

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2017-01-01--2017-12-31

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 2017. Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter, utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor.

Allmänt om verksamheten

Moderföretaget

Koggbron Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Helsingborg, som genom dotterbolag äger 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 1,2 mdkr.

Koncernen

Per 2017-12-31 ingår nedanstående dotterföretag i koncernen vilka till 100% ägs av Koggbron Fastigheter AB.

Koggbron Projekt AB

Bolaget äger samtliga aktier i MI Andersson Fastighetbolag AB och samtliga aktier i Karlholms Strand AB.

Rederi AB Sundscharter

Bolaget bedriver uthyrning av restaurangfartyg i Helsingborg.

Koggbron AB

Bolaget äger samtliga aktier i Fiskeby Fastighets AB Malmö Katrinelund 27 AB.

MI Andersson Fastighetsbolag AB

Bolaget förvärvades under 2017. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Sanden Helsingborg.

Karlholms Strand AB

Bolaget förvärvades under 2017. Bolaget utvecklar ett markområde för bostäder i Karlhom Strand Tierp.

Malmö Katrinelund 27 AB

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger en större fastighet i området Katrinelund Malmö. Bolaget har under 2018 beviljats bygglov för utbyggnad med 646 studentlägenheter.

Fiskeby Fastighets AB

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger en bostadsfastighet om totalt 18 988 m² i Finspång utanför Norrköping. Bolaget äger även samtliga aktier i Bullerforsen Holding AB.

Bullerforsen Holding AB

Bolaget är holdingbolag till Bullerforsen Fastigheter AB.

Bullerforsen Fastigheter AB

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

Ägarstruktur per 31 december 2017

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

Egna aktier

Aktiekapitalet

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

Aktiekapitalets utveckling 2001-2017

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

Bemyndiganden

Koggbrons styrelse är bemyndigade att, vid ett eller flera tillfällen, för tiden från den 5 juni 2017 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

Dotterbolaget Malmö Katrinelund 27 AB har under våren 2018 erhållit bygglov för 646 studentlägenheter. Projektet presenteras på Koggbron.se

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kontrakt har tecknats angående avyttring av bolaget MI Andersson Fastighetsbolag AB

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:

Ingående balanserat resultat	-16 734 928
Överkursfond	66 479 536
Årets resultat	468 695
Summa	<u>50 213 304</u>

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

Balanseras i ny räkning	50 213 304
Summa	<u>50 213 304</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	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	62 896 573	53 892 993
Övriga rörelseintäkter	6	30 312 304	1 499 978
		93 208 878	55 392 971
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1 552 970	-1 745 957
Övriga externa kostnader	7	-62 172 507	-41 307 346
Personalkostnader	8	-4 045 790	-3 635 756
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-3 675 079	-3 668 066
Övriga rörelsekostnader		-817 041	-
Rörelseresultat		20 945 491	5 035 846
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		6 201 239	433 332
Finansiella kostnader	10	-123 139 031	-11 038 169
Finansnetto		-116 937 792	-10 604 837
Resultat före skatt		-95 992 301	-5 568 991
Skatt	11	23 990 274	998 270
Årets resultat		-72 002 027	-4 570 721
Övrigt totalresultat			
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		94 865 842	-
Årets övrigt totalresultat		94 865 842	-
Årets totalresultat		22 863 815	-4 570 721
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare:			
Årets resultat		-72 002 027	-4 570 721
Årets totalresultat		22 863 815	-4 570 721
Årets resultat per aktie		-6,99	-0,44

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING (SEK)**

Not 2017-12-31 2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Goodwill	12	80 069 523	80 069 523
Byggnader och mark	13	1 141 520 467	737 088 279
Fartyg	14	3 213 445	3 401 613
Uppskjuten skattefordan	16	36 578 805	12 328 707
Andra långfristiga fordringar		125 232 872	38 609 619
Summa anläggningstillgångar		1 386 615 112	871 497 741

Omsättningstillgångar

Kundfordringar		6 614 156	2 732 887
Aktuella skattefordringar		632 936	501 813
Övriga fordringar		23 908 480	18 399 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 963 517	448 118
Likvida medel		52 130 829	7 220 769
Summa omsättningstillgångar		127 249 918	29 302 790

SUMMA TILLGÅNGAR

1 513 865 030 900 800 531

KONCERNENS BALANSRÄKNING (SEK)	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		10 296 563	10 296 563
Övrigt tillskjutet kapital		66 479 537	66 479 537
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		40 423 983	17 560 167
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		117 200 083	94 336 267
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		1 135 419 277	547 810 936
Uppskjuten skatteskuld	16	163 601 124	174 272 363
Övriga långfristiga skulder		58 743 360	22 142 704
Summa långfristiga skulder		1 357 763 761	744 226 003
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		–	11 000 000
Leverantörsskulder		13 552 444	7 258 930
Skatteskulder		3 137 860	2 017 268
Övriga kortfristiga skulder		940 467	724 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 270 416	41 237 122
Summa kortfristiga skulder		38 901 187	62 238 260
Summa skulder		1 396 664 948	806 464 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 513 865 031	900 800 531

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (SEK)

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående Eget kapital per 1/1 2017	10 296 563	66 479 537	17 560 167	94 336 267
Årets resultat			-72 002 027	-72 002 027
Årets övriga totalresultat			94 865 842	94 865 842
Årets totalresultat	–	–	22 863 815	22 863 815
Utgående eget kapital per 31/12 2017	10 296 563	66 479 537	40 423 983	117 200 083

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående Eget kapital per 1/1 2016	10 296 563	66 479 537	5 210 371	81 986 471
Årets resultat			-4 570 721	-4 570 721
Årets övriga totalresultat			16 920 517	16 920 517
Årets totalresultat	–	–	12 349 796	12 349 796
Utgående eget kapital per 31/12 2016	10 296 563	66 479 537	17 560 167	94 336 267

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (SEK)	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-95 992 301	-5 568 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-23 923 669	3 668 066
	-119 915 970	-1 900 925
Betald inkomstskatt	725 790	938 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-119 190 180	-962 837
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-138 217 785	-38 793 096
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-89 100 876	19 717 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-346 508 841	-20 038 518
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-198 983 520	-284 241 568
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 808 116	-36 777 737
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	66 296 169	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-188 495 467	-321 019 305
Finansieringsverksamheten		
Förändring av låneskulder	579 914 369	347 580 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	579 914 369	347 580 596
Årets kassaflöde	44 910 061	6 522 773
Likvida medel vid årets början	7 220 768	697 995
Likvida medel vid årets slut	52 130 829	7 220 768
		-
Tilläggsupplysningar till koncernens kassaflödesanalys	Not	
	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3 675 079	3 668 066
Rearesultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-27 598 748	-
	-23 923 669	3 668 066

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING (SEK)

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5	7 673 706	5 667 211
Övriga rörelseintäkter	6	190	491 459
		7 673 896	6 158 670
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-977 147	-1 175 666
Övriga externa kostnader	7	-10 453 557	-4 670 697
Personalkostnader	8	-3 154 965	-3 068 998
		-6 911 773	-2 756 691
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 500 000	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 670 000	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-13 196 288	7 663 311
		-16 938 062	4 906 621
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		18 000 000	–
		1 061 938	4 906 621
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	11	-593 243	-1 089 078
		468 695	3 817 543
Årets resultat			

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2 967 167 aktier)		10 296 563	10 296 563
Uppskrivningsfond		127 120 000	99 153 600
		137 416 563	109 450 163
Fritt eget kapital			
Överkursfond		66 479 536	66 479 536
Balanserad vinst eller förlust		-16 734 928	-20 552 471
Årets resultat		468 695	3 817 543
		50 213 304	49 744 608
Summa eget kapital		187 629 867	159 194 771
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		–	27 966 400
Summa avsättningar		–	27 966 400
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		156 277 450	215 735 936
Skulder till koncernföretag		68 924 667	22 663 452
Övriga långfristiga skulder		15 574 972	1 549 444
Summa långfristiga skulder		240 777 089	239 948 832
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		920 708	1 437 417
Övriga kortfristiga skulder		134 101	11 295 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 616 055	10 058 268
Summa kortfristiga skulder		11 670 864	22 791 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		440 077 819	449 901 601

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	18	0	Inga
Eventualförpliktelser	18	Inga	Inga

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (SEK)

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1/1 2017	10 296 563	99 153 600	66 479 536	-20 552 471	3 817 543	159 194 771
Disposition av föregående års resultat				3 817 543	-3 817 543	–
Årets resultat					468 695	468 695
Årets övriga totalresultat		27 966 400				27 966 400
Årets totalresultat		27 966 400		–	468 695	28 435 095
Utgående eget kapital per 31/12 2017	10 296 563	127 120 000	66 479 536	-16 734 928	468 695	187 629 867

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

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			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.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (SEK)	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-16 938 062	4 906 621
	-16 938 062	4 906 621
Betald inkomstskatt	-6 195	-99 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 944 257	4 807 169
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	23 308 769	-98 419 314
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	49 166 009	14 932 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 530 521	-78 679 645
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	–	-4 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	-4 500 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	–	88 135 936
Amortering av låneskulder	-59 458 486	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-59 458 486	88 135 936
Årets kassaflöde	-3 927 965	4 956 291
Likvida medel vid årets början	4 981 821	25 530
Likvida medel vid årets slut	1 053 856	4 981 821

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 Koggbroens 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 Koggbroen 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 Koggbros enskilt största kostnadspost. På längre sikt ger förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Koggbros resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Koggbros 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 Koggbros 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 anställde 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 ägandekoncentration.

Aktiemarknaden

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

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

Not 4 Rörelseförvärv

Redovisningsprinciper

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

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

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

Innehav utan bestämmande inflytande

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

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

Koggbrons förvärv av Karlholms Strand AB

Under 2017 förvärvade Koggbron Projekt AB dotterbolaget Karlholms Strand AB inklusive det ägda Karlholm Utveckling AB. Bolaget bedriver projektering för försäljning av fastigheter och tomter.

<i>Preliminär förvärvsanalys (Tkr)</i>	MI Andersson Fast. AB	Karlholm Strand AB
Materiella anläggningstillgångar	150 245 767	24 700 000
Uppskjuten skattefordran	243 089	–
Rörelsefordringar	284 265	1 027 148
Kassa och bank	258 185	50 361
Uppskjuten skatteskuld	-14 949 724	–
Räntebärande skulder	–	-23 207 837
Rörelseskulder	-83 368 102	-2 615 039
Netto, identifierbara tillgångar och skulder	52 713 480	-45 367
Koncerngoodwill	11 578 586	135 045 367
Köpeskillning	64 292 066	135 000 000

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	
	2017	2016	2017	2016
Reavinst på sålda fastigheter	27 598 748	–	–	–
Övrigt	2 713 556	1 499 978	190	491 459
Summa	30 312 304	1 499 978	190	491 459

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>ANOROC Revision AB</i>				
Revisionsuppdrag	577 538	248 800	378 800	197 700
Summa	577 538	248 800	378 800	197 700

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

	2017-01-01 -- 2017-12-31		2016-01-01 -- 2016-12-31	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Medelantalet anställda				
Moderbolaget				
Sverige	4	2	6	4
Totalt i moderbolaget	4	2	6	4
Dotterföretag				
Sverige	2	2	1	1
Totalt i dotterföretag	2	2	1	1
Totalt i koncernen	6	4	7	5

Könsfördelning i styrelser och företagsledning per balansdagen	2017-12-31		2016-12-31	
	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%

	2017		2016	
	Löner och andra ers	Sociala kostnader	Löner och andra ers	Sociala kostnader
Löner, ersättningar m m				
Moderbolaget	2 277 337	835 019	2 332 311	701 571
<i>(varav pensionskostnader)</i>		(-)		(91 000)
Dotterföretag	597 988	194 779	463 530	165 533
<i>(varav pensionskostnader)</i>		(-)		(0)
Totalt i koncernen	2 875 326	1 029 798	2 795 841	867 104
<i>(varav pensionskostnader)</i>		(-)		(91 000)

Löner och andra ersättningar till VD och styrelseledamöter	2017		2016	
	Kostn. förd ersättning	Pensionskostnad	Kostn. förd ersättning	Pensionskostnad
Thomas Schelin (VD från 2016-12-06)	900 000	-	70 000	-
Sebastian Vithal (VD t.o.m. 2016-12-05)	-	-	447 656	-
Lars-Erik Wenehed (ordförande t.o.m. 2016-12-05)	-	-	264 873	-
Thomas Melin (ordförande från 2016-12-06)	480 000	-	40 000	-
Michael Sundback (ledamot från 2016-12-06)	-	-	-	-
Johan Tungard (ledamot)	360 000	-	30 000	-
Totalt i moderbolaget	1 740 000	-	852 529	-

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	
	2017	2016	2017	2016
<i>Årets avskrivningar enligt plan:</i>				
Byggnader	-3 486 911	-3 479 898	–	–
Fartyg	-188 168	-188 168	–	–
Summa avskrivningar	-3 675 079	-3 668 066	–	–

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader - externa	-86 468 422	-34 348 068	-13 196 288	-7 727 200
Finansieringskostnader	-36 670 608	23 309 899	–	15 390 511
Summa	-123 139 031	-11 038 169	-13 196 288	7 663 311

Not 11 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt	-10 540	–	–	–
Summa aktuell skatt	-10 540	–	–	–
Uppskjuten skatt till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-950 864	-3 869 840	-593 243	-1 089 078
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	24 951 678	4 868 110	–	–
Summa uppskjuten skatt	24 000 814	998 270	-593 243	-1 089 078
Totalt redovisad skattekostnad/-intäkt	23 990 274	998 270	-593 243	-1 089 078

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
Redovisat resultat före skatt	-95 992 301	-5 568 991	1 061 938	4 906 621
Skatt enligt gällande svensk skattesats, 22%	21 118 306	1 225 178	-233 626	-1 079 457
Effekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-3 456 441	-29 668	-359 617	-10 094
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	6 328 409	–	–	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	–	-220 715	–	–
Övrigt	–	23 475	–	473
Redovisad effektiv skatt	23 990 274	998 270	-593 243	-1 089 078

Not 12 Goodwill

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 204 523	80 890 318	–	–
Förvärv av dotterföretag	–	4 314 205	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 204 523	85 204 523	–	–
Ingående nedskrivningar	-5 135 000	-5 135 000	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 135 000	-5 135 000	–	–
Utgående restvärde	80 069 523	80 069 523	–	–

Nedskrivningsprövning

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

Nyttjandevärde

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

Not 13 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	346 664 772	168 121 855	–	–
Förvärv av dotterföretag	174 945 767	194 543 325	–	–
Inköp	55 808 116	36 777 737	–	–
Försäljningar/utrangeringar	-40 418 093	–	–	–
Omklassificeringar under året	–	-52 778 145	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 000 562	346 664 772	–	–
Ingående avskrivningar	-7 266 880	-1 944 250	–	–
Förvärv av dotterföretag	–	-1 842 732	–	–
Försäljningar/utrangeringar	1 458 369	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	-3 486 911	-3 479 898	–	–
Utgående ack. avskrivningar	-9 295 422	-7 266 880	–	–
Ingående uppskrivningar	397 690 387	123 153 801	–	–
Förvärv av dotterföretag	–	83 735 227	–	–
Försäljningar/utrangeringar	-39 780 762	–	–	–
Omklassificeringar under året	–	52 778 145	–	–
Årets uppskrivningar	259 546 377	141 700 000	–	–
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 640 675	-3 676 786	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	613 815 327	397 690 387	–	–
Utgående planenligt restvärde	1 141 520 467	737 088 279	–	–

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 kostnadsförlöpande.

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

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

Avskrivningsprinciper

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

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

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

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

Not 14 Fartyg

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 704 221	–
Förvärv av dotterföretag/rörelsegren	–	4 704 221
Utgående ack. anskaffningsvärden	4 704 221	4 704 221
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 302 608	–
Förvärv av dotterföretag/rörelsegren	–	-1 114 440
Årets avskrivningar enligt plan	-188 168	-188 168
Utgående ackumulerade av- och nedskrivningar	-1 490 776	-1 302 608
Utgående restvärde	3 213 445	3 401 613

Not 15 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	76 015 000	71 515 000
Förvärv	–	4 500 000
Utgående anskaffningsvärde	76 015 000	76 015 000
Ingående uppskrivningar	127 120 000	–
Årets uppskrivningar	–	127 120 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	127 120 000	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	198 000 000

Moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag 2017-12-31

Företagets namn	Säte	Kapitalandel %	Bokfört värde
Koggbron AB, org nr 556977-0570	Helsingborg	100%	193 000 000
Malmö Katrinelund 27 AB, org nr 556934-3931	Helsingborg	100%	
Fiskeby Fastighets AB, org nr 556977-6460	Helsingborg	100%	
Bullerforsen Holding AB, org nr 556020-2510	Stockholm	100%	
Bullerforsen Fastigheter AB, org nr 556979-4976	Helsingborg	100%	
Rederi AB Sundscharter, org nr 556660-0275	Helsingborg	100%	4 500 000
Koggbron Projekt AB, org nr 556853-3995	Stockholm	100%	500 000
MI Andersson Fastighets AB, org nr 556704-7237	Helsingborg	100%	
Karlholm Strand AB, org nr 556988-0932	Helsingborg	100%	
Karlholm utveckling KB, org nr 969766-1719	Karlholmsbruk	100%	
			198 000 000

Not 16 Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Outnyttjade underskottsavdrag	36 578 805	12 328 707	893 934	1 480 982
Summa uppskjuten skattefordran	36 578 805	12 328 707	893 934	1 480 982
Uppskjuten skatteskuld				
Byggnader och mark	-163 601 124	-174 272 363	–	–
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	-27 966 400
Summa uppskjuten skatteskuld	-163 601 124	-174 272 363	–	-27 966 400
Summa uppskjutna skatter, netto	-127 022 319	-161 943 656	893 934	-26 485 418

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	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	688 981 000	500 000 000	–	–
Företagsinteckningar	800 000	800 000	800 000	–
Summa	689 781 000	500 800 000	800 000	–

Säkerheter är ställda för koncernens skulder till kreditinstitut.

Not 19 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående prissätts på marknadsmässiga villkor.

Stockholm den 13 juni 2018

Thomas Melin
Styrelseordförande

Thomas Schelin
Verkställande direktör

Michael Sundback
Styrelseledamot

Johan Turgard
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 juni 2018

Andreas Sygut
Auktoriserad revisor