

Styrelsen och verkställande direktören för

Svenska Bostadsfonden 10 AB (publ)

Org nr 556789-0487

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Eget Kapital - koncernen	7
Kassaflödesanalys - koncernen	8
Resultaträkning - moderbolaget	9
Balansräkning - moderbolaget	10
Eget Kapital - moderbolaget	12
Kassaflödesanalys - moderbolaget	13
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Bostadsfonden 10 AB får härmed avge följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget, som skall äga och förvalta fastighetsbolag, är uppsatt att fungera som en fastighetsfond.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs med kapitalandel 89,9% av Svenska Bostadsfonden Management AB, 556644-0870, med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas av Svenska Bostadsfonden Management AB och dess yttersta moderbolag AB Licenssystem, 556060-6815, med säte i Stockholm.

Verksamhetsåret

Resultatet efter skatt ökade som ett resultat av att Fondens samtliga fastigheter under året avyttrades genom försäljning av helägda dotterbolag.

Totalt avyttrades 15 fastigheter, 278 lägenheter och 20 lokaler med en totalyta om 21 789 kvm. Fastigheterna var belägna i Karlskrona, Huskvarna, Osby, Växjö, Borgholm samt Örkelljunga.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 18,1 MSEK (föregående år 15,0 MSEK). Rörelseresultatet blev 26,7 MSEK (30,1 MSEK), en minskning med 3,4 MSEK, Koncernens resultatet efter skatt uppgick till -2,9 MSEK (24,8 MSEK).

Moderbolagets resultat före skatt blev -2,5 MSEK (24,3 MSEK). Resultatet efter skatt blev -2,8 MSEK (24,3 MSEK).

Ekonomisk översikt för koncernen (MSEK)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	18,1	15,0	11,9	12,7	6,2
Rörelseresultat	26,7	30,1	2,8	13,5	1,7
Resultat före skatt	-1,7	24,9	-1,2	7,2	0,3
Soliditet	30%	18%	10%	13%	9%
Förvaltningsyta (kvm) 31 /12	0	21 789	14 946	10 666	11 527

Ekonomisk översikt för moderbolaget (MSEK)

Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiellt nett	-2,5	21,8	-1,8	6,3	0,1
Soliditet	30%	29%	23%	20%	13%

Soliditet.

Justerat eget kapital plus ägarlån vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

Framtida utveckling

I samband med försäljning av fastighetsbolagen löstes samtliga krediter och bolaget har därmed inte längre några ränterisker eller andra finansiella risker.

Arbetet med fondens avveckling avslutas under 2017. Återbetalning beräknas ske av samtliga vinstandelslån och förlagslån, inklusive upplupen ränta, senast under våren 2017.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

ingående fritt eget kapital	45 619 693
årets resultat	<u>-2 766 941</u>
Kronor	42 852 752

disponeras så att

till ägare av preferensaktier A utdelas	24 920 896
till ägare av preferensaktier B utdelas	8 185 695
till ägare av stamaktier utdelas	9 345 000
i ny räkning överföres	<u>401 161</u>
Kronor	42 852 752

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Föreslagen utdelning påverkar inte bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser, varken på kort eller lång sikt, och är därför förenlig med försiktighetsregeln.

Beträffande koncernens och moderföretagets resultat och ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt tillhörande noter.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kostnadsslagsindelad (KSEK)			
Nettoomsättning		18 141	14 999
Fastighetskostnader	2	<u>-11 739</u>	<u>-9 225</u>
Driftnetto		6 402	5 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-988</u>	<u>-792</u>
Bruttoresultat		5 414	4 982
Central administration	2, 3	-988	-841
Vinst försäljning fastigheter		<u>22 323</u>	<u>25 931</u>
Rörelseresultat		26 749	30 072
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	6	87	180
Finansiella kostnader	7	<u>-28 513</u>	<u>-5 343</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 677	24 909
Skatt på årets resultat	9	<u>-1 178</u>	<u>-125</u>
Årets resultat		-2 855	24 784

KONCERNENS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	11	0	216 101
Inventarier	12	0	327
Pågående nyinvesteringar	13	0	1 701
		<hr/>	<hr/>
		0	218 129
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran	15	0	369
Övriga finansiella anläggningstillgångar	16	0	3 081
		<hr/>	<hr/>
		0	3 450
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		0	221 579
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	16
Övriga fordringar		0	82
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	151
		<hr/>	<hr/>
		0	249
<u>Kortfristiga placeringar</u>		99 286	30 199
<u>Kassa och bank</u>		44 372	7 560
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		143 658	38 008
SUMMA TILLGÅNGAR		143 658	259 587

KONCERNENS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		540	540
Övrigt tillskjutet kapital		19 710	19 710
Balanserat resultat inkl årets resultat		23 141	26 700
		<u>43 391</u>	<u>46 950</u>
SUMMA EGET KAPITAL		43 391	46 950
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18	0	876
Övriga avsättningar	19	0	4 943
		<u>0</u>	<u>5 819</u>
SKULDER			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Vinstandelslån	20	56 350	56 350
Förlagslån	20	19 350	19 350
Skulder till kreditinstitut	21, 23	0	123 392
		<u>75 700</u>	<u>199 092</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	21, 23	0	350
Leverantörsskulder		5	644
Skatteskulder		0	596
Övriga skulder		0	128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	24 562	6 008
		<u>24 567</u>	<u>7 726</u>
SUMMA SKULDER		100 267	206 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 658	259 587

**KONCERNENS
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
(KSEK)**

	2015		
	<u>Aktiekapital</u>	<u>Övrigt tillskjutet</u>	<u>Balanserat resultat</u>
Belopp vid årets ingång	540	19 710	2 180
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>			
Lämnad utdelning	0	0	-264
<i>S.a transaktioner med koncernens ägare</i>	0	0	-264
Årets resultat			24 784
Belopp vid årets utgång	540	19 710	26 700

	2016		
	<u>Aktiekapital</u>	<u>Övrigt tillskjutet</u>	<u>Balanserat resultat</u>
Belopp vid årets ingång	540	19 710	26 700
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>			
Lämnad utdelning	0	0	-704
<i>S.a transaktioner med koncernens ägare</i>	0	0	-704
Årets resultat			-2 855
Belopp vid årets utgång	540	19 710	23 141

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (KSEK)	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 677	24 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar anläggningstillgångar	988	792
Vinst från försäljning av anläggningstillgångar	-22 323	-25 931
Övriga poster	24 372	2 434
Betald skatt	0	0
<i>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 360</i>	<i>2 204</i>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring kortfristiga fordringar	249	18
Förändring kortfristiga skulder	-5 785	847
Kassaflöde från löpande verksamheten	-4 176	3 069
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter	0	-60 497
Investering i befintliga fastigheter	-994	-1 757
Förvärv av inventarier	0	-144
Försäljning av fastigheter	235 515	66 815
Kassaflöde från investeringsverksamheten	234 521	4 417
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån efter emissionskostnader	0	33 337
Amortering av lån	-123 742	-24 050
Utbetald utdelning	-704	-264
Förändring av räntebärande koncernmellanhavanden	0	-103
Förändring av kortfristiga placeringar	-69 087	-11 946
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-193 533	-3 026
Årets kassaflöde	36 812	4 460
Likvida medel vid årets början	7 560	3 100
Likvida medel vid årets slut	44 372	7 560
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Erhållen utdelning	0	0
Erhållen ränta	87	180
Erlagd ränta	-3 034	-2 852

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kostnadsslagsindelad (KSEK)			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	<u>-988</u>	<u>-841</u>
Rörelseresultat		-988	-841
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	25 769	26 566
Finansiella intäkter	6	87	180
Finansiella kostnader	7	<u>-27 406</u>	<u>-4 061</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 538	21 844
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	8	0	2 409
Lämnade koncernbidrag	8	<u>-2</u>	<u>-1</u>
Resultat före skatt		-2 540	24 252
Skatt på årets resultat	9	<u>-227</u>	<u>0</u>
Årets resultat		-2 767	24 252

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	14	150	250
Uppskjuten skattefordran	15	0	227
Övriga finansiella anläggningstillgångar	16	0	3 081
		<u>150</u>	<u>3 558</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150	3 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		8 208	118 053
Förskottsfakturerade förvärvskostnader	17	0	1 095
		<u>8 208</u>	<u>119 148</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>		99 286	30 199
<u>Kassa och bank</u>		36 015	7 560
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		143 509	156 907
SUMMA TILLGÅNGAR		143 659	160 465

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KSEK)	Not	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (5.395 aktier)		540	540
		<u>540</u>	<u>540</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		45 619	22 071
Årets resultat		-2 767	24 252
		<u>42 852</u>	<u>46 323</u>
SUMMA EGET KAPITAL		43 392	46 863
SKULDER			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Vinstandelslån	20	56 350	56 350
Förlagslån	20	19 350	19 350
		<u>75 700</u>	<u>75 700</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		5	45
Skulder till koncernföretag		0	34 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	24 562	3 157
		<u>24 567</u>	<u>37 902</u>
SUMMA SKULDER		100 267	113 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 659	160 465

MODERBOLAGET
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
(KSEK)

2015			
Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
Aktiekapital	Överkurs fond	Balanserade vinstmedel	
Belopp vid årets ingång	540	19 710	2 625
Lämnad utdelning	0	0	-264
Emissionskostnader tidigare år			0
Årets resultat	0	0	24 252
Belopp vid årets utgång	540	19 710	26 613

2016			
Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
Aktiekapital	Överkurs fond	Balanserade vinstmedel	
Belopp vid årets ingång	540	19 710	26 613
Lämnad utdelning	0	0	-704
Årets resultat	0	0	-2 767
Belopp vid årets utgång	540	19 710	23 142

Aktier utges i två serier, stamaktier med 10 röster och preferensaktier med en röst. Preferensaktierna har viss företrädesrätt till andel av bolagets tillgångar och vinst. Vid årets slut fanns 5 000 stamaktier, 352 preferens A och 43 preferens B. Kvotvärdet är 100 kronor.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (KSEK)	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 538	21 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Anteciperad utdelning	-8 208	-26 597
Vinst försäljning av aktier och andelar	-17 561	31
Övriga poster	24 378	2 434
<i>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-3 929	-2 288
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring kortfristiga fordringar	119 148	-17 869
Förändring kortfristiga skulder	-34 632	34 750
Kassaflöde från löpande verksamheten	80 587	14 593
Investeringsverksamheten		
Försålda aktier och andelar	17 661	-31
Kassaflöde från investeringsverksamheten	17 661	-31
Finansieringsverksamheten		
Koncernbidrag	-2	2 408
Utbetald utdelning	-704	-264
Förändring av kortfristiga placeringar	-69 087	-11 946
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69 793	-9 802
Årets kassaflöde	28 455	4 760
Likvida medel vid årets början	7 560	2 800
Likvida medel vid årets slut	36 015	7 560
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Erhållen utdelning	8 208	26 597
Erhållen ränta	87	180
Erlagd ränta	-3 028	-1 627

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet).

Kundfordringar och övriga fordringar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta. Långfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande.

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgör eller på annat sätt utsläcks.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader, finansieringskostnader, aktiverade förbättringsåtgärder samt avsättningar gjorda i samband med förvärvet avseende planerade förbättringsåtgärder, se även not för Avsättningar. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida fördelar.

Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Nedskrivning sker om bedömningen är att en bestående värdenedgång sker. Ingen uppskrivning sker.

Avskrivning sker årligen med:

Byggnader	se nedan
Markanläggning	5%
Inventarier	20%

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. En fastighet 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 från 30 år till 200 år.

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

- Stomme	200 år
- Yttertak	30 - 60 år
- Fasad	70 år
- Fönster	50 år
- Installationer (hiss, värme, el, ventilation mm)	40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning, mm	30 år

Nyttjandeperioden för byggnadens stomme bedöms vara minst 200 år. Byggnadernas stommar bedöms mot bakgrund av kunskap och erfarenhet ha lång livslängd, varför nyttjandeperioden förutsätts vara lång för denna komponent. Nyttjandeperiodens längd för komponenten yttertak är beroende av det material taket är gjort av.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar omprövas varje balansdag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets skatt. Aktieägartillskott som erhållits redovisas direkt i eget kapital.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga skillnader i underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och inte har nuvärdesberäknats.

Moderbolaget äger inte själv några fastigheter, utan investerar endast indirekt i bostadsfastigheter genom fastighetsförvärv via egna dotterbolag. Gällande skattelagstiftning för försäljning av näringsbetingade aktier innebär att ingen skatt utgår på vinst vid försäljning. Styrelsen har gjort bedömningen att framtida försäljning av koncernens fastigheter kommer ske genom försäljning av aktierna i det dotterbolag som äger berörd fastighet utan någon skattebelastning. Styrelsen anser därför att eventuellt uppkomna uppskjutna skatteskulder i dotterbolag, som är beroende på temporära skattemässiga skillnader i dotterbolag ej ska påverka koncernens ställning och resultat. I koncernens balansräkning redovisas därför inte någon uppskjuten skatteskuld.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagens kontroll, inträffar eller uteblir, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet.

Övriga upplysningar

Av bolagets omsättning avser 0 (0) försäljning till koncernföretag. Inköp från koncernföretag uppgår till 573 (462). Dotterföretagens inköp från koncernföretag uppgår till 3443 (2 697).

Marknadsvärdering av fastigheter har gjorts genom användning av kassaflödesmetoden. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nuvärdesberäkning av driftsnetton under en begränsad kalkylperiod, samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Perioden delas in i två delar, en kortare tidsperiod, vanligen 5 - 10 år, och en därpå följande evighetskapitalisering av driftnettot första året efter kalkylperioden, hemräknat till värdetidpunkten med en kalkylränta.

Direktavkastningskravet har bedömts utifrån allmän marknadskännedom och analys av tidigare utförda affärer. Direktavkastningskravet ligger normalt inom intervallet 4 - 6%. Kalkylräntan är ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt och används för att diskontera kassaflöden och restvärdet till värdetidpunkten. Kalkylräntan beräknas utifrån en nominell ränta på statsobligationer, normalt 10-åriga obligationer, och ett riskpåslag som bedöms utifrån fastighetens geografiska läge och fastighetskaraktär. Kalkylräntan utgår från den nominella riskfria räntan, ca 1 % med ett riskpåslag enligt ovan nämnda intervall.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

(Samtliga belopp i KSEK)

Not 2 Arvode till revisionsbolag

	2016-01-01	2015-01-01
	<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
<i>KPMG</i>		
<i>Koncernen</i>		
Revisionsuppdrag	206	212
	<u>206</u>	<u>212</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Revisionsuppdrag	129	134
	<u>129</u>	<u>134</u>

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2016-01-01	2015-01-01
	<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Lön styrelse och VD	19	19

Koncernen och moderbolaget har inga anställda.

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01	2015-01-01
	<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Avskrivning på byggnader	-905	-752
Avskrivning på inventarier	-83	-40
	<u>-988</u>	<u>-792</u>

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016-01-01	2015-01-01
	<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Anteciperad utdelning från dotterföretag	8 208	26 597
Resultat försäljning av aktier i dotterföretag	17 561	-31
	<u>25 769</u>	<u>26 566</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Externa ränteintäkter	87	180
	<u>87</u>	<u>180</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Externa ränteintäkter	87	180
	<u>87</u>	<u>180</u>

Not 7 Finansiella kostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnad vinstandelslån	-23 551	-2 254
Ränta förlagslån	-774	-774
Externa räntekostnader	-1 107	-1 233
Övriga finansiella kostnader	-3 081	-1 082
	<u>-28 513</u>	<u>-5 343</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnad vinstandelslån	-23 551	-2 254
Ränta förlagslån	-774	-774
Externa räntekostnader	0	-8
Övriga finansiella kostnader	-3 081	-1 025
	<u>-27 406</u>	<u>-4 061</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>		
<u>Erhållna koncernbidrag</u>		
SBF 10 Kronblåsten Fastighets AB	0	675
SBF 10 Ehrenpreis Fastighets AB	0	806
SBF 10 Holding 1 AB	0	928
	<u>0</u>	<u>2 409</u>
<u>Lämnade koncernbidrag</u>		
SBF 10 Fastigheter 2 AB	-2	-1
	<u>-2</u>	<u>-1</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-951	-75
Uppskjuten skatt	<u>-227</u>	<u>-50</u>
	-1 178	-125
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	<u>-227</u>	<u>0</u>
	-227	0

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångarnas eller skuldernas redovisade värden avviker från de skattemässiga.

En avstämning mellan årets redovisade skatteintäkt (-kostnad) och den skatteintäkt (-kostnad) som skulle uppstå om skattesatsen 22% beräknats på Resultat före skatt visas nedan.

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Redovisat resultat före skatt	-1 677	24 909
Justerat för förvärvat resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	-1 677	24 909
Beräknad skatt 22 %	372	-5 480
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	5 222	5 725
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-1	-2
Skatteeffekt på temporära skillnader mot skattemässiga värden	-316	142
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	<u>-6 455</u>	<u>-510</u>
Skatt på årets resultat	-1 178	-125
<i>Moderbolaget</i>		
Redovisat resultat före skatt	<u>-2 540</u>	<u>24 252</u>
Beräknad skatt 22 %	559	-5 335
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	5 669	5 845
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	0	0
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	<u>-6 455</u>	<u>-510</u>
Skatt på årets resultat	-227	0

Not 12 Inventarier

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	411	292
Årets inköp	0	144
Årets försäljningar	<u>-411</u>	<u>-25</u>
Ackumulerat anskaffningsvärde	0	411
Ingående avskrivningar	-84	-47
Årets försäljningar	167	3
Årets avskrivningar	<u>-83</u>	<u>-40</u>
Ackumulerade avskrivningar	0	-84
Utgående bokfört värde	0	327

Not 13 Pågående nyinvesteringar

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående värde	1 701	2 917
Årets förändring	<u>-1 701</u>	<u>-1 216</u>
Utgående värde	0	1 701

Not 14 Andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	488	488
Årets försäljningar	<u>-100</u>	<u>0</u>
Ackumulerat anskaffningsvärde	388	488
Ingående nedskrivningar	<u>-238</u>	<u>-238</u>
Ackumulerade nedskrivningar	-238	-238
Bokfört värde	150	250

Samtliga koncernföretag ägs till 100% och samtliga bolag har säte i Stockholm.

<u>Bolag</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Eget Kapital</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde</u>
SBF 10 Fastigheter 2 AB, org.nr 556802-2841				
	3401	3810	1 000	100
SBF 10 Holding 1 AB, org.nr 556966-4518				
	4960	4547	500	50
Summa	8 361	8 357	1 500	150

Not 15 Uppskjuten skattefordran

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Ingående saldo	369	369
Utnyttjat under året	-227	0
Upplöst under året	<u>-142</u>	<u>0</u>
	0	369
<i>Koncernen</i>		
Uppskjuten skattefordran i aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	<u>369</u>	<u>369</u>
	369	369
<i>Moderbolaget</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående saldo	227	227
Utnyttjat under året	<u>-227</u>	<u>0</u>
	0	227

Not 16 Övriga finansiella anläggningstillgångar

Kostnader avseende upplåning av förlagslån och vinstandelslån fördelas över lånens löptid.

Not 17 Förskottsfakturerade förvärvskostnader

Bolaget har betalat förmedlingsprovision/courtage för pågående och nedlagt arbete avseende kommande fastighetsförvärv. Allt eftersom fastigheterna tillträds kommer dessa utgifter läggas till fastigheternas anskaffningsvärde.

Not 18 Avsättning för uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Avsättning för uppskjuten skatt		
avseende obeskattade reserver	0	876
	<u>0</u>	<u>876</u>

Not 19 Övriga avsättningar

I samband med förvärv av fastigheter utvärderas eventuellt behov av ytterligare investeringar och renoveringar för att få fastigheterna i det skick investeringsbesluten innebär. Bedömt tillkommande investeringsbehov avsätts vid förvärvet och avsättningen upplöses i takt med att identifierade förbättringsåtgärder genomföres.

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående värde	4 943	1 544
Beslutade uppgraderingar	0	3 599
Återtagna beslut	-4 743	
Genomförda uppgraderingar	-200	-200
Utgående värde	<u>0</u>	<u>4 943</u>

Not 20 Vinstandelslån och Förlagslån

På vinstandelslånen utgår ränta vilken är beroende på bolagets redovisade vinst. Beslut om räntans storlek tas av bolagsstämman.

På förlagslånen utgår ränta med 4%.

Not 21 Skulder till kreditinstitut

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förfaller inom 1 år	0	350
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	0	72 350
Förfaller senare än 5 år	0	51 042
	<u>0</u>	<u>123 742</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	0	1 586
Upplupna räntekostnader	24 325	3 034
Övriga upplupna kostnader	237	1 388
	<u>24 562</u>	<u>6 008</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Upplupna räntekostnader	24 325	3 028
Övriga upplupna kostnader	237	129
	<u>24 562</u>	<u>3 157</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Koncernen</i>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	0	144 451
 <i>Moderbolaget</i>		
Borgen för dotterföretagens fastighets- krediter	0	123 742

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

Not 24 Definition av nyckeltal

Soliditet.

Justerat eget kapital plus ägarlån vid periodens slut i förhållande till balansomslutningen.

Stockholm 2017-

Per Åke Eliasson
Ordförande

Anna Britta Bergman

Tord Magnusson

Lars Swahn
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-
KPMG AB

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor