

## Styrelsens redogörelse avseende förvärv av K-Fast Eslöv AB och indirekt fastigheten Eslöv Färgaren 21

Styrelsen för Brinova Fastigheter AB (publ), org.nr. 556840-3918 ("Bolaget"), har föreslagit att bolagsstämman den 4 maj 2017 ska godkänna att Bolaget förvärvar K-Fast Eslöv AB, org.nr 556979-2889, som äger fastigheten Eslöv Färgaren 21 ("Fastigheten"). K-Fast Eslöv AB ägs till 49 % indirekt av Erik Selin, som är styrelseordförande i Bolaget. Förvärvet anses därför vara en s.k. närståendetransaktion som ska godkännas av bolagsstämman enligt Aktiemarknadsnämndens uttalande 2012:05.

Med anledning av förslaget till beslut och i enlighet med nämnda uttalande avger styrelsen härmed följande redogörelse.

Fastigheten innefattar bostäder under uppförande i centrala Eslöv. Totalt ska Fastigheten innefatta 39 stycken lägenheter fördelade på fem våningar och med en snittyta om 50 kvm per lägenhet. Den totala uthyrningsbara ytan kommer att uppgå till 1 970 kvm och inflyttning är beräknad till hösten 2017.

Fastigheten har ett överenskommet värde om sextiomiljoner (60 000 000) kronor. Den externa värdering som inhämtats från Newsec, bilaga 1, utvisar att Fastighetens förhandsvärde vid värdetidpunkten juni 2017 är sextiotvåmiljoner (62 000 000) kronor. Den preliminära köpeskillingen för aktierna i det fastighetsägande bolaget är ca tjugomiljoner (20 000 000) kronor. Därtill kommer Bolaget att lösa externa och koncerninterna skulder om ca trettiosjумiljoner (37 000 000) kronor. Aktierna i K-Fast Eslöv AB kommer att tas upp till ett värde motsvarande köpeskillingen för aktierna i Bolagets balansräkning.

Hyrorna, som är avstämda med Eslövs bostads AB, kommer att uppgå till 1 827 kronor per kvm. Hyresvärdet vid färdigställande kommer att uppgå till ca tremiljonertrehundratusen (3 300 000) kronor.

K-Fast Eslöv ABs årsredovisning för räkenskapsåret 2014-2015 är bifogad denna redogörelse, bilaga 2. Efter utgången av 2015 har bolaget inga intäkter då ingen inflyttning ännu skett av fastigheten.

Ängelholm i april 2017  
Brinova Fastigheter AB (publ)  
Styrelsen

---

Erik Selin

---

Johan Ericsson

---

Mikael Hofmann

---

Svante Paulsson

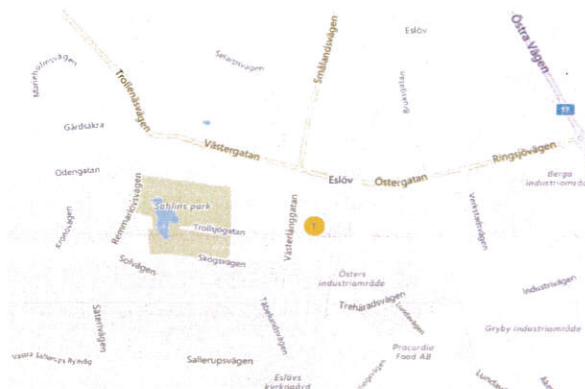
---

Lars Rosvall

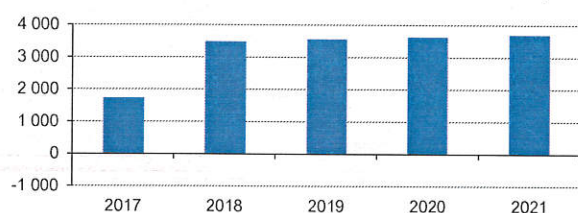
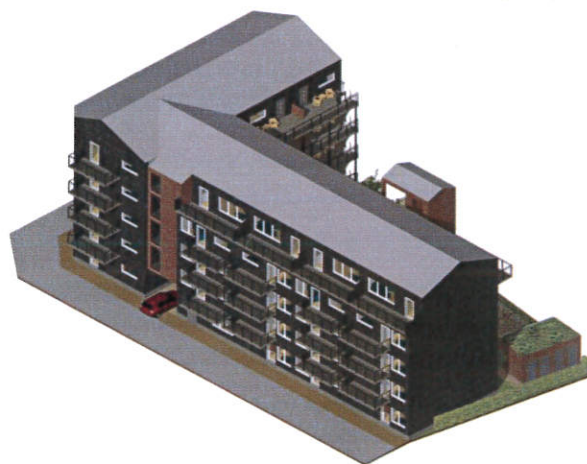
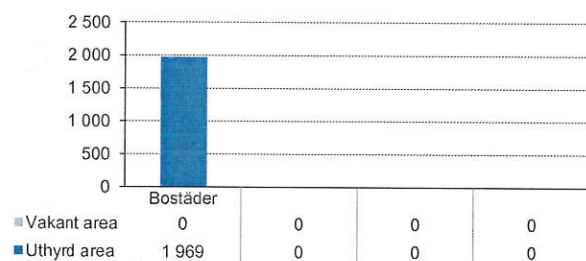
## FÄRGAREN 21, ESLÖV

## Kortfattat värdeutlåtande

Beteckning	<b>Färgaren 21</b>
Adress	<b>Villavägen 4-6</b>
Område	
Kommun	<b>Eslöv</b>
Tomrättsavgäld, kr/år	
Avgälden regleras	
Tomtareal	<b>864 m<sup>2</sup></b>
Värdetidpunkt	<b>jun-2017</b>
Datum	<b>2017-01-09</b>
Besiktningdatum	<b>Ej besiktigad</b>
Taxeringsvärde, tkr	<b>0</b>



## Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr

Uthyrbar area och aktuell vakans, m<sup>2</sup>

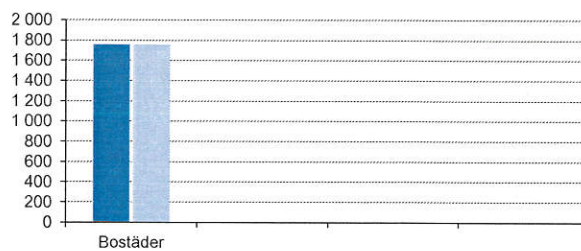
Större lokalhyresgäster

Area m<sup>2</sup>

## Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder	1 %
Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler	0 %
Kalkylränta	6,6 %
Direktavkastningskrav totalt	4,5 %
-bostäder	4,5 %
-lokaler	0,0 %
Driftkostnad, kr/m <sup>2</sup>	225
Periodiskt underhåll, kr/m <sup>2</sup>	30
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, kr	

■ Utgående hyra  
■ Bedömd hyra



## FÖRHANDSVÄRDE

Förhandsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten juni 2017 bedöms till

62 Mkr

## Newsec Advice AB

Henrik Roderhult, MRICS  
Director

Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	1 969
Förhandsvärde, kr/m <sup>2</sup>	31 486
Första årets driftnetto/Förhandsvärde	4,8%
Förhandsvärde/marknadshyra	17,9
Förhandsvärde/taxeringsvärde	

Objekt nr		Värdetidpunkt	2017-06-30
Beteckning	Färgaren 21	Kalkylen utförd av	Henrik Roderhult, MRICS
Adress	Villavägen 4-6	Datum	2017-01-09
Område		Besiktningdatum	Ej besiktigad
Kommun	Eslöv	Tomtareal	864 m <sup>2</sup>
Län	Skåne		

**Taxeringsinformation**

Typkod 310, hyreshusenhet, tomtmark

Värdeår 2017

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m <sup>2</sup>
Summa	0	0	0		51 318	26

**Äganderätt**

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyrt				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m <sup>2</sup>	andel	Därav vakant m <sup>2</sup>	andel	Utgående hyra*) tkr	Bedömd hyra*) kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	Bedömd hyra*) tkr	kr/m <sup>2</sup>	Bedömd hyra*) tkr	kr/m <sup>2</sup>
Bostäder	1 969	100 %	0	0 %	3 456	1 755	3 456	1 755	0	0	3 456	1 755
Summa	1 969	100 %	0	0 %	3 456	1 755	3 456	1 755	0	0	3 456	1 755
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Ej area	0		0		0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	-	-	-	-	3 456	1 755	3 456	1 755	0	0	3 456	1 755

\*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. \*\*) Lokaltypens andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt exkl tillägg och fastighetsskatt.

**Uppdrag och syfte**

Av Brinova Fastigheter AB har Newsec erhållit uppdraget att bedöma förhandsvärdet för Färgaren 21 upplåten med äganderätt. Värderingssyfte är finansiering.

**Värderingsstandard och förutsättningar**

Värderingen är utförd enligt IVS och RICS standard. Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknads-kännedom för att utföra uppdraget. För uppdraget gäller värderingsförutsättningar samt villkor enligt bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat anges i denna rapport.

Värderingen är utförd under förutsättningen att byggnaden är uppförd och inflyttad per värdetidpunkten.

**Underlag**

Hyresintäkter, kostnader, areor samt övrig information är erhållen från uppdragsgivaren och ligger till grund för värderingen. Närmare kontroll av dessa har inte gjorts utöver en allmän rimlighetskontroll.

**Värderingsmetod**

Värdet är bedömt utifrån marknadsanalys och nuvärdesberäkning av kassaflödesanalys.

**Värdebedömning**

Förhandssvärde per värdetidpunkten bedöms till 60 000 000 kr (60 Mkr).



FÄRGAREN 21, ESLÖV

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Q3-Q4</b>																
Inflationsanläggande	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyrutveckling bostäder	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Lokaler: andel löpande kontrakt	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vakansgrad/hyresrisk bostäder	1%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>INTÄKTER</b>																
Bostäder (kr/m <sup>2</sup> år 1)	1 728	3 473	3 543	3 614	3 686	3 760	3 835	3 912	3 990	4 070	4 151	4 234	4 319	4 405	4 493	4 583
Lokaler (kr/m <sup>2</sup> år 1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg värme, övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust	0	-17	-18	-19	-19	-19	-20	-20	-20	-20	-21	-22	-22	-22	-23	-23
Avgång, tillkommer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter, tkr</b>	<b>1 728</b>	<b>3 473</b>	<b>3 543</b>	<b>3 614</b>	<b>3 686</b>	<b>3 760</b>	<b>3 835</b>	<b>3 912</b>	<b>3 990</b>	<b>4 070</b>	<b>4 151</b>	<b>4 234</b>	<b>4 319</b>	<b>4 405</b>	<b>4 493</b>	<b>4 583</b>
<b>KOSTNADER</b>																
Driftkostnad (225)	222	447	456	466	475	646	659	672	685	689	713	727	742	757	772	787
Avsättning för periodiskt underhåll (30)	30	60	61	62	63	66	66	67	69	70	71	145	148	151	154	157
Kommunal avgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt industri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgald	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa kostnader, tkr</b>	<b>252</b>	<b>507</b>	<b>517</b>	<b>528</b>	<b>538</b>	<b>710</b>	<b>725</b>	<b>739</b>	<b>754</b>	<b>769</b>	<b>784</b>	<b>873</b>	<b>890</b>	<b>908</b>	<b>926</b>	<b>1 013</b>
<b>Driftnetto, tkr</b>	<b>1 477</b>	<b>2 966</b>	<b>3 026</b>	<b>3 086</b>	<b>3 148</b>	<b>3 049</b>	<b>3 110</b>	<b>3 173</b>	<b>3 236</b>	<b>3 301</b>	<b>3 367</b>	<b>3 429</b>	<b>3 429</b>	<b>3 497</b>	<b>3 567</b>	<b>3 570</b>
Avgång, tillkommer																
Investering																
<b>Förväntat kassaflöde, tkr</b>	<b>1 477</b>	<b>2 966</b>	<b>3 026</b>	<b>3 086</b>	<b>3 148</b>	<b>3 049</b>	<b>3 110</b>	<b>3 173</b>	<b>3 236</b>	<b>3 301</b>	<b>3 367</b>	<b>3 367</b>	<b>3 429</b>	<b>3 497</b>	<b>3 567</b>	<b>3 570</b>
Kalkylränta	6,6%															
Direktavkastning sista årets netto	4,5%															
Restvärde år 16, tkr	79 334															
Nuvärde restvärde år 16, tkr	31 601															
Nuvärde årliga driftnetto år 1-15, tkr	30 142															
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0															
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0															
Avrundning	0															
<b>FORHANDSVÄRDE</b>	<b>62 000 000 kr</b>															
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>jun-2017</b>															
Besikningsdatum	Ej besiktigad															
Uthyrbar area	1 969 m <sup>2</sup>															
Förhandsvärde, kr/m <sup>2</sup>	31 486															
Första årets driftnetto/Förhandsvärde	4,8%															
Förhandsvärde/första årets hyra	17,9															
Förhandsvärde/marknadshyra	17,9															
Taxeringsvärde, tkr	0															
Förhandsvärde/taxeringsvärde	0															

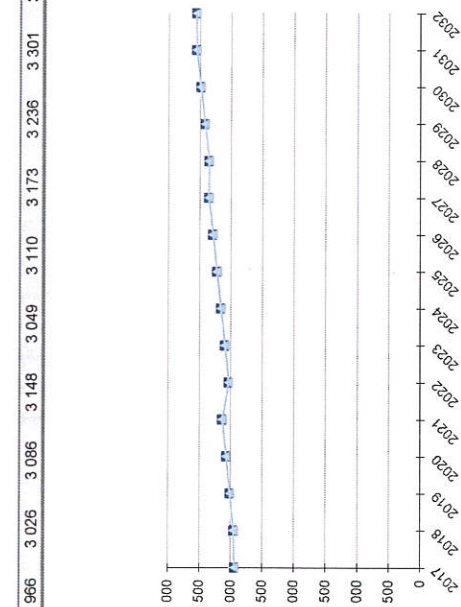
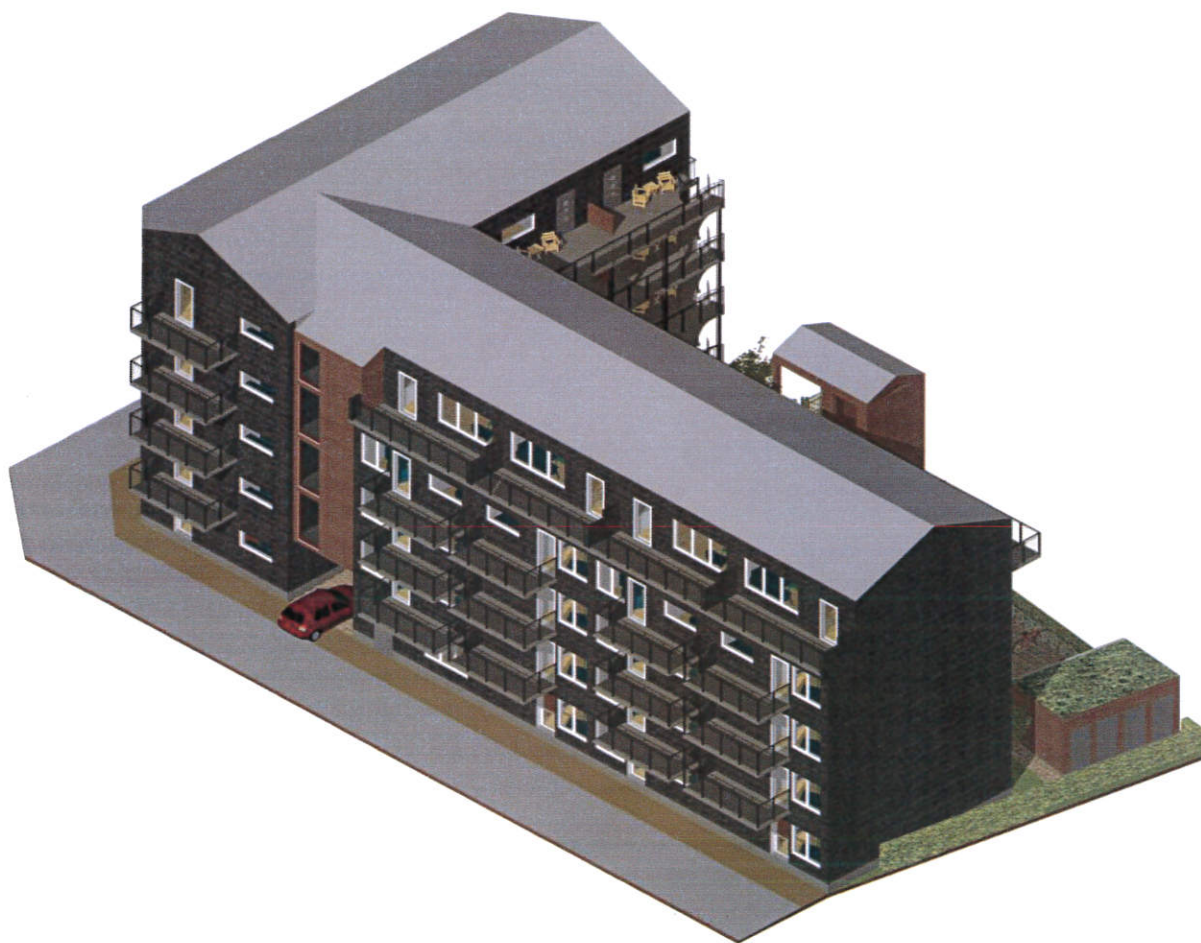


Diagram: Driftnetto och kassaflöde



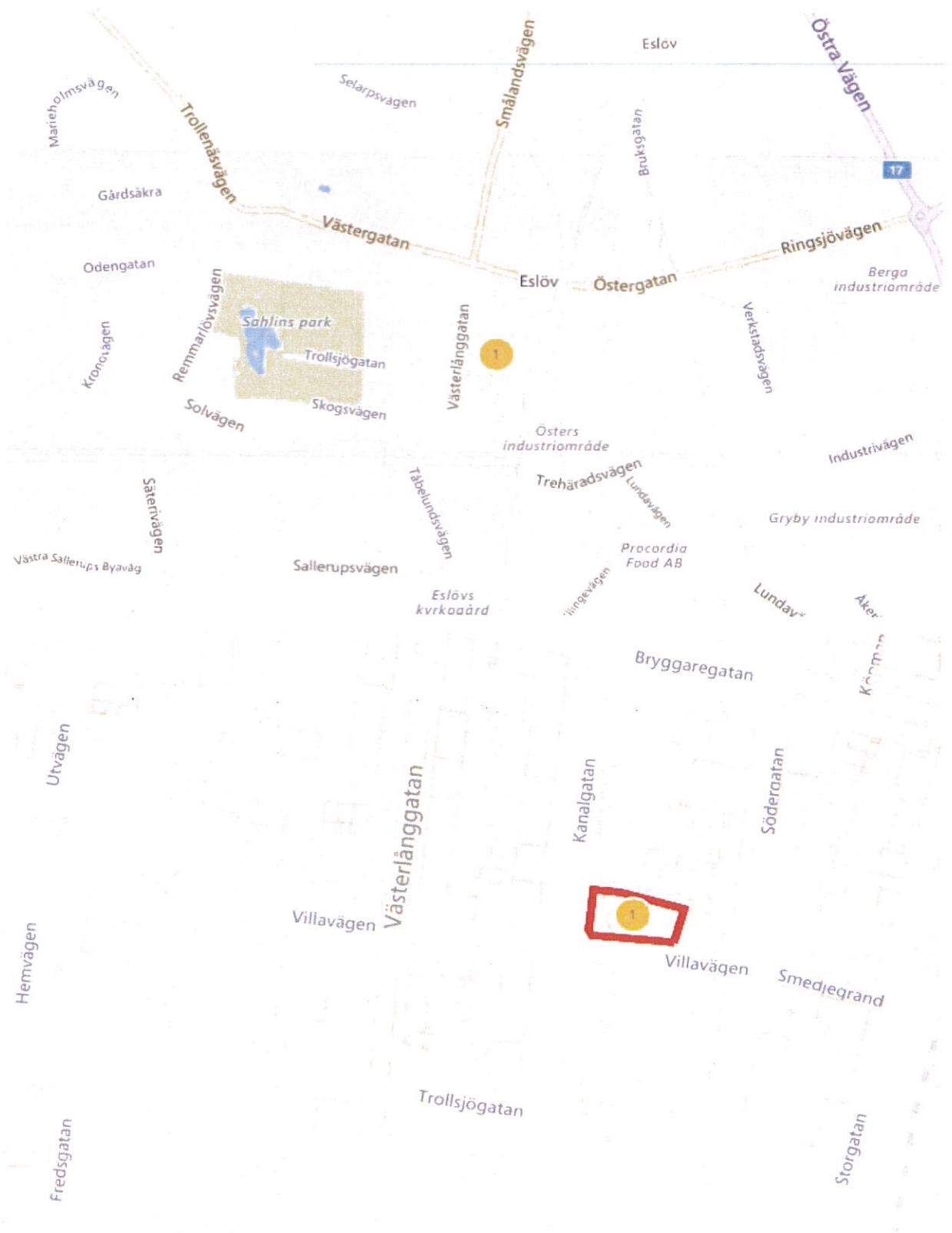
FÄRGAREN 21, ESLÖV

Foton

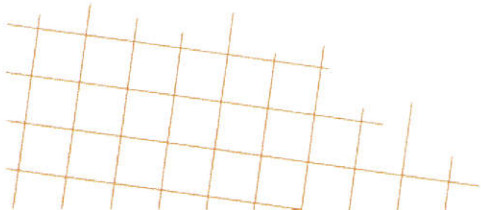


# FÄRGAREN 21, ESLÖV

Karta







038 Allmän+Taxering 2017-01-09

<b>Fastighet</b>				
<b>Beteckning</b> Eslöv Färgaren 21	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2014-02-19	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2016-08-22	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2017-01-05	
<b>Nyckel:</b> 120197519				
<b>Distrikt</b> Eslöv	<b>Distriktskod</b> 101203			
<b>Adress</b>				
<b>Adress</b> Villavägen 4-6 241 30 Eslöv				
<b>Läge, karta</b>				
<b>Område</b> 1	<b>N</b> (SWEREF 99 TM) 6189217.9	<b>E</b> (SWEREF 99 TM) 393650.4	<b>Registerkarta</b> ESLÖV	
<b>Areal</b>				
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>	
Totalt	864 kvm	864 kvm		
<b>Lagfart</b>				
<b>Ägare</b> 556979-2889 K-Fast Eslöv AB Bultvägen 7 281 43 Hässleholm	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2015-05-07	<b>Akt</b> 2015-00186297:1	
Inskrivet ägarnamn: Atmosfärbostäder 1 AB				
Köp (även transportköp): 2015-04-01 Köpeskilling: 1.948.500 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Förbehåll om överlåtelse d-2015-00186297:2				
<b>Inteckningar</b>				
Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 35.000.000 SEK				
<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	
1	2.582.000 SEK	2015-05-07	2015-00186833:1	
2	32.418.000 SEK	2016-08-17	2016-00374593:1	



**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Färgaren 20-23	2013-02-13	1285-P303
	Laga kraft: 2013-03-13	1285 E.301
	Genomf. start: 2013-03-14	
	Genomf. slut: 2018-03-13	

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

742481-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår

2016

Taxeringsår

2016

Taxeringsvärde

4.800.000 SEK

därav markvärde

4.800.000 SEK

**Taxerad Ägare**556979-2889  
K-Fast Eslöv AB  
Bultvägen 7  
281 43 Hässleholm

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark  
**301239512.**

Taxeringsvärde

4.800.000 SEK

Riktvärdeområde

1285008

Byggrätt ovan mark

2 400 kvm

Riktvärde byggrätt

2.000 SEK/kvm

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder Arealavmätning	1919-02-13	1285K-17/16
Beslut om fastighetsindelning	1930-07-24	
Fastighetsreglering	2014-02-19	1285-2038

**Tidigare Beteckning**

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Eslöv Stg 856	1983-11-01	12-HÖÖ-1937

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighets-strategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

### 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

## KONTAKT

### NEWSEC SWEDEN

#### Stockholm

Stureplan 3  
P.O Box 7795  
SE-103 96 Stockholm  
Tel +46 8 454 40 00  
info@newsec.se

#### Göteborg

Kungsportsavenyen 33  
SE 411 36 Göteborg  
Tel +46 31 721 30 00  
Fax: +46 31 733 86 29

#### Öresund office

Dockplatsen 12  
SE-211 19 Malmö  
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

### NEWSEC ASSET MANAGEMENT

#### Stockholm

Humlegårdsgatan 14  
P.O Box 5365  
SE-102 49 Stockholm  
Tel +46 8 55 80 50 00  
info@newsec.se

#### Göteborg

Lilla Bommen 5  
P.O Box 11405  
SE-404 29 Göteborg  
Tel +46 31 721 30 00  
Fax +46 31 721 30 01

#### Malmö

Dockplatsen 12  
SE-211 19 Malmö  
Tel +46 40 631 13 00

### NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A  
PB 52  
FI – 00101 Helsingfors  
tel. +358 207 420 400  
info@newsec.fi

### NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor  
Postboks 1800 Vika,  
0123 Oslo  
tel +47 23 00 31 00  
info@newsec.no

### NEWSEC ESTONIA

Tel +372 6640 540  
Fax +372 6640 541  
Roseni 7  
EE-10134 Tallinn, Estonia  
info@newsec.ee

### NEWSEC LATVIA

Tel +371 6750 8400  
Fax +371 6750 8401  
Zala street 1  
Riga, LV-1011, Latvia  
info@newsec.lv

### NEWSEC LITHUANIA

Tel +370 5 252 6444  
Fax +370 5 252 6446  
Gediminas av. 20  
LT-01103 Vilnius, Lithuania  
info@newsec.lt

**K-FAST ESLÖV AB**

Org.nr. 556979-2889

---

**ÅRSREDOVISNING**  
**2014/2015**

---

Styrelsen för K-Fast Eslöv AB får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret  
2014-08-13 -- 2015-12-31.

*Innehåll*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
RESULTATRÄKNING	3
BALANSRÄKNING	4
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER	5
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	6
UNDERSKRIFTER	8

---



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Hässleholms kommun. Företaget bedriver förvaltning av fastigheter.

### Flerårsjämförelse\*

	2014/2015
Nettoomsättning	0
Res. efter finansiella poster	-4 163
Balansomslutning	2 749 566
Solciditet (%)	1,66

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvat mark i Eslöv där det pågår ny/ombyggnation.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämman förfogande står	
årets förlust	-4 163
	<hr/>
	-4 163
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-4 163
	<hr/>
	-4 163

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

K-FAST ESLÖV AB  
556979-2889

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-08-13 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning		0
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Fastighetskostnader		-2 514
Övriga externa kostnader		-1 200
		<u>-3 714</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-3 714
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader		-449
		<u>-449</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 163
<b>Resultat före skatt</b>		-4 163
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 163</u>

K-FAST ESLÖV AB  
556979-2889

**BALANSRÄKNING**

		2015-12-31
<hr/>		
	Not	
<hr/>		
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	1	2 031 311
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2	<u>709 038</u>
		2 740 349
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 740 349
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank		<u>9 217</u>
		9 217
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 217
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 749 566</b>

K-FAST ESLÖV AB  
556979-2889

**BALANSRÄKNING**

		2015-12-31
<hr/>		
	Not	
<hr/>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	3	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital (1 000 aktier)	4	50 000
		<hr/> 50 000
<b>Fritt eget kapital</b>		
Årets resultat		-4 163
		<hr/> -4 163
<b>Summa eget kapital</b>		45 837
<b>Långfristiga skulder</b>	5	
Skulder till kreditinstitut		2 581 580
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<hr/> 2 581 580
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		15 000
Skulder till koncernföretag		107 149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<hr/> 122 149
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 749 566</b>
 <b>POSTER INOM LINJEN</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>	6	
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar		2 582 000
		<hr/> 2 582 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga



## K-FAST ESLÖV AB

556979-2889

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Detta är bolagets första räkenskapsår.

#### *Värderingsprinciper*

##### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnaderna är inte färdigställda per 151231 och avskrivning har ej börjat redovisas ännu.

##### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

##### *Personal*

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

K-FAST ESLÖV AB

556979-2889

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Byggnader och mark</b>					
						<u>2015-12-31</u>
	Inköp					2 031 311
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden					<u>2 031 311</u>
	Utgående redovisat värde					2 031 311
	Redovisat värde mark					<u>2 031 311</u>
						2 031 311
	<i>Taxeringsvärde</i>					
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:					2 046 000
	varav byggnader:					0
<b>Not 2</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>					<u>2015-12-31</u>
	Inköp					709 038
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden					<u>709 038</u>
	Utgående redovisat värde					709 038
<b>Not 3</b>	<b>Eget kapital</b>					
		Övrigt bundet	Övrigt fritt	Årets	Summa fritt	
		Aktiekapital	eget kapital	resultat	eget kapital	
	Inbetalt aktiekapital	50 000	0	0	0	
	Årets förlust			-4 163	-4 163	
	Belopp vid årets utgång	<u>50 000</u>	<u>0</u>	<u>-4 163</u>	<u>-4 163</u>	
<b>Not 4</b>	<b>Upplysningar om aktiekapital</b>					
			Antal aktier	Kvotvärde per aktie		
	Antal/värde vid årets ingång		0	0,00		
	Nybildning		1 000	50,00		
	Antal/värde vid årets utgång		1 000	50,00		
<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>					<u>2015-12-31</u>
	Amortering efter 5 år					<u>2 581 580</u>
						2 581 580

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Skulder för vilka säkerheter ställts	2015-12-31
	Övriga skulder till kreditinstitut	2 581 580
	Fastighetsinteckningar	2 582 000

### Not 7 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av Helene Larsson, Grant Thornton Sweden AB, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

### ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

#### *Koncernförhållanden*

Bolaget är helägt dotterbolag till Karlsson Equity Holding AB, Org. nr 556827-0390.

#### *Definition av nyckeltal*

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Hässelholm 2016-06-15

  
Jacob Karlsson