 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% |

| | 2016 | | 2015 | |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| | Löner och andra ers | Sociala kostnader | Löner och andra ers | Sociala kostnader |
| Löner, ersättningar m m | | | | |
| Moderbolaget | 2 332 311 | 701 571 | 3 099 077 | 864 318 |
| <i>(varav pensionskostnader)</i> | | (-) | | (91 000) |
| Dotterföretag | 463 530 | 165 533 | 56 307 | 17 692 |
| <i>(varav pensionskostnader)</i> | | (-) | | (0) |
| Totalt i koncernen | 2 795 841 | 867 104 | 3 155 384 | 882 010 |
| <i>(varav pensionskostnader)</i> | | (-) | | (91 000) |

| | 2016 | | 2015 | |
|---|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | Kostn. förd ersättning | Pensionskostnad | Kostn. förd ersättning | Pensionskostnad |
| Löner och andra ersättningar till VD och styrelseledamöter | | | | |
| Thomas Schelin (VD från 2016-12-06) | 70 000 | | | |
| Sebastian Vithal (VD t.o.m. 2016-12-05) | 447 656 | - | 495 000 | 59 000 |
| Lars-Erik Wenehed (ordförande t.o.m. 2016-12-05) | 264 873 | - | 250 000 | - |
| Thomas Melin (ordförande från 2016-12-06) | 40 000 | - | - | - |
| Benny Lindvall (ledamot t.o.m 2016-12-05) | - | - | - | - |
| Per Strimbold (ledamot t.o.m 2016-12-05) | - | - | - | - |
| Michael Sundback (ledamot från 2016-12-06) | - | - | - | - |
| Johan Tungard (ledamot) | 30 000 | - | 90 000 | - |
| Totalt i moderbolaget | 852 529 | - | 835 000 | 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 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|-------------------|-------------------|----------------|----------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| <i>Årets avskrivningar enligt plan:</i> | | | | |
| Byggnader | -3 479 898 | -1 695 455 | – | – |
| Fartyg | -188 168 | – | – | – |
| Summa avskrivningar | -3 668 066 | -1 695 455 | – | – |

Not 10 Finansiella kostnader

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | – | -3 108 667 | – | – |
| Räntekostnader - externa | -34 348 068 | -21 136 825 | -7 727 200 | -4 235 777 |
| Justering av tidigare bokförda finansieringskostnader | 23 309 899 | – | 15 390 511 | 103 303 |
| Summa | -11 038 169 | -24 245 492 | 7 663 311 | -4 132 474 |

Not 11 Skatt på årets resultat

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|----------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Aktuell skatt | – | -1 927 | – | – |
| Summa aktuell skatt | – | -1 927 | – | – |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | – | -181 877 | – | – |
| Uppskjuten skatt till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | -3 869 840 | – | -1 089 078 | – |
| Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | 4 868 110 | 8 257 197 | – | 2 570 060 |
| Summa uppskjuten skatt | 998 270 | 8 075 320 | -1 089 078 | 2 570 060 |
| Totalt redovisad skattekostnad/-intäkt | 998 270 | 8 073 393 | -1 089 078 | 2 570 060 |

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|----------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| <i>Avstämning av effektiv skatt</i> | | | | |
| Redovisat resultat före skatt | -5 568 991 | 21 448 413 | 4 906 621 | -11 408 873 |
| Skatt enligt gällande svensk skattesats, 22% | 1 225 178 | -4 718 651 | -1 079 457 | 2 509 952 |
| Effekt av övriga ej avdragsgilla kostnader | -29 668 | -19 405 | -10 094 | -19 286 |
| Effekt av ej skattepliktiga intäkter | – | 12 785 857 | – | 27 500 |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag | -220 715 | – | – | – |
| Övrigt | 23 475 | 25 591 | 473 | 51 894 |
| Redovisad effektiv skatt | 998 270 | 8 073 393 | -1 089 078 | 2 570 060 |

Not 12 Goodwill

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|-------------------|-------------------|----------------|------------|
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 80 890 318 | 70 965 000 | – | – |
| Förvärv av dotterföretag | 4 314 205 | 9 925 318 | – | – |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 85 204 523 | 80 890 318 | – | – |
| Ingående nedskrivningar | -5 135 000 | -5 135 000 | – | – |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -5 135 000 | -5 135 000 | – | – |
| Utgående restvärde | 80 069 523 | 75 755 318 | – | – |

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 marknadsmissiga bedömningar av pengars tidsvärde och de specifika risker som hör till tillgången. Vid fastställande av diskonteringsränta används väggenomsnittlig kapitalkostnad, där hänsyn har tagits till antaganden om riskfri ränta, marknadsriskpremium, företagsspecifik kapitalstruktur, upplåningsränta och aktuell skattesats. Diskonteringsräntan ska reflektera Koggbros långsiktiga ägarhorisont.

Not 13 Byggnader och mark

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|--------------------|--------------------|----------------|------------|
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 168 121 855 | 66 500 000 | – | – |
| Omklassificeringar vid årets början | – | 99 433 713 | – | – |
| Förvärv av dotterföretag | 194 543 325 | 2 188 142 | – | – |
| Inköp | 36 777 737 | – | – | – |
| Omklassificeringar under året | -52 778 145 | – | – | – |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 346 664 772 | 168 121 855 | – | – |
| Ingående avskrivningar | -1 944 250 | – | – | – |
| Förvärv av dotterföretag | -1 842 732 | -248 795 | – | – |
| Årets avskrivningar enligt plan | -3 479 898 | -1 695 455 | – | – |
| Utgående ack. avskrivningar | -7 266 880 | -1 944 250 | – | – |
| Ingående uppskrivningar | 123 153 801 | 74 500 000 | – | – |
| Förvärv av dotterföretag | 83 735 227 | 45 115 082 | – | – |
| Omklassificeringar under året | 52 778 145 | – | – | – |
| Årets uppskrivningar | 141 700 000 | 12 678 145 | – | – |
| Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp | -2 961 151 | -8 000 000 | – | – |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -715 635 | -1 139 426 | – | – |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar netto | 397 690 387 | 123 153 801 | – | – |
| Utgående planenligt restvärde | 737 088 279 | 289 331 406 | – | – |

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 omvärderade belopp. när en tillgång avyttras överförs dess belopp i omvärderingsreserven 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 Fartyg

| | Koncernen | |
|---|-------------------|------------|
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | – | – |
| Förvärv av dotterföretag/rörelsegren | 4 704 221 | – |
| Utgående ack. anskaffningsvärden | 4 704 221 | – |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | – | – |
| Förvärv av dotterföretag/rörelsegren | -1 114 440 | – |
| Årets avskrivningar enligt plan | -188 168 | – |
| Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar | -1 302 608 | – |
| Utgående restvärde | 3 401 613 | – |

Not 15 Andelar i koncernföretag

| | Moderföretaget | |
|---|--------------------|-------------------|
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 71 515 000 | 71 065 000 |
| Förvärv | 4 500 000 | 450 000 |
| Utgående anskaffningsvärde | 76 015 000 | 71 515 000 |
| Årets uppskrivningar | 127 120 000 | – |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 127 120 000 | – |
| Ingående nedskrivningar | -5 135 000 | -5 135 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -5 135 000 | -5 135 000 |
| Utgående bokfört värde | 198 000 000 | 66 380 000 |

Moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag 2016-12-31

| Företagets namn | Säte | Antal andelar | Kapitalandel % | Bokfört värde |
|---|--------------------|---------------|----------------|--------------------|
| Koggbron Projekt AB, org nr 556853-3995 | Stockholm | 5 000 | 100% | 500 000 |
| Rederi AB Sundscharter, org nr 556660-0275 | Helsingborg | 1 000 | 100% | 4 500 000 |
| Koggbron AB, org nr 556977-0570 | Helsingborg | 5 000 | 100% | 193 000 000 |
| Malmö Katrinelund 27 AB, org nr 556934-3931 | Helsingborg | 1 000 | 100% | |
| Fiskeby Fastighets AB, org nr 556977-6460 | Helsingborg | 500 | 100% | |
| Bullerforsen Holding AB, org nr 556020-2510 | Stockholm | 50 000 | 100% | |
| Bullerforsen Fastigheter AB, org nr 556979-4976 | Helsingborg | 500 | 100% | |
| | | | | 198 000 000 |

| Not 16 Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Uppskjuten skattefordran | | | | |
| Outnyttjade underskottsavdrag | 12 328 707 | 8 257 197 | 1 480 982 | 2 570 060 |
| Summa uppskjuten skattefordran | 12 328 707 | 8 257 197 | 1 480 982 | 2 570 060 |
| Uppskjuten skatteskuld | | | | |
| Byggnader och mark | -174 272 363 | -52 318 728 | – | – |
| Finansiella anläggningstillgångar | – | – | -27 966 400 | – |
| Summa uppskjuten skatteskuld | -174 272 363 | -52 318 728 | -27 966 400 | – |

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 | |
|------------------------|--------------------|--------------------|----------------|------------|
| | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 500 000 000 | 198 190 700 | – | – |
| Företagsinteckningar | 800 000 | 800 000 | – | – |
| Summa | 500 800 000 | 198 990 700 | – | – |

Säkerheter är ställda för koncernens skulder till kreditinstitut.

Not 19 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående prissätts på marknadsmässiga villkor.

Stockholm den 5 juni 2017

Thomas Melin
Styrelseordförande

Thomas Schelin
Verkställande direktör

Michael Sundback
Styrelseledamot

Johan Turgard
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2017

Andreas Sygut
Auktoriserad revisor