

## Styrelsens redogörelse avseende förvärv av Er-Ho Huset 9 AB och indirekt fastigheten Kävlinge Trehörningen 15

Styrelsen för Brinova Fastigheter AB (publ), org.nr. 556840-3918 ("Bolaget"), har föreslagit att bolagsstämman den 4 maj 2017 godkänner att Bolaget förvärvar Er-Ho Huset 9 AB, org.nr 556969-3129, som äger fastigheten Kävlinge Trehörningen 15 ("Fastigheten"). Er-Ho Huset 9 AB ägs till hälften vardera av Er-Ho Förvaltning Försäljning 3 AB (som indirekt ägs av bl.a. Mikael Hofmann) och Backastad Omsorg AB (som är del av Backahill-koncernen). 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 byggnader under uppförande och kommer att ha en uthyrningsbar yta om 3 419 kvm, varav 270 kvm är uthyrda till ett LSS-boende genom ett 15-årigt hyresavtal. Byggnaden för LSS-boendet beräknas vara färdigställd den 1 juni 2017. Övriga ytor avser bostäder samt garage, som beräknas vara färdigställda i juni 2018. Tillträde för hyresgästerna ska ske när byggnaderna är slutbesiktigade.

Fastigheten har enligt den externa värdering som inhämtats från Newsec, bilaga 1, ett förhandsvärde vid värdetidpunkten juni 2018 om etthundratrettiofemmiljoner (133 000 000) kronor. Bolaget ska förvärva aktierna i Er-Ho Huset 9 AB för en preliminär köpeskilling om trettioenmiljoner (31 000 000) kronor, vilken har beräknats utifrån ett överenskommet värde på Fastigheten om ca etthundratjugoenmiljoner (121 000 000) kronor efter färdigställandet. Förutom att betala köpeskillingen har Bolaget åtagit sig att lösa det fastighetsägande bolagets skulder hänförliga till uppförandet av byggnaden om ca nittiomiljoner (90 000 000) kronor. Eftersom byggnaden är under uppförande kan kostnaden komma att justeras. Tillträde är planerat till juni 2018. Aktierna i Er-Ho Huset 9 AB kommer att tas upp till ett värde motsvarande köpeskillingen för aktierna i Bolagets balansräkning.

Er-Ho Huset 9 ABs årsredovisning för räkenskapsåren 2014 och 2015 är bifogade 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

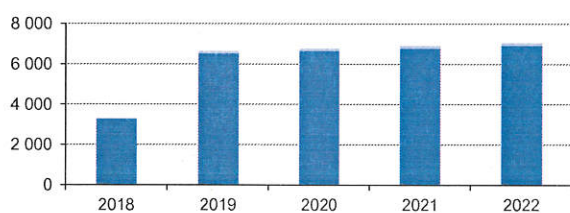
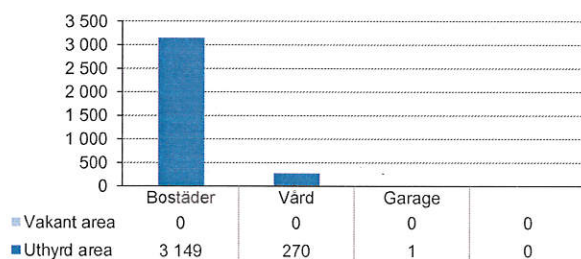
## TREHÖRNINGEN 15, KÄVLINGE

## Kortfattat värdeutlåtande

Beteckning	Trehörningen 15
Adress	Kvarngatan 9, 11, Unionsgatan 1,
Område	
Kommun	Kävlinge
Tomrättsavgäld, kr/år	0
Avgälden regleras	
Tomtareal	2 470 m <sup>2</sup>
Värdetidpunkt	jun-2018
Datum	2016-11-09
Besiktningdatum	Ej besiktigad
Taxeringsvärde, tkr	0



## Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr

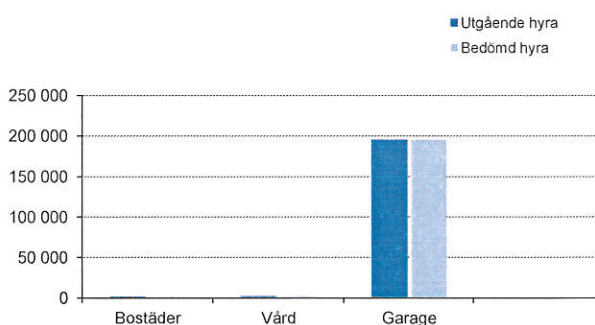
Uthyrbar area och aktuell vakans, m<sup>2</sup>

## Större lokalyresgäster

LSS-boende	Area m <sup>2</sup>	270
Garage		1

## Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder	1 %
Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler	6 %
Kalkylränta	6,1 %
Direktavkastningskrav totalt	4,1 %
-bostäder	4,0 %
-lokaler	4,6 %
Driftkostnad, kr/m <sup>2</sup>	292
Periodiskt underhåll, kr/m <sup>2</sup>	32
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, kr	



## Förhandsvärde

Förhandsvärdet för rubricerat objekt vid värdetidpunkten juni 2018 bedöms till

133 Mkr

## Newsec Advice AB

Henrik Roderhult, MRICS

Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	3 420
Förhandsvärde, kr/m <sup>2</sup>	38 889
Första årets driftnetto/Förhandsvärde	4,1%
Förhandsvärde/marknadshyra	20,2
Förhandsvärde/taxeringsvärde	

Objekt nr  
Beteckning **Trehörningen 15**  
Adress **Kvarngatan 9, 11, Unionsgatan 1, 3, 5**  
Område  
Kommun **Kävlinge**  
Län **Skåne**

Värdetidpunkt **2018-06-30**  
Kalkylen utförd av **Henrik Roderhult, MRICS**  
Datum **2016-11-09**  
Besiktningdatum **Ej besiktigad**  
Tomtareal **2 470 m<sup>2</sup>**

**Taxeringsinformation**

Typkod 310, hyreshusenhet, tomtmark

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

**Äganderätt**

Lokalslag	Uthyrbar area			Uthyr				Vakant		Marknadshyra		
	Uthyrbar area m <sup>2</sup>	andel	Därav vakant m <sup>2</sup>	andel	Utgående hyra*) tkr kr/m <sup>2</sup>		Bedömd hyra*) tkr kr/m <sup>2</sup>		Bedömd hyra*) tkr kr/m <sup>2</sup>			
Bostäder	3 149	92 %	0	0 %	5 800	1 842	5 800	1 842	0	0	5 800	1 842
Vård	270	8 %	0	0 %	588	2 176	588	2 176	0	0	588	2 176
Garage	1	0 %	0	0 %	195	195 000	195	195 000	0	0	195	195 000
Summa	3 420	100 %	0	0 %	6 583	1 925	6 583	1 925	0	0	6 583	1 925
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Ej area	0		0		0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	-	-	-	-	6 583	1 925	6 583	1 925	0	0	6 583	1 925

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

**Uppdrag och syfte**

Av Brinova AB har Newsec erhållit uppdraget att bedöma förhandsvärdet för Trehörningen 15 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 marknadskännedom för att utföra uppdraget. För uppdraget gäller värderingsförutsättningar samt villkor enligt bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat anges i denna rapport.

**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**

Förhandsvärde per värdetidpunkten bedöms till 133 000 000 kr (133 Mkr).

Värdebedömningen är utförd av Henrik Roderhult, MRICS.



TREHÖRNINGEN 15, KÄVLINGE

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

Q3-Q4	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Inflationsantagande	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%	2.0%	2.0%
Hysesutveckling bostäder	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%	2.0%	2.0%
Lokaler: andel löpande kontrakt	100.0%	75.1%	75.1%	75.1%	75.1%	75.1%	75.1%	75.1%	75.1%	75.1%	75.1%	75.1%	75.1%	75.1%	75.1%	75.1%	37.5%
Vakansgrad/hyresfisk bostäder	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0.0%
Vakansgrad/hyresfisk lokaler	6%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	6%
<b>INTÅKTER</b> (kr/m <sup>2</sup> år 1) (initialt 0%)																	
Bostäder	2 900	5 916	6 035	6 156	6 279	6 404	6 532	6 663	6 796	6 932	7 071	7 212	7 356	7 504	7 654	7 807	7 963
Lokaler	391	798	814	830	847	864	881	899	917	935	954	973	992	1 012	1 032	1 053	1 074
Tillägg fastighetskatt	0	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	0
Vakans, hyresförlost	0	-72	-73	-74	-76	-77	-79	-81	-82	-84	-86	-87	-89	-91	-93	-119	-147
Avgår, tillkommer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	(1 925)	6 643	6 776	6 911	7 050	7 191	7 334	7 481	7 631	7 783	7 939	8 098	8 260	8 425	8 594	8 741	8 890
<b>KOSTNADER</b> (kr/m <sup>2</sup> år 1)																	
Driftkostnad	(292)	499	1 019	1 039	1 060	1 081	1 103	1 125	1 147	1 170	1 194	1 218	1 242	1 267	1 292	1 318	1 344
Avsättning för periodiskt underhåll	(32)	54	110	112	115	117	119	122	124	127	129	263	269	274	279	285	291
Fastighetskatt lokaler	0	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	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	(324)	553	1 129	1 152	1 175	1 198	1 222	1 246	1 271	1 297	1 323	1 481	1 511	1 541	1 572	1 603	1 668
Driftnetto, tkr	(1 601)	2 738	5 514	5 624	5 737	5 852	5 969	6 088	6 210	6 334	6 461	6 458	6 587	6 719	6 853	6 991	7 106
Avgår, tillkommer																	
Investering																	
<b>Förväntat kassaflöde, tkr</b>		2 738	5 514	5 624	5 737	5 852	5 969	6 088	6 210	6 334	6 461	6 458	6 587	6 719	6 853	6 991	7 106
Kalkylränta	6,1%																
Direktavkastning sista årets netto	4,1%																
Restvärde år 17, tkr	177 629																
Nuvärde restvärde år 17, tkr	70 456																
Nuvärde årliga driftnetton år 1-16, tkr	62 122																
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0																
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0																
Avrundning	423																
<b>Förhandsvärde</b>	<b>133 000 000 kr</b>																
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>jun-2018</b>																
Besikningsdatum	Ej besiktigad																
Uthyrbar area	3 420 m <sup>2</sup>																
Förhandsvärde, kr/m <sup>2</sup>	38 889																
Första årets driftnetto/Förhandsvärde	4,1%																
Förhandsvärde/första årets hyra	20,2																
Förhandsvärde/marknadshyra	20,2																
Skattvärde, tkr	0																
Förhandsvärde/axeringsvärde																	

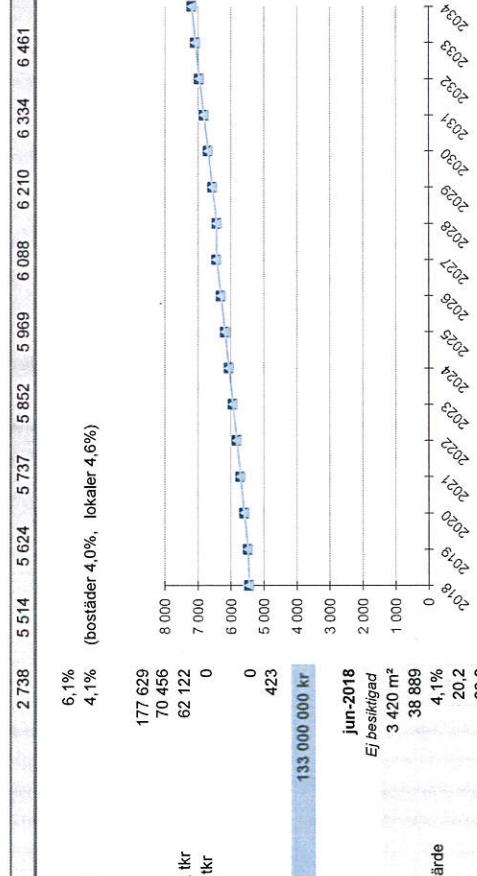


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

TREHÖRNINGEN 15, KÄVLINGE  
Kvarngatan 9, 11, Unionsgatan 1, 3, 5

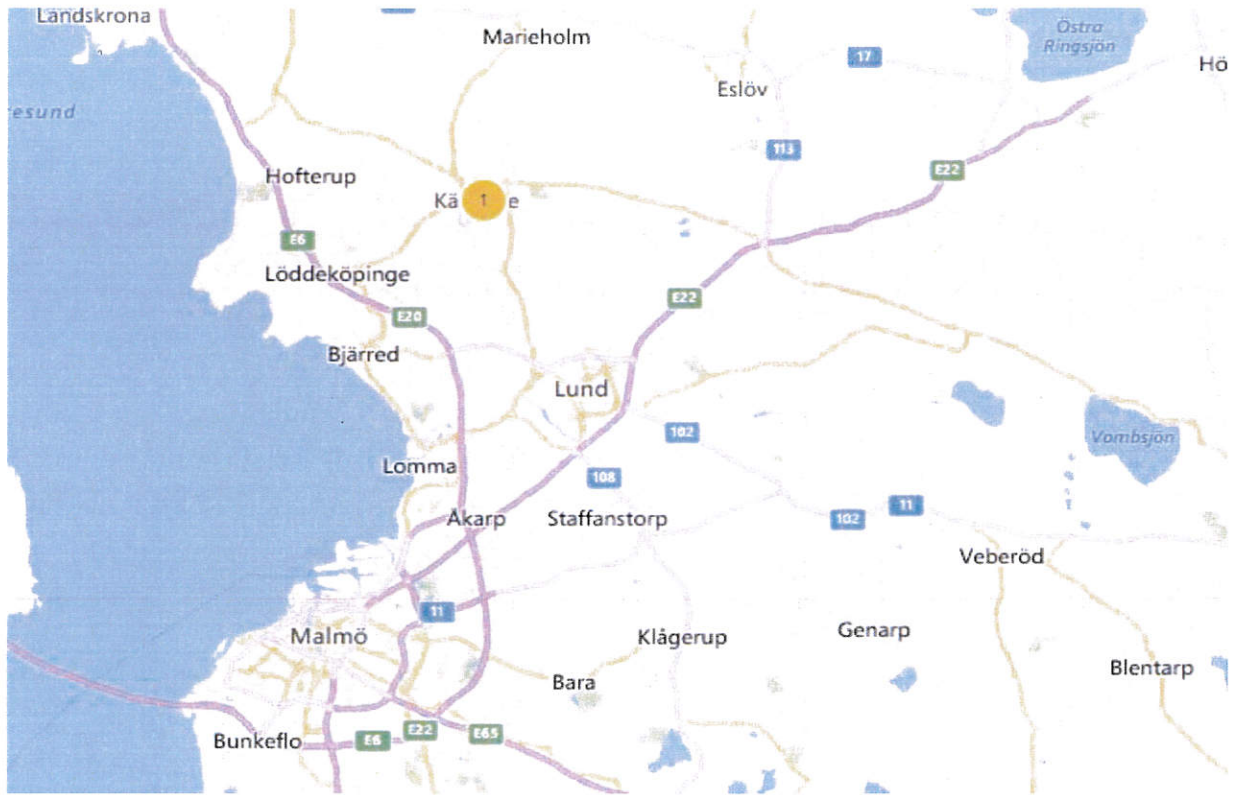
Hyreslista  
2018

Belopp i tkr om inget annat anges

Kontraktnr	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m <sup>2</sup> (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra		Bedömd hyra		Tillägg		
									tkr	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	ind-%	f-skatt	övrigt	
<b>BOSTÄDER</b>															
	Genomsnitt 60 m <sup>2</sup> per lgh	52 bostadslgh	3 149	(jmfhyra 77 m <sup>2</sup> lgh: 1 736 kr/m <sup>2</sup> )					5 800	1 842	1 842				
<b>LOKALER</b>															
	LSS-boende	Vård	270	jul-16	jun-33	588	100	320,08	588	2 176 (2 176)	2 176	100			
	Garage	Garage	1	okt-17	dec-18	195	100	320,08	195	195 000 (195 000)	195 000	100			

TREHÖRNINGEN 15, KÄVLINGE

Karta





## 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 undersök-ningsplikt 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



BOLAGSVERKET

2015-07-07

2015072306953

Er-Ho Huset 9 AB  
Org nr 556969-3129

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-04-22 - 2014-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Er-Ho Huset 9 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2015-06-01.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Liddeleypinge den 2015-06-01

  
Mikael Hofmann

2015072306954

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Moderbolaget Er-Ho Förvaltning AB, 556739-5214, har per den 16 januari 2015 avyttrat 50% av aktierna i Er-Ho Huset 9 AB till Brinova Omsorg AB, 556922-7514.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Årets vinst	238
	<u>          </u>
	kronor
	<u>238</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	238
	<u>          </u>
	kronor
	<u>238</u>



Er-Ho Huset 9 AB  
556969-3129

3(10)

2015072306955

Resultaträkning	Not	2014-04-22 -2014-12-31
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		-57 762
Summa rörelsens kostnader		-57 762
Rörelseresultat		-57 762
Resultat efter finansiella poster		-57 762
Bokslutsdispositioner	2	58 000
Årets vinst		<u>238</u>

2015072306956

	Not	2014-12-31
<b>Balansräkning</b>		
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark	3	4 600 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	148 781
		<u>4 748 781</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 748 781</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Fordringar hos koncernföretag	5	126 219
		<u>62 238</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>188 457</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>188 457</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>4 937 238</u>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital (50.000 aktier)		<u>50 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Årets vinst		<u>238</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>50 238</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	6	
Skulder till koncernföretag	5	<u>4 642 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>4 642 000</u>



Er-Ho Huset 9 AB  
556969-3129

5(10)

2015072306957

Balansräkning	Not	2014-12-31
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>245 000</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>245 000</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 937 238</u>
Ställda säkerheter		Inga
Ansvarsförbindelser		Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Er-Ho Huset 9 ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäkter

Intäktredovisning sker i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas erhållas. Hyresavtalen klassificeras som operationella leasingavtal enligt K3. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med hyresavtal vilket endast medför att den del av intäkten som avser aktuell period redovisas och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträntas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Industribyggnader	
Stommar, fasader	100 år
Stomkompletteringar, värme & sanitet, yttertak	50 år
El	40 år
Fönster, hissar	30 år
Övrigt	15-20 år

Inga låneutgifter aktiveras.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Er-Ho Huset 9 AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och Er-Ho Huset 9 AB har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

#### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

15

2015072306960

**Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

**Not 2 Bokslutsdispositioner**

	2014-04-22
	<u>-2014-12-31</u>
Koncernbidrag	58 000
Summa	<u>58 000</u>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2014-04-22
	<u>-2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	-
Inköp	4 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 600 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 600 000</u>
Bokfört värde mark i Sverige	4 600 000



2015072306961

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2014-04-22
	<u>-2014-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	-
Under året nedlagda kostnader	148 781
	<u>148 781</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>148 781</u>

**Not 5 Transaktioner med närstående**

2014

**Uppgifter om moderföretaget**

Moderföretag i den största koncern där Er-Ho Huset 9 AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Er-Ho Fastigheter AB, 556170-0997, Löddeköpinge. Moderföretag i den minsta koncern där Er-Ho Huset 9 AB är dotterföretag per 141231 är Er-Ho Förvaltning AB, 556739-5214, Löddeköpinge.

**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Inga inköp eller försäljning har skett avseende koncernföretag under året.

**Lån från närstående**

Lån från Er-Ho Förvaltning AB:

Ingående balans	-
Erhållna lån	4 642 000
Utgående balans	<u>4 642 000</u>

Lånet från Er-Ho Förvaltning AB är räntefritt och har ingen fastställd återbetalningstid.

**Not 6 Upplåning**

2014-12-31

**Förfallotider**

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till koncernföretag	4 642 000
	<u>4 642 000</u>

Summa

2015072306962

Not 7      **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2014-12-31


Upplupna byggkostnader	187 500
Övriga poster	57 500
Summa	<u>245 000</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2015- 06-01 för fastställelse.

Löddeköpinge 2015- 06-01



Mikael Hofmann



Henry Fors




Peter Hofmann



Anders Nelson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015- 06-01 .



Maria Danckler  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Er-Ho Huset 9 AB, org.nr 556969-3129

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Er-Ho Huset 9 AB för räkenskapsår 2014-04-22 – 2014-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Er-Ho Huset 9 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Er-Ho Huset 9 AB för räkenskapsår 2014-04-22 – 2014-12-31..

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

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

Malmö den 2015-06-01



Maria Danckler  
Auktoriserad revisor

Bolagets överrepresenterade  
har godkänt inlägget



Bolagsverket

2016-05-06

2016051123086

Er-Ho Huset 9 AB  
Org nr 556969-3129

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Er-Ho Huset 9 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2016-04-26.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Löddeköpinge den 2016-04-26

  
Peter Hofmann



2016051123087

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Den 16 januari 2015 avyttrade tidigare moderbolaget Er-Ho Förvaltning AB, org.nr 556739-5214, 50% av aktierna i Er-Ho Huset 9 AB till Backastad Omsorg AB, org.nr 556922-7514.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultat efter finansiella poster	tkr	-95 601	-57 762
Balansomslutning	tkr	6 637	4 937
Soliditet	%	0,8	1,0
Avkastning på totalt kapital	%	neg	neg
Avkastning på eget kapital	%	neg	neg

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	100 238
Årets förlust	<u>-95 651</u>
	kronor
	<u>4 587</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>4 587</u>
	kronor
	<u>4 587</u>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2016051123088

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-04-22 -2014-12-31</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-79 005	-57 762
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-79 005	-57 762
<b>Rörelseresultat</b>		-79 005	-57 762
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-16 596	-
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-16 596	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-95 601	-57 762
Bokslutsdispositioner	3	-	58 000
Skatt på årets resultat	4	-50	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-95 651</u>	<u>238</u>

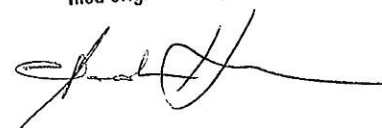
Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2016051123089

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	4 600 000	4 600 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	885 447	148 781
		<u>5 485 447</u>	<u>4 748 781</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 485 447</u>	<u>4 748 781</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		-	126 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	117 308	-
		<u>117 308</u>	<u>126 219</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 034 101</u>	<u>62 238</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 151 409</u>	<u>188 457</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>6 636 856</u>	<u>4 937 238</u>
 <b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	8	50 000	50 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		100 238	-
Årets resultat		-95 651	238
		<u>4 587</u>	<u>238</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>54 587</u>	<u>50 238</u>

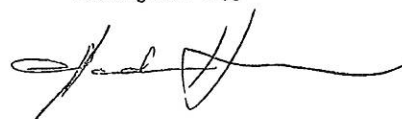
Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2016051123090

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till koncernföretag		-	4 642 000
Övriga långfristiga skulder		6 484 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>6 484 000</u>	<u>4 642 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Aktuella skatteskulder		50	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	98 219	245 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>98 269</u>	<u>245 000</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>6 636 856</u>	<u>4 937 238</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:





## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Er-Ho Huset 9 ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Intäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas erhållas. Hyresavtalen klassificeras som operationella leasingavtal enligt K3. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med hyresavtal vilket endast medför att den del av intäkten som avser aktuell period redovisas och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2016051123092

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar, fasader	100 år
Stomkompletteringar, värme & sanitet, yttertak	50 år
El	40 år
Fönster, hissar	30 år
Övrigt	15-20 år

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Er-Ho Huset 9 AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och Er-Ho Huset 9 AB har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

#### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2016051123093

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

### Not 2      **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-04-22</u> <u>-2014-12-31</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-16 596	-
Summa	<u>-16 596</u>	<u>0</u>

### Not 3      **Bokslutsdispositioner**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-04-22</u> <u>-2014-12-31</u>
Erhållet koncernbidrag	-	58 000
Summa	<u>0</u>	<u>58 000</u>

### Not 4      **Skatt på årets resultat**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-04-22</u> <u>-2014-12-31</u>
Aktuell skatt	-50	-
Skatt på årets resultat	<u>-50</u>	<u>0</u>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2016051123094

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-04-22</u> <u>-2014-12-31</u>
Redovisat resultat före skatt	-95 601	238
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-50	-
Redovisad skattekostnad	<u>-50</u>	<u>0</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-04-22</u> <u>-2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 600 000	-
Inköp	-	4 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 600 000</u>	<u>4 600 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 600 000</u>	<u>4 600 000</u>
Bokfört värde mark i Sverige	4 600 000	4 600 000

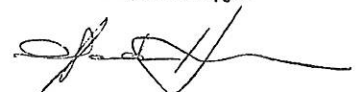
**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-04-22</u> <u>-2014-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	148 781	-
Under året nedlagda kostnader	736 666	148 781
Utgående nedlagda kostnader	<u>885 447</u>	<u>148 781</u>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda byggkostnader	117 308	-
	<u>117 308</u>	<u>0</u>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2016051123095

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2015-01-01	50 000	238	50 238
Ovillkorat aktieägartillskott		100 000	100 000
Årets resultat	<u>          </u>	<u>-95 651</u>	<u>-95 651</u>
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>4 587</b>	<b>54 587</b>

Aktiekapitalet består av 50.000 aktier.

**Not 9 Upplåning**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till koncernföretag	-	4 642 000
Övriga skulder	6 484 000	-
Summa	6 484 000	4 642 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder	98 219	-
Summa	98 219	0
Summa räntebärande skulder	<u>6 582 219</u>	<u>4 642 000</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	-	4 642 000
Övriga skulder	6 484 000	-
Summa	<u>6 484 000</u>	<u>4 642 000</u>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:




2016051123096


Not 10      **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	98 219	-
Upplupna byggkostnader	-	187 500
Övriga poster	-	57 500
Summa	<u>98 219</u>	<u>245 000</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2016-04-26 för fastställelse.

Löddeköpinge 2016-04-26


  
Mikael Hofmann  
Styrelseordförande

  
Henry Fors


  
Peter Hofmann

  
Anders Nelson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-26.

  
Maria Danckler  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:





**pwc**

2016051123097

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i ER-HO Huset 9 AB, org.nr 556969-3129

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ER-HO Huset 9 AB för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ER-HO Huset 9 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för ER-HO Huset 9 AB för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Malmö den 26 april 2016

Maria Danckler  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: