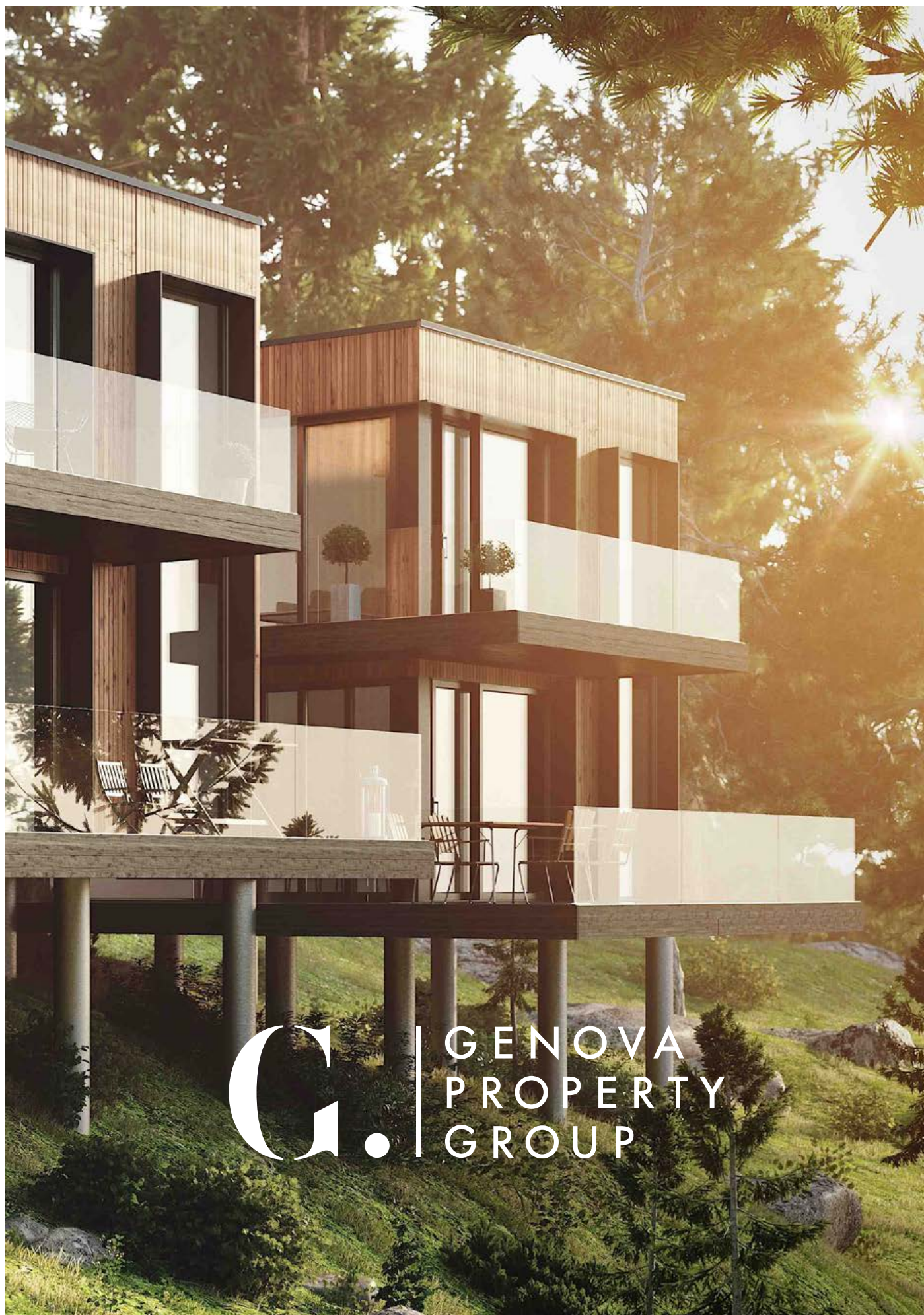




G. | GENOVA  
PROPERTY  
GROUP

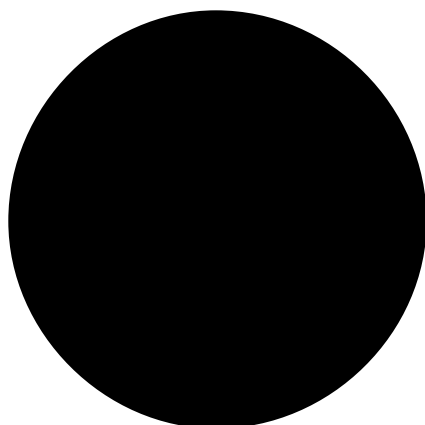
ÅRSREDOVISNING 2013

A large, stylized number '5' is formed by thick black strokes, serving as a background for the text. The number is positioned centrally, with its top loop extending towards the top left and its bottom stroke extending towards the bottom right.

Välkommen att läsa Genovakoncernens **Årsredovisning 2013**. Koncernens omsättning ökade till följd av något högre hyresintäkter vilket i sin tur möjliggjorde ett stabilt och bra resultat för helåret. Året innehöll vidare fortsatta investeringar i nya projekt samt förvaltningsfastigheter samtidigt som fokus kretsade mycket kring i att utveckla organisationen samt den underliggande verksamheten.

# Innehåll

|    |                           |
|----|---------------------------|
| 4  | 2013 i sammandrag         |
| 6  | Verksamhetsberättelse     |
| 8  | Genova Fastigheter        |
| 10 | Genova Bostad             |
| 12 | Genova Omsorg             |
| 14 | Förvaltningsberättelse    |
| 17 | Resultat- & balansräkning |
| 26 | Noter                     |
| 34 | Revisionsberättelse       |
| 35 | Kontakt                   |



Genovakoncernen är aktiv inom tre verksamhetsområden: Fastigheter, Bostad och Omsorg. Genova äger och förvaltar kommersiella fastigheter, utvecklar attraktiva bostäder samt tar fram helhetslösningar för vård- och omsorgsboende.

## Stabilt resultat och fortsatt tillväxt

### Stabilt resultat 2013

2013 var framgångsrikt för Genova. Hyresintäkterna ökade samtidigt som man kunde leverera ett stabilt resultat. Hyresintäkterna uppgick till 26,6 miljoner kronor (26,1). Resultatet efter skatt uppgick till 35,2 miljoner kronor (89,0). Fastighetsportföljens bokförda värde låg vid årets slut på 410,9 miljoner kronor (363,3).

Ett antal fastighetsförvärv har genomförts under året däribland förvärv av 50,1 procent av aktierna i en fastighetsportfölj innehållande sex handelsfastigheter i Uppsala med COOP som hyresgäst. Vidare har ytterligare en kommersiell fastighet förvärvats i Nacka med Ramirent som hyresgäst samtidigt som koncernen vunnit två upphandlingar gällande byggnation av LSS-boenden i Nacka kommun där 20-åriga hyresavtal med kommunen har tecknats.

Under året har koncernen även förstärkt sin personalstyrka samtidigt som ett stort arbete genomförts för att identifiera nya investeringsmöjligheter för att säkerställa bolagets tillväxtambitioner.

Genova Fastigheter fokuserade på nya förvärv samt verksamhetsutveckling, bland annat kring kvalitet och miljö.

I Uppsala fortsatte Genova Bostad byggnationen av projekt SommarRo innehållande 91 bostäder med inflyttning under 2014. Arbetet fortsatte även med byggnation och omvandlingen av projekt Stensnäs innehållande 46 bostäder till att bli en unik boendemiljö mitt i Stockholms skärgård.

Genova Omsorg fortsatte sin aktiva roll som samarbetspartner för Sveriges kommuner med målet att skapa flexibla lösningar för olika typer av omsorgsboende. Under 2013 vann man även två upphandlingar avseende LSS-boenden i Nacka kommun.

Genovas utveckling till en koncern – med rötterna i Genova Fastigheter som grundades 2006 – stärker potentialen för fortsatt tillväxt, både operativt och strategiskt.

Genovakoncernen ska på såväl lång och kort sikt sträva efter att upprätthålla stabila underliggande finanser med målsättningen att därefter kunna utveckla och växla upp verksamheten. Fokus i respektive investering skall alltid kännetecknas av goda vinstmarginaler som på så vis ska kunna generera en stark underliggande lönsamhet för koncernen över tid.

### 2013 i sammandrag

| MKR                    | 2013-12-31    |
|------------------------|---------------|
| Hyresintäkter          | 26 623        |
| Fastighetskostnader    | -10 280       |
| <b>Driftöverskott</b>  | <b>16 343</b> |
| Central administration | -20 409       |
| Övriga intäkter        | 4 395         |
| <b>Rörelseresultat</b> | <b>329</b>    |
| Finansnetto            | 42 793        |
| Resultat före skatt    | 43 122        |
| Skatt                  | 802           |
| Minoritetens andel     | -8 699        |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>35 225</b> |

| NYCKELTAL           | 2013-12-31 |
|---------------------|------------|
| Årets resultat, mkr | 35,2       |
| Soliditet, %        | 41,6       |
| Uthyrbar area, kvm  | 33 897     |
| Eget kapital, mkr   | 293,9      |

#### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 26,6 mkr för 2013 (26,1)

#### Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 35,2 mkr (89,0)

#### Fastigheternas bokförda värde

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 410,9 mkr (363,3) vid årets slut



# G FASTIGHETER

Genova Fastigheter äger och förvaltar kommersiella fastigheter – för närvarande drygt 34 000 kvm – i Stockholm, Uppsala, Sundsvall, Gävle och Skänninge. Bland våra hyresgäster finns både privata företag och olika verksamheter inom offentlig sektor. 2013 präglades av några nya fastighetsförvärv samt ren verksamhetsutveckling.

## Trygg förvaltning för bästa tillgänglighet och service

### Utvecklande samarbete med våra hyresgäster

Att kunna erbjuda trygg, kostnadseffektiv och väl fungerande fastighetsförvaltning är en hjärtefråga för oss. Det är också självklart att, i nära samarbete med hyresgästerna, anpassa lokaler och kringmiljö för att skapa bästa möjliga förutsättningar för hyresgästerna och deras långsiktiga verksamhet. Därför är vi väldigt stolta över att vårt målmedvetna arbete ger resultat, varje dag. Vår tillgänglighet och service ger oss ständigt goda omdömen från hyresgästerna.

Bland våra hyresgäster finns en mängd olika verksamheter: kommunala omsorgsbolag, fackförbund, landsting, världs-

ledande företag inom försvarsindustrin, väletablerade bilhallar samt en av Sveriges främsta grundskolor, Stiftelsen Uppsala Musikklasser.

Under 2013 fortsatte Genova Fastigheter att stärka sin långsiktiga strategi, att med rätt verktyg ytterligare utveckla företaget i rätt riktning. Exempel är fortsatta förbättringar kring vår organisation och administration, ett fortsatt arbete med vår plattform för ekonomiuppföljning samt mer effektiva förvaltningsrutiner för våra underentreprenörer.

Genova Fastigheter ser mycket positivt på framtiden. Med ett stabilt, tryggt och lönsamt förvaltningsbolag som grund kan bolaget fortsätta att växa, och samtidigt stödja utvecklingen av koncernen.

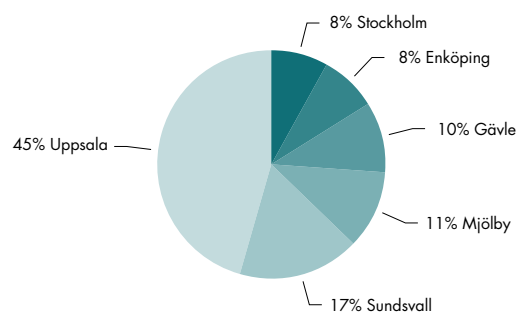
### Fastighetsbestånd

Genovas fastighetsbestånd består huvudsakligen av kontors-, handels- och industrifastigheter i mellersta och södra Sverige. Per 31 december 2013 var den totala uthyrningsbara arean cirka 34 000 kvm fördelad på tretton fastigheter. Fastighetsbeståndet är indelat i sex geografiska områden Uppsala, Stockholm, Gävle, Sundsvall, Mjölby och Enköping.

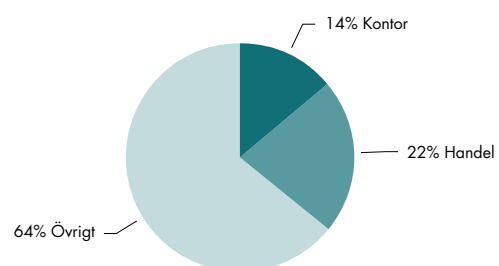
Av Genovas totala marknadsvärde på fastigheterna svarar Uppsala för 66 procent, Stockholm för 11 procent, Sundsvall för 11 procent, Gävle för 6 procent, Enköping 4 procent och Mjölby för 2 procent.



**Fördelning av uthyrbar area  
per geografiskt område**



**Fördelning av uthyrbar area  
per fastighetskategori**



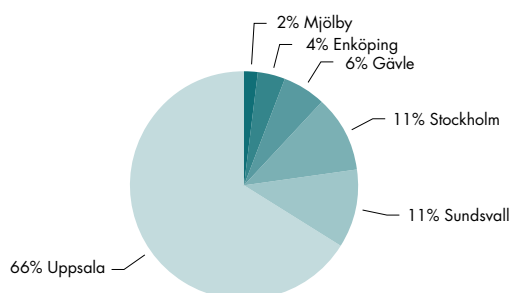
## Hyresgäster, intäkter och kostnader

Genovas största fastighetsinnehav är Luthagen 13:2, "Seminariet". Det vackra tegelhuset byggdes 1916 för Uppsala universitets lärarutbildning. Sedan Genova tog över 2009 har fastigheten renoverats, moderniserats och anpassats till hyresgästernas olika behov samtidigt som man varit mån om att bevara de äldre och genuina delarna av fastigheten. Idag är Seminariets cirka 12 000 kvm fullt uthyrt och betraktas som en attraktiv och dynamisk arbetsplats för både offentliga och privata företag och organisationer. Bland hyresgästerna märks Stiftelsen Uppsala Musikklasser med 500 elever, förskolan Kids2Home, Folkvandvården, IF Metall samt två avdelningar inom Uppsala kommun. I Uppsala har man även utökat fastighetsportföljen genom delägandet i en handelsportfölj som inkluderar sex fastigheter med Coop som hyresgäst i centrala lägen i Uppsala.

I Stockholm äger sedan tidigare Genova en fastighet i Stockholm, Kista Borg 4, en attraktiv fastighet i ett unikt läge intill Kistamässan och Victoria Tower, med skyltläge mot E4:an där Rockwell Collins Sweden är hyresgäst. Rockwell Collins är en ledande utvecklare och leverantör av mobil- och satellitkommunikationssystem samt relaterade tjänster för bredbandsapplikationer. Under året har ett kompletterande förvärv skett i Stockholm genom köpet av Lännersta 15:33 i Nacka där Ramirent sitter som hyresgäst.

I Sundsvall äger Genova fastigheten Sundsvall Nacksta 5:77, med strategiskt läge längs E14. Den välbyggda och högklassiga fastigheten, uppförd 2002, används för försäljning och service av Mercedes personbilar och lastbilar. Även fastigheten Gävle Sörby Urfjäll 23:7, byggd 2002, används för bilförsäljning och service. I Genovas sydligaste fastighet, Skänninge Mälaren 4, har bilföretaget Malte Månson sitt huvudkontor. Fastigheten har ett mycket bra logistikläge intill Ö&B:s huvudkontor.

Fördelning av fastighetsvärde per geografiskt område



## Genovas fem största hyresgäster

| Hyresgäster                     | Geografiskt område | Hyresintäkt, tkr | Hyrd area, kvm |
|---------------------------------|--------------------|------------------|----------------|
| Stiftelsen Uppsala Musikklasser | Uppsala            | 12 050           | 7 068          |
| Malte Månson i Sundsvall AB     | Sundsvall          | 3 784            | 5 680          |
| Coop Sverige Fastigheter AB     | Uppsala            | 3 581            | 4 296          |
| Rockwell Collins Sweden AB      | Stockholm          | 2 947            | 1 931          |
| Malte Månson Bil AB             | Gävle              | 2 321            | 3 492          |



## Hyresintäkter

Genovas hyresintäkter per den 31 december 2013 uppgick till 26,6 miljoner kronor. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefakturerats hyresgästerna. Genova bedömer att hyresintäkterna ligger på en marknadsmässig nivå.

## Fastighetskostnader

Totalt uppgick Genovas totala fastighetskostnader till 10,3 miljoner kronor. Genovas fastighetskostnader utgörs av främst kostnader hänförliga till driften och inkluderar värme, el, vatten samt fastighetsskötsel. Andra driftskostnader är bevakning, försäkring och sophantering. Som ett led i att bibehålla fastigheternas standard och skick genomförs periodiskt och löpande underhåll.

## Fastighetsförteckning

| Fastighet           | Kommun    | Adress    | Upplåtelseform | Handel | Kontor | Övrigt*       | Total uthyrbar area, kvm |
|---------------------|-----------|-----------|----------------|--------|--------|---------------|--------------------------|
| Borg 4              | Stockholm | Stockholm | Tomträtt       | 0      | 1 279  | 652           | 1 931                    |
| Målaren 4           | Mjölby    | Mjölby    | Äganderätt     | 0      | 1 279  | 2 500         | 3 779                    |
| Sörby Urfjäll 23:7  | Gävle     | Gävle     | Äganderätt     | 1 600  | 168    | 1 724         | 3 492                    |
| Nacksta 5:77        | Sundsvall | Sundsvall | Äganderätt     | 1 275  | 0      | 4 405         | 5 680                    |
| Härjarö 5:2         | Enköping  | Enköping  | Äganderätt     | 0      | 0      | 2 840         | 2 840                    |
| Lännersta 15:33     | Nacka     | Nacka     | Äganderätt     | 0      | 204    | 628           | 832                      |
| Luthagen 13:2       | Uppsala   | Uppsala   | Äganderätt     | 0      | 1 735  | 9 050         | 10 785                   |
| Sunnersta 155:2     | Uppsala   | Uppsala   | Äganderätt     | 808    | 0      | 0             | 808                      |
| Fälhagen 43:16      | Uppsala   | Uppsala   | Äganderätt     | 690    | 0      | 0             | 690                      |
| Luthagen 27:12      | Uppsala   | Uppsala   | Äganderätt     | 763    | 0      | 0             | 763                      |
| Flogsta 39:1        | Uppsala   | Uppsala   | Äganderätt     | 610    | 0      | 0             | 610                      |
| Storvreta 3:80      | Uppsala   | Uppsala   | Äganderätt     | 1 012  | 0      | 0             | 1 012                    |
| Almunge-Lövsta 1:48 | Uppsala   | Uppsala   | Äganderätt     | 675    | 0      | 0             | 675                      |
|                     |           |           |                |        |        | <b>33 897</b> |                          |

\* Inkluderar skola/förskola, vård, lager, serviceverkstad samt konferens.

# G. BOSTAD

Genova Bostad arbetar främst i Stockholms- och Mälardalsregionen, med extra fokus på Uppsala. De två viktigaste projekten under 2013 var SommarRo i Uppsala och Stensnäs Udde i Åkersberga, men fortsatte även arbete med utvecklingen för ett bostadsprojekt i Östersund vid vattnet i Storsjöstrand.

## Unika boendemiljöer in i minsta detalj

### Skärgårdsidyll och statsmiljö

Genova förvärvade Stensnäs konferens- och kursgård 2011. Här producerar Genova Bostad 46 nya bostäder i absolut bästa läge, med direkt närhet till havet och utsikt över farleden in mot Stockholm. Stensnäs Udde – en halvtimmes resa från Stockholms innerstad – blir en modern skärgårdsidyll med en unik boendemiljö. Bygglov erhöles 2012 och bygget pågår med första inflyttning under tredje kvartalet 2014.

För fastigheten SommarRo, belägen alldeles intill Stadsskogen i Uppsala, påbörjades byggfasen i mars 2012 med inflyttning under 2014.

Totalt producerar Genova Bostad för närvarande 137 bostäder i Stockholm och Uppsala.

### Den goda, hållbara bostaden

Vår ambition är att leverera den goda bostaden med det lilla extra – med stort fokus på detaljer och stor noggrannhet vid val av geografiskt läge och plats för våra bostadsprojekt. Målet för oss är att bli bäst på att hitta och fånga det kunden anser vara det viktigaste vid valet av sitt nästa boende. Visionen är att bli ledande inom branschen; att vara bokundens första alternativ. Genom personligt engagemang, flexibilitet och korta beslutsvägar har vi lagt grunden för en expansiv koncern med stabil trygghet som bas.





Genova Omsorg samarbetar med, och hjälper kommuner och landsting att etablera omsorgsboende i olika former. Med utgångspunkt från varje kommuns behov samordnar och projektleder Genova från idé, via byggande, till färdigt boende och förvaltning. Det kan till exempel handla om vård-, omsorgs-, äldre-, trygghets-, senior- eller gruppboende.

## Boende med omsorg

### Integration istället för institution

2013 ägnades åt en fördjupad analys av både marknad och kundkrav. Under 2013 vann man även två upphandlingar avseende LSS-boenden i Nacka kommun med 20-åriga hyresavtal som beräknas vara inflyttningsklara under 2014.

Vi har stärkts i vår vision att färdiga och förutfattade lösningar för vård- och omsorgsboende inte fungerar i dagens samhälle. Vårt mål är att bygga omsorgsboenden som är integrerade i de befintliga eller nybyggda fastigheterna. Vi vill helt undvika en "institutionsstämpel" för denna typ av boende. Det finns ju ingen anledning att personer med funktionsnedsättning ska bo i hus som ser helt annorlunda ut än grannens. Det handlar med andra ord även om att anpassa arkitektonisk form och utförande efter den omgivande miljön.

### Tydlig aktör på marknaden

Under året har vi deltagit i ett flertal LOU-upphandlingar – markanvisningar och projekt som slutligt kommer avgöras 2014. Vi ligger också i slutfasen av att färdigställa åtta lägenheter för LSS-boende i fastigheten SommarRo i Uppsala. Detta gruppboende kommer att överlämnas till Uppsala kommun 2014. Genovas snabbrikliga, flexibla och kreativa arbetssätt har bidragit till att företaget kunnat flytta fram positionerna som en etablerad aktör inom vård- och omsorgsboende. Vår vision är att bygga ekonomiskt – i kombination med långsiktig förädling och förvaltning av fastigheterna – med målet att ge trygghet och ekonomisk bärighet både för kommuner och fastighetsförvaltare.





Genova Fastigheter AB bedriver via dotterbolag fastighetsförvaltning och fastighetsinvesteringar.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Via dotterbolagen Borgfyra AB, Gävlesund Fastigheter AB, Fastighets AB Seminariet samt Genova Retail AB äger och förvaltar bolaget ett fastighetsbestånd på sammanlagt cirka 34 000 kvm. Fastighets AB Seminariet vilken äger och förvaltar fastigheten Uppsala Luthagen 13:2 förvärvades sommaren 2009. Fastigheten som saknade hyresgäster vid förvärvstidpunkten är per bokslutsdatumet till 100 procent uthyrd på längre avtal till bland annat Uppsala Kommun och Uppsala Läns Landsting. Genovakoncernen äger samtliga förvaltningsfastigheter till 100 procent.

Genova Bostad AB utvecklar bland annat bostäder, vårdfastigheter, skolor och LSS-boenden i egen regi eller tillsammans med värenummerade entreprenörer för egen förvaltning. Genova Bostad AB ägs till 80 procent av Genovakoncernen.

## Väsentliga händelser under året

Genova Fastigheter har under året förvärvat 50,1 procent av Genova Retail AB vilken via dotterbolag äger fastigheterna Uppsala Fålhagen 43:16, Uppsala Luthagen 27:12, Uppsala Flogsta 39:1, Uppsala Sunnersta 155:2, Uppsala Storröta 3:80 samt Uppsala Almunge 1:48. Bolaget har även, via dotterbolaget Genova Lännersta, förvärvat fastigheten Nacka Lännersta 15:33.

Genova vann under året två upphandlingar gällande byggnation av LSS-boende i Nacka kommun och där 20-åriga avtal med kommunen har tecknats.

## Väsentliga händelser efter årets utgång

Genova Fastigheter har efter årets utgång via dotterbolag förvärvat fastigheterna Stockholm Lillsätra 2, Kista Knarrarås 6 samt Uppsala Fålhagen 43:2.

## Koncernförhållanden

Bolaget är ett 80 procent ägt dotterbolag till Tranviks Udde AB, org.nr 556946-2673.

| Förslag till disposition av bolagets resultat                  | kronor            |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <i>Moderbolaget</i>                                            |                   |
| Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:       |                   |
| Balanserat resultat                                            | 14 939 769        |
| Årets resultat                                                 | 12 955 391        |
|                                                                | <b>27 895 160</b> |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande: |                   |
| Utdelning                                                      | 20 000 000        |
| Överföres i ny räkning                                         | 7 895 160         |
|                                                                | <b>27 895 160</b> |

Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

| Resultat och ställning – koncernen tkr | 2013    | 2012    | 2011    | 2010    | 2009    |
|----------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                        | 26 623  | 26 064  | 21 096  | 16 912  | 13 252  |
| Resultat efter finansiella poster      | 43 122  | 87 147  | 105 459 | 3 462   | 2 701   |
| Balansomslutning                       | 706 074 | 586 018 | 576 481 | 355 939 | 303 299 |

| Resultat och ställning – moderbolaget tkr | 2013   | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   |
|-------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                           | 5 501  | 2 840  | 827    | 862    | 0      |
| Resultat efter finansiella poster         | 12 272 | -2 368 | -3 277 | -2 126 | -518   |
| Balansomslutning                          | 68 858 | 48 015 | 44 383 | 36 783 | 38 489 |





## Koncernens resultaträkning

| Tkr                                         | Not | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 |
|---------------------------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| Hyresintäkter                               |     | 26 623                | 26 064                |
| Fastighetskostnader                         | 3   | -10 280               | -8 507                |
|                                             |     | <b>16 343</b>         | <b>17 557</b>         |
| Övriga rörelseintäkter                      |     | 4 395                 | 5 803                 |
| Central administration                      |     | -20 409               | -10 285               |
|                                             |     | <b>329</b>            | <b>13 075</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                   |     |                       |                       |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter   | 6   | 53 966                | 87 485                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 7   | -11 173               | -13 413               |
| <b>Resultat efter finansiella kostnader</b> |     | <b>43 122</b>         | <b>87 147</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                  |     | <b>43 122</b>         | <b>87 147</b>         |
| Skatt på årets resultat                     | 8   | 802                   | 7 784                 |
| Minoritetens andel i årets resultat         |     | -8 699                | -5 976                |
| <b>Årets resultat</b>                       |     | <b>35 225</b>         | <b>88 955</b>         |

## Koncernens balansräkning

| Tkr                                          | Not | 13-12-31       | 12-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                |                |
| Byggnader och mark                           | 9   | 410 879        | 363 285        |
| Inventarier                                  | 10  | 944            | 278            |
| Pågående nybyggnader                         |     | 5 373          | 1 221          |
|                                              |     | <b>417 196</b> | <b>364 784</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                |                |
| Övriga långfristiga fordringar               | 12  | 12 504         | 12 328         |
|                                              |     | <b>12 504</b>  | <b>12 328</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>429 700</b> | <b>377 112</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                |                |
| Hyses- och kundfordringar                    |     | 2 651          | 1 783          |
| Skattefordringar                             |     | 817            | 496            |
| Övriga fordringar                            |     | 269 827        | 202 647        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 312            | 1 643          |
|                                              |     | <b>273 607</b> | <b>206 569</b> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |     |                |                |
| Övriga kortfristiga placeringar              |     | 765            | 365            |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |                |                |
|                                              |     | 2 002          | 1 972          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>276 374</b> | <b>208 906</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>706 074</b> | <b>586 018</b> |

| Tkr                                          | Not | 13-12-31       | 12-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          | 13  |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 100            | 100            |
| Bundna reserver                              |     | 119 527        | 115 477        |
|                                              |     | <b>119 627</b> | <b>115 577</b> |
| Fria reserver                                |     | 139 147        | 54 243         |
| Årets resultat                               |     | 35 225         | 88 955         |
|                                              |     | <b>174 372</b> | <b>143 198</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>293 999</b> | <b>258 775</b> |
| Minoritetsintressen                          |     | 37 739         | 28 660         |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                |                |
| Uppskjuten skatteskuld                       |     | 46 719         | 46 742         |
|                                              |     | <b>46 719</b>  | <b>46 742</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |     |                |                |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  | 14  |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 273 567        | 235 657        |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 6 023          | -              |
|                                              |     | <b>279 590</b> | <b>235 657</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 4 318          | 3 685          |
| Checkräkningskredit                          | 15  | 11 907         | 5 656          |
| Leverantörsskulder                           |     | 9 365          | 2 282          |
| Övriga skulder                               |     | 2 665          | 2 959          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 19 772         | 1 603          |
|                                              |     | <b>48 027</b>  | <b>16 185</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>327 617</b> | <b>251 842</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>706 074</b> | <b>586 018</b> |
| <b>Poster inom linjen</b>                    |     |                |                |
| Ställda säkerheter                           | 17  | 331 039        | 298 175        |
| Ansvarsförbindelser                          | 18  | 132 535        | 139 096        |



## Koncernens kassaflödesanalys

| Tkr                                                                                 | Not | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                       |                       |
| Rörelseresultat                                                                     |     | 329                   | 13 075                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |     |                       |                       |
| Avskrivningar                                                                       |     | 3 449                 | 3 091                 |
|                                                                                     |     | <b>3 778</b>          | <b>16 166</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 1 557                 | 2 442                 |
| Erlagd ränta                                                                        |     | -11 173               | -13 413               |
| Övriga poster                                                                       |     | -8 699                | -5 976                |
| Betald inkomstskatt                                                                 |     | 802                   | 7 784                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-13 735</b>        | <b>7 003</b>          |
| Förändring av rörelsekapital                                                        |     |                       |                       |
| Förändring av fordringar                                                            |     | -67 117               | -6 225                |
| Ökning av kortfristiga skulder                                                      |     | 31 842                | -450                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>-49 010</b>        | <b>328</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                       |                       |
| Realisationsresultat                                                                |     | 52 409                | 85 044                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     | -55 861               | -6 126                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-3 452</b>         | <b>78 918</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                       |                       |
| Förändring av långfristiga skulder                                                  |     | 43 933                | -76 312               |
| Minoritetsintressen                                                                 |     | 8 699                 | 5 979                 |
| Förändring av långfristiga fordringar                                               |     | -176                  | 921                   |
| Förändring av avsättningar                                                          |     | -24                   | -8 302                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>52 432</b>         | <b>-77 714</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>30</b>             | <b>1 532</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | <b>1 972</b>          | <b>440</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>2 002</b>          | <b>1 972</b>          |

## Moderbolagets resultaträkning

| Tkr                                        | Not | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 |
|--------------------------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| <i>Rörelsens intäkter</i>                  |     |                       |                       |
| Nettoomsättning                            |     | 5 501                 | 2 840                 |
|                                            |     | <b>5 501</b>          | <b>2 840</b>          |
| <i>Rörelsens kostnader</i>                 |     |                       |                       |
| Övriga externa kostnader                   | 2,4 | -4 949                | -3 070                |
| Personalkostnader                          | 1,4 | -3 191                | -2 149                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>-2 639</b>         | <b>-2 379</b>         |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>    |     |                       |                       |
| Resultat från koncernbolag                 | 5   | 14 960                | -                     |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 1                     | 15                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7   | -50                   | -4                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>12 272</b>         | <b>-2 368</b>         |
| Koncernbidrag                              |     | 50                    | 2 394                 |
| Skatt på årets resultat                    | 8   | 633                   | -23                   |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>12 955</b>         | <b>3</b>              |



## Moderbolagets balansräkning

| Tkr                                          | Not | 13-12-31      | 12-12-31      |
|----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |               |               |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>    |     |               |               |
| Pågående projekt                             |     | 342           | -             |
|                                              |     | <b>342</b>    | -             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |               |               |
| Inventarier                                  |     | 904           | 232           |
|                                              |     | <b>904</b>    | <b>232</b>    |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |               |               |
| Andelar i koncernföretag                     | 11  | 35 365        | 34 810        |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 6 047         | -             |
| Övriga långfristiga fordringar               | 12  | 610           | -             |
|                                              |     | <b>42 022</b> | <b>34 810</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>43 268</b> | <b>35 042</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |               |               |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |               |               |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 19 189        | 11 238        |
| Skattefordringar                             |     | 16            | -             |
| Övriga fordringar                            |     | 4 932         | 360           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 142           | 144           |
|                                              |     | <b>24 279</b> | <b>11 742</b> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |     |               |               |
| Övriga kortfristiga placeringar              |     | 765           | 365           |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 15  | 546           | 866           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>25 590</b> | <b>12 973</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>68 858</b> | <b>48 015</b> |

| Tkr                                          | Not | 13-12-31      | 12-12-31      |
|----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |               |               |
| <b>Eget kapital</b>                          | 13  |               |               |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |               |               |
| Aktiekapital (100 000 aktier)                |     | 100           | 100           |
|                                              |     | <b>100</b>    | <b>100</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |               |               |
| Balanserat resultat                          |     | 14 940        | 14 937        |
| Årets resultat                               |     | 12 955        | 3             |
|                                              |     | <b>27 895</b> | <b>14 940</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>27 995</b> | <b>15 040</b> |
| <b>Skulder</b>                               |     |               |               |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  | 14  |               |               |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 10 776        | 10 776        |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 10 347        | -             |
|                                              |     | <b>21 123</b> | <b>10 776</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |               |               |
| Leverantörsskulder                           |     | 5 290         | 1 305         |
| Skuld till koncernföretag                    |     | 12 366        | 19 745        |
| Skatteskulder                                |     | -             | 29            |
| Övriga skulder                               |     | 1 290         | 604           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 794           | 516           |
|                                              |     | <b>19 740</b> | <b>22 199</b> |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>40 863</b> | <b>32 975</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>68 858</b> | <b>48 015</b> |
| <b>Poster inom linjen</b>                    |     |               |               |
| Ställda säkerheter                           | 17  | 254           | 254           |
| Ansvarsförbindelser                          | 18  | 411 044       | 384 093       |



## Koncernens kassaflödesanalys

| Tkr                                                                                 | Not | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                       |                       |
| Rörelseresultat                                                                     |     | -2 639                | -2 380                |
|                                                                                     |     | <b>-2 639</b>         | <b>-2 380</b>         |
| Utdelning                                                                           |     | 14 960                | -                     |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 1                     | 15                    |
| Erlagd ränta                                                                        |     | -50                   | -4                    |
| Betald inkomstskatt                                                                 |     | 588                   | -23                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>12 860</b>         | <b>-2 392</b>         |
| Förändring av rörelsekapital                                                        |     |                       |                       |
| Förändring av fordringar                                                            |     | -1 243                | -2 560                |
| Ökning av kortfristiga skulder                                                      |     | -14 108               | 3 629                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>-2 491</b>         | <b>-1 323</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                       |                       |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                                    |     | 100                   | -                     |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar                                        |     | -7 312                | -                     |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     | -672                  | -232                  |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar                                       |     | -342                  | -                     |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-8 226</b>         | <b>-232</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                       |                       |
| Förändring av långfristiga fordringar                                               |     | 10 347                | -                     |
| Koncernbidrag                                                                       |     | 50                    | 2 394                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>10 397</b>         | <b>2 394</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>-320</b>           | <b>839</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | <b>866</b>            | <b>27</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>546</b>            | <b>866</b>            |

# Tilläggsupplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

## Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har dock upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkningar omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande och en betydande andel av resultatet av deras verksamhet.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR1:00, vilket innebär att i koncernens egna kapital endast medtagits dotterbolagens vinstmedel i den mån de uppkommit efter förvärvet.

Vidare har i enlighet med denna rekommendation obeskattade reserver i koncernen delats upp mellan eget kapital och uppskjuten skatteskuld.

Internvinster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

## Intäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bland annat innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser. För fastighetshandeln gäller, såväl för fastighet som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillgodoräknas koncernen, vilket oftast är på avtalsdagen.

## Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt BFAR 2001:3. Det innebär att materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet ökas med utgifter som är värdehöjande. Avskrivningar periodiseras över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

| Avskrivningsprinciper | % |
|-----------------------|---|
| Byggnader             | 1 |
| Markankäggning        | 5 |

## Skatt

Bolaget tillämpar BFAR 2001:1 Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatteintäkter och skattekostnader redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till dotter- och intresseföretag under förutsättning att moderbolaget eller investeraren kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det är sannolikt att en sådan återföring inte sker inom överskådlig framtid.

## Personal

| Medelantalet anställda                                                                        | Koncern               |                       | Moderbolaget          |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                               | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 |
| Kvinnor                                                                                       | 2                     | -                     | 2                     | -                     |
| Män                                                                                           | 6                     | 4                     | 3                     | 3                     |
| <b>Totalt</b>                                                                                 | <b>8</b>              | <b>4</b>              | <b>5</b>              | <b>3</b>              |
| Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått till följande belopp: |                       |                       |                       |                       |
| Löner och ersättningar                                                                        | 3 386                 | 1 921                 | 1 990                 | 1 376                 |
| Pensionskostnader                                                                             | 251                   | 72                    | 251                   | 72                    |
| Sociala avgifter                                                                              | 1 196                 | 739                   | 721                   | 548                   |
| <b>Summa</b>                                                                                  | <b>4 833</b>          | <b>2 732</b>          | <b>2 962</b>          | <b>1 996</b>          |

**Avtal om avgångsvederlag**

Inga avtal har träffats innehållande avgångsvederlag eller liknande uppgörelser.

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Fördelning mellan män och kvinnor i företagets styrelse:

|         |   |   |
|---------|---|---|
| Kvinnor | 0 | 0 |
| Män     | 1 | 1 |

## Inköp och försäljning mellan koncernföretag

**Moderbolaget**

Försäljning till koncernföretag uppgår till 96% (99%) av nettoomsättningen. Inköp från koncernföretag uppgår till 0% (0%) av övriga externa kostnader.

## NOT 03

### Fastighetskostnader

|                                | Koncern               |                       | Moderbolaget          |                       |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 |
| El, värme, vatten              | 2 200                 | 2 654                 | -                     | -                     |
| Köpta tjänster för förvaltning | 1 515                 | 1 264                 | -                     | -                     |
| Reparation och underhåll       | 2 302                 | 1 094                 | -                     | -                     |
| Fastighetsskatt                | 620                   | 477                   | -                     | -                     |
| Avskrivningar                  | 3 145                 | 2 652                 | -                     | -                     |
| Fastighetsförsäkring           | 250                   | 161                   | -                     | -                     |
| Tomträttsavgäld                | 215                   | 205                   | -                     | -                     |
| Övriga fastighetskostnader     | 33                    | -                     | -                     | -                     |
|                                | <b>10 280</b>         | <b>8 507</b>          | <b>0</b>              | <b>0</b>              |

## NOT 04

### Central administration

|                        | Koncern               |                       | Moderbolaget          |                       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 |
| Advokatkostnad         | 362                   | 225                   | 113                   | 118                   |
| Lokalhyra              | 806                   | 385                   | 607                   | 283                   |
| Personalkostnad        | 5 111                 | 2 894                 | 3 191                 | 2 149                 |
| Redovisningskostnad    | 553                   | 1 287                 | 527                   | 535                   |
| Reklam och PR          | 216                   | 31                    | 192                   | 1                     |
| Revisionsarvode        | 888                   | 1 706                 | 828                   | 855                   |
| Övriga köpta tjänster* | 12 473                | 3 757                 | 2 682                 | 1 278                 |
|                        | <b>20 409</b>         | <b>10 285</b>         | <b>8 140</b>          | <b>5 219</b>          |

\* Löpande administrativa kostnader, dotterbologsadministration, konsultkostnader i samband med investeringar etc.

## NOT 05

### Resultat från koncernbolag

|                       | Koncern               |                       | Moderbolaget          |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                       | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 |
| Anteciperad utdelning | -                     | -                     | 14 960                | -                     |
|                       | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>14 960</b>         | <b>0</b>              |

## NOT 06

### Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                            | Koncern               |                       | Moderbolaget          |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                            | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 |
| Resultat vid försäljning av koncernföretag | 52 409                | 85 043                | -                     | -                     |
| Ränteintäkter                              | 1 557                 | 2 442                 | 1                     | 15                    |
|                                            | <b>53 966</b>         | <b>87 485</b>         | <b>1</b>              | <b>15</b>             |

## NOT 07

### Räntekostnader och liknande resultatposter

|                               | Koncern               |                       | Moderbolaget          |                       |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                               | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 |
| Räntekostnader kreditinstitut | 11 173                | 13 413                | -                     | -                     |
| Övriga räntekostnader         | -                     | -                     | 50                    | 4                     |
|                               | <b>11 173</b>         | <b>13 413</b>         | <b>50</b>             | <b>4</b>              |

## NOT 08

### Skattekostnad

|                                          | Koncern               |                       | Moderbolaget          |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                          | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 | 13-01-01–<br>13-12-31 | 12-01-01–<br>12-12-31 |
| Uppskjuten skatt                         | -803                  | -7 807                | -633                  | -                     |
| Aktuell skatt                            | 1                     | 23                    | -                     | 23                    |
|                                          | <b>-802</b>           | <b>-7 784</b>         | <b>-633</b>           | <b>23</b>             |
| <i>Uppskjutna skatteskulder</i>          |                       |                       |                       |                       |
| Obeskattade reserver                     | 353                   | 376                   |                       |                       |
| Anläggningstillgångar                    |                       |                       |                       |                       |
| skattemässig överavskrivning fastighet   | 3 763                 | 3 763                 |                       |                       |
| Uppskrivning fastighet                   | 42 603                | 42 603                |                       |                       |
| <b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>    | <b>46 719</b>         | <b>46 742</b>         |                       |                       |
| <i>Uppskjutna skattefordringar</i>       |                       |                       |                       |                       |
| Skattemässigt underskott                 | -3 579                | -2 943                | -                     | -                     |
| <b>Summa uppskjutna skattefordringar</b> | <b>-3 579</b>         | <b>-2 943</b>         | <b>0</b>              | <b>0</b>              |
| <b>Uppskjutna skatteskulder, netto</b>   | <b>43 140</b>         | <b>43 799</b>         | <b>0</b>              | <b>0</b>              |

## Byggnader och mark

|                                                 | Koncern        |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                 | 13-12-31       | 12-12-31       |
| Anskaffningsvärden                              |                |                |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden        | 224 643        | 218 756        |
| Förvärvade ingående anskaffningsvärde           | 39 814         | -              |
| Årets inköp                                     | 11 223         | 5 887          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>275 680</b> | <b>224 643</b> |
| Avskrivningar enligt plan                       |                |                |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -14 180        | -12 298        |
| Förvärvade ingående avskrivningar               | -304           | -              |
| Årets avskrivningar                             | -1 935         | -1 882         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-16 419</b> | <b>-14 180</b> |
| Uppskrivning                                    |                |                |
| Ingående uppskrivning                           | 158 822        | 160 026        |
| Årets avskrivning                               | -1 204         | -1 204         |
| <b>Utgående uppskrivning</b>                    | <b>157 618</b> | <b>158 822</b> |
| Nedskrivning                                    |                |                |
| Ingående uppskrivning                           | -6 000         | -6 000         |
| <b>Utgående nedskrivning</b>                    | <b>-6 000</b>  | <b>-6 000</b>  |
| <b>Utgående bokfört värde enligt plan</b>       | <b>410 879</b> | <b>363 285</b> |
| Taxeringsvärde                                  |                |                |
| Byggnader                                       | 57 610         | 44 366         |
| Mark                                            | 20 752         | 10 042         |
| <b>Totalt</b>                                   | <b>78 362</b>  | <b>54 408</b>  |

## Inventarier

|                                               | Koncern    |            | Moderbolaget |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                               | 13-12-31   | 12-12-31   | 13-12-31     | 12-12-31   |
| Anskaffningsvärden                            |            |            |              |            |
| Ingående anskaffningsvärden                   | 289        | 62         | 232          | -          |
| Årets inköp                                   | 672        | 227        | 672          | 232        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>961</b> | <b>289</b> | <b>904</b>   | <b>232</b> |
| Avskrivningar enligt plan                     |            |            |              |            |
| Ingående avskrivningar                        | -11        | -6         | -            | -          |
| Årets avskrivningar                           | -6         | -5         | -            | -          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                 | <b>-17</b> | <b>-11</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>   |
| <b>Utgående bokfört värde för inventarier</b> | <b>944</b> | <b>278</b> | <b>904</b>   | <b>232</b> |

## Andelar i Koncernföretag

|                                                 | Moderbolaget  |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                 | 13-12-31      | 12-12-31      |
| Anskaffningsvärde:                              |               |               |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 34 810        | 34 810        |
| Årets inköp                                     | 655           | -             |
| Årets försäljning                               | -100          | -             |
| <b>Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde</b> | <b>35 365</b> | <b>34 810</b> |

| Dotterbolag                  | Ägarandel i % | Org. Nr     | Säte      | Bokfört värde | Eget kapital   | Resultat       |
|------------------------------|---------------|-------------|-----------|---------------|----------------|----------------|
| 1 Borgfyra AB                | 100           | 556633-0147 | Stockholm | 2 925         | 16 617         | 14 961         |
| 1 Fastighets AB Seminariet   | 100           | 556759-5664 | Stockholm | 0             | 131 233        | 59 068         |
| 1 Genova 4 AB                | 95            | 556848-2847 | Stockholm | 0             | 84 468         | 0              |
| 2 Genova Bostad AB           | 80            | 556759-5680 | Stockholm | 0             | 164 816        | 43 837         |
| 1 Genova 5 AB                | 100           | 556848-2805 | Stockholm | 0             | 50             | -15 000        |
| 2 Genova 10 AB               | 100           | 556864-8108 | Stockholm | 0             | 61 397         | 61 347         |
| 2 Landet Resort AB           | 100           | 556759-5482 | Stockholm | 100           | 96             | 1              |
| 1 Genova 1 AB                | 50            | 556784-3015 | Stockholm | 0             | 345            | 137            |
| 3 Gävlesund Fastigheter AB   | 100           | 556610-1589 | Stockholm | 31 385        | 10 452         | -168           |
| 4 Genova Lännersta AB        | 100           | 556848-2839 | Stockholm | 50            | 44             | -6             |
| 5 Genova Bostad Nord AB      | 100           | 556864-9767 | Stockholm | 50            | 50             | 0              |
| 6 Genova Bostad Stockholm AB | 100           | 556864-9098 | Stockholm | 50            | 51             | 1              |
| 7 Genova Retail AB           | 50            | 556898-0444 | Stockholm | 405           | 50             | 0              |
| 1 Genova Fålhagen AB         | 100           | 556864-7910 | Stockholm | 0             | 141            | 43             |
| 2 Genova Luthagen AB         | 100           | 556864-7936 | Stockholm | 0             | 208            | 59             |
| 3 Genova Flogsta AB          | 100           | 556864-7944 | Stockholm | 0             | 138            | 32             |
| 4 Genova Sunnersta AB        | 100           | 556864-7944 | Stockholm | 0             | 182            | 42             |
| 5 Genova Storröta AB         | 100           | 556864-7951 | Stockholm | 0             | 229            | 63             |
| 6 Genova Almunge AB          | 100           | 556893-9036 | Stockholm | 0             | 148            | 24             |
| 8 Genova AB                  | 100           | 556848-2813 | Stockholm | 50            | 50             | 0              |
| 9 Genova Property Group AB   | 100           | 556864-8116 | Stockholm | 50            | 50             | 0              |
| 10 Genova 7 AB               | 100           | 556848-2821 | Stockholm | 50            | 50             | 0              |
| 11 Genova 14 AB              | 100           | 556948-7274 | Stockholm | 50            | 50             | 0              |
| 12 Genova 15 AB              | 100           | 556948-7282 | Stockholm | 50            | 50             | 0              |
| 13 Genova 16 AB              | 100           | 556948-7431 | Stockholm | 50            | 50             | 0              |
| 14 Genova 17 AB              | 100           | 556948-7449 | Stockholm | 50            | 50             | 0              |
| 15 Genova 18 AB              | 100           | 556948-7456 | Stockholm | 50            | 50             | 0              |
|                              |               |             |           | <b>35 365</b> | <b>471 115</b> | <b>164 441</b> |

# NOT 12

## Övriga långfristiga fordringar

|                          | Koncern       |               | Moderbolaget |           |
|--------------------------|---------------|---------------|--------------|-----------|
|                          | 13-12-31      | 12-12-31      | 13-12-31     | 12-12-31  |
| Uppskjuten skattefordran | 3 579         | 2 943         | 610          | -         |
| Övriga fordringar        | 8 925         | 9 385         | -            | -         |
|                          | <b>12 504</b> | <b>12 328</b> | <b>610</b>   | <b>15</b> |

# NOT 13

## Förändring av eget kapital

| Koncernen                                    | Aktiekapital | Bundna reserver | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt kapital |
|----------------------------------------------|--------------|-----------------|---------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                      | 100          | 115 477         | 54 243              | 88 955         | 258 775        |
| Disposition av föregående års resultat       |              |                 | 88 955              | -88 955        |                |
| Förskjutning mellan bundna och fria reserver |              | 4 050           | -4 050              |                | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>100</b>   | <b>119 527</b>  | <b>139 147</b>      | <b>35 225</b>  | <b>293 999</b> |

| Moderbolaget                           | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt kapital |
|----------------------------------------|--------------|---------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                | 100          | 14 937              | 3              | 15 040         |
| Disposition av föregående års resultat |              | 3                   | -3             | 0              |
| Årets resultat                         |              |                     | 12 955         | 12 955         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>         |              | <b>14 940</b>       | <b>12 955</b>  | <b>27 995</b>  |

| Moderbolaget                 | 13-12-31      | 12-12-31      |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Villkorat aktieägartillskott | 10 995        | 10 995        |
|                              | <b>10 995</b> | <b>10 995</b> |

# NOT 14

## Långfristiga skulder

|                                                                  | Koncern        |                | Moderbolaget  |               |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                                                                  | 13-12-31       | 12-12-31       | 13-12-31      | 12-12-31      |
| Förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen      |                |                |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                                      | 256 295        | 220 917        | 10 347        | -             |
| Övriga skulder                                                   | 6 023          | -              | -             | -             |
|                                                                  | <b>262 318</b> | <b>220 917</b> | <b>10 347</b> | <b>0</b>      |
| Förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen |                |                |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                                      | 17 272         | 14 740         | -             | -             |
| Skulder till koncernföretag                                      | -              | -              | 10 776        | 10 776        |
|                                                                  | <b>17 272</b>  | <b>14 740</b>  | <b>10 776</b> | <b>10 776</b> |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                | <b>279 590</b> | <b>235 657</b> | <b>21 123</b> | <b>10 776</b> |
| Förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen           |                |                |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                                      | 4 318          | 3 685          | -             | -             |
|                                                                  | <b>4 318</b>   | <b>3 685</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Summa skulder</b>                                             | <b>283 908</b> | <b>239 342</b> | <b>21 123</b> | <b>10 776</b> |

# NOT 15

## Checkräkningskredit

|                  | Koncern       |              | Moderbolaget |          |
|------------------|---------------|--------------|--------------|----------|
|                  | 13-12-31      | 12-12-31     | 13-12-31     | 12-12-31 |
| Beviljad kredit  | 12 000        | 7 000        | -            | -        |
| Utnyttjad kredit | 11 907        | 5 656        | -            | -        |
|                  | <b>11 907</b> | <b>5 656</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

# NOT 16

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | Koncern       |              | Moderbolaget |            |
|----------------------------|---------------|--------------|--------------|------------|
|                            | 13-12-31      | 12-12-31     | 13-12-31     | 12-12-31   |
| Upplupen fastighetsskatt   | 278           | 465          | -            | -          |
| Upplupna utgiftsräntor     | 491           | 396          | -            | -          |
| Förutbetalda hyresintäkter | 2 279         | 155          | -            | -          |
| Övriga poster              | 16 724        | 587          | 794          | 516        |
|                            | <b>19 772</b> | <b>1 603</b> | <b>794</b>   | <b>516</b> |

# NOT 17

## Ställda säkerheter

|                                                 | Koncern        |                | Moderbolaget |            |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------|
|                                                 | 13-12-31       | 12-12-31       | 13-12-31     | 12-12-31   |
| Fastighetsinteckningar ställda för egna skulder | 331 039        | 298 175        | -            | -          |
| Spärrkonto                                      | -              | -              | 254          | 254        |
|                                                 | <b>331 039</b> | <b>298 175</b> | <b>254</b>   | <b>254</b> |

# NOT 18

## Ansvarsförbindelser

|                                  | Koncern        |                | Moderbolaget   |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                  | 13-12-31       | 12-12-31       | 13-12-31       | 12-12-31       |
| Borgensåtagande för koncernbolag | -              | -              | 278 509        | 244 997        |
| Borgensåtagande för övriga bolag | 132 535        | 139 096        | 132 535        | 139 096        |
|                                  | <b>132 535</b> | <b>139 096</b> | <b>411 044</b> | <b>384 093</b> |

Stockholm 2014-06-09

Mikael Bile

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-06-13

Ernst & Young AB

Per Karlsson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Genova Fastigheter AB för räkenskapsåret 2013.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision

innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Genova Fastigheter AB för 2013.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om styrelseledamoten är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om styrelseledamoten på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ängelholm den 13 juni 2014

Ernst & Young AB

Per Karlsson

Auktoriserad revisor

### KONTAKT

[www.genovafastigheter.se](http://www.genovafastigheter.se)

[www.genovabostad.se](http://www.genovabostad.se)

[www.genovaomsorg.se](http://www.genovaomsorg.se)

### Besöksadresser

*Huvudkontor*

Ingmar Bergmans gata 2,  
114 38 Stockholm

*Förvaltningskontor*

Prästgatan 13,  
752 28 Uppsala

