

Årsredovisning 2014

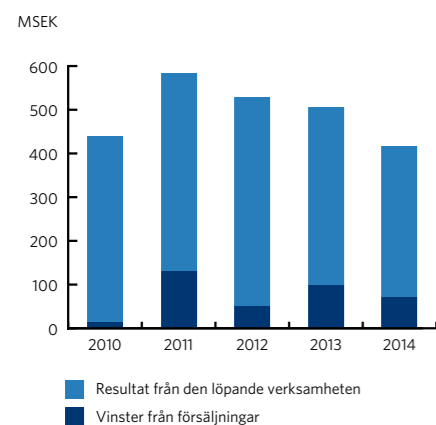
Nordisk Renting

Fem år i sammandrag (koncernen)

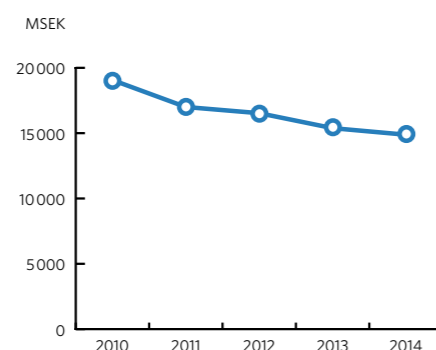
(MSEK)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 342	1 166	1 222	1 323	1 297
Rörelseresultat	1 009	870	925	1 056	914
Resultat e. finansiella poster	416	506	527	583	440
Balansomslutning	14 880	15 383	16 529	17 001	19 064
Soliditet	34,6 %	34,8 %	31,5 %	30,2 %	24,6 %
Avkastning på eget kapital	5,8 %	7,6 %	8,6 %	9,0 %	7,4 %
Avkastning på totalt kapital	5,0 %	5,6 %	5,7 %	6,1 %	4,7 %
Medelantal anställda*	15	16	15	19	23

* Bolaget förvärvat enligt avtal med The Royal Bank of Scotland Plc (RBS) i Norden tjänster, så som finans, kund- och affärskommunikation samt HR från RBS i Norden. De förvärvade tjänsterna motsvarar ca 5 personers årsarbete.

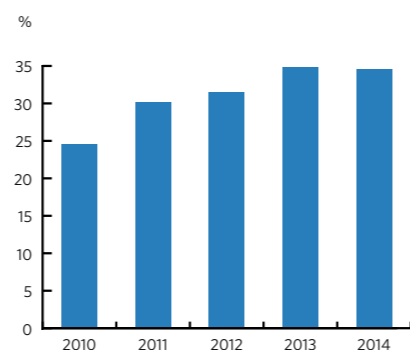
Resultat efter finansiella poster



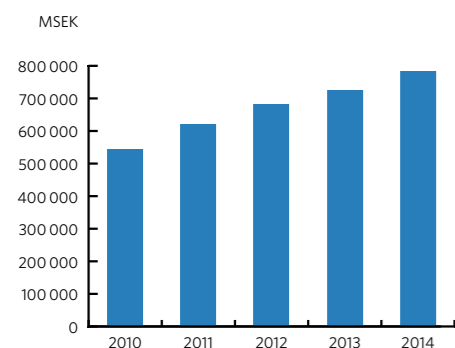
Balansomslutning



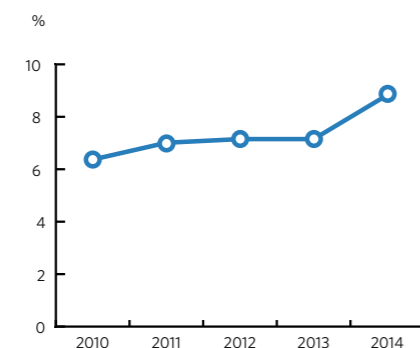
Soliditet



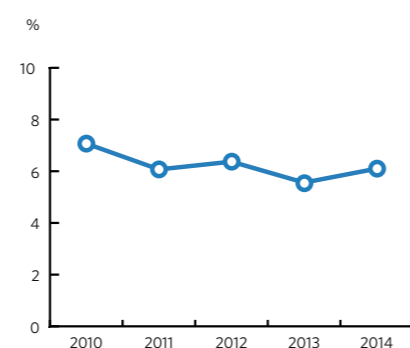
Kassaflöde löpande verksamhet



Direktavkastning¹



Kostnads-/intäktskvot²



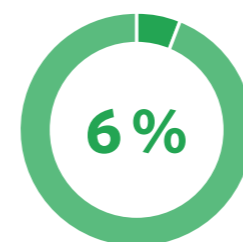
¹ Definition Direktavkastning = (Nettoomsättning - Fastighets- & Rörelsekostnader exklusive avskrivningar) / Genomsnittlig fastighetsportfölj.

² Definieras som affärs-, marknadsförings- och administrationskostnader/bruttoresultat. Intäkt 2014 har justerats med engångsersättning från TeliaSonera för ökad jämförbarhet.

År 2014 i korthet

- **Koncernens nettoomsättning** ökade under året till 1 342 MSEK (1 166). Ökningen bestod främst av engångshyra från TeliaSonera om 247 MSEK. Justerat för denna engångspost minskade nettoomsättningen till följd av en minskad fastighetsportfölj och lägre marknadsräntor.
- **Resultat efter finansiella poster** om 416 MSEK (506) minskade med 90 MSEK jämfört med föregående år. Minskningen bestod huvudsakligen av minskningar av fastighetsvärden om 262 MSEK samt av lägre intäkter från försäljningar om 28 MSEK, men motverkades av den ökade nettoomsättningen, se ovan. Räntekostnaderna minskade med 45 MSEK till följd av återbetalning av långfristiga skulder.
- **Kassaflödet** från den löpande verksamheten uppgick till 784 MSEK (727).
- **Under året gjordes** betydande investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsvolymen minskade ändå till 13 542 MSEK (14 524) p g a försäljningar om 835 MSEK samt att två fastigheters värde justerades ned i bokslutet.
- **Långfristiga skulder** minskades med 300 MSEK (1 287). Koncernens likvida medel per den 31 december 2014 uppgick till 697 MSEK (364) och outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 491 MSEK (491).
- **Det egna kapitalet** minskade till 5 141 MSEK (5 349), framför allt beroende på utdelning om 530 MSEK. Soliditeten, inklusive minoritetsandel, uppgick till 35,2 procent (35,4) och, exklusive minoritetsandel, till 34,6 procent (34,8).
- **Balansomslutningen uppgick vid** årsskiftet till 14 880 MSEK, vilket är i nivå med den som noterades för ett drygt decennium sedan.

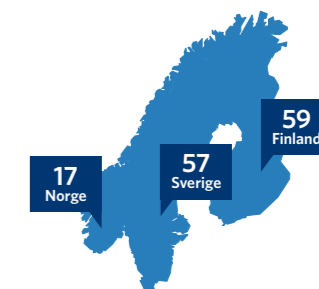
Fakta om verksamheten



Genomsnittlig kostnads-/intäktskvot de senaste 5 åren.

11,8

Miljarder investerad volym (SEK) 2005 - 2014.



Antal fastigheter i Norge, Sverige & Finland.

Bolagets erbjudande

NORDISK RENTING ÄR ett fastighetsägande bolag som erbjuder strategiska fastighetslösningar. En rentingaffär innebär att ett företag eller en offentlig aktör säljer sin fastighet till Nordisk Renting med fortsatt nyttjanderätt samt möjlighet att köpa tillbaka den.

Tillgången till strategiskt viktiga lokaler säkras och

inflytandet över dem finns kvar. Kapital frigörs för investeringar i kärnverksamheten. Skuldsättningsgraden minskar och bankutrymmet hålls intakt.

Lösningen passar för solida organisationer vars fastigheter har en central betydelse för verksamheten.

Satsning för framtiden

2014 PRÄGLADES AV många utvecklingsprojekt med befintliga kunder. Långvariga samarbeten och starka partnerskap är de främsta kännetecknen för vår verksamhet, som är att förvärva, äga, och med kunden förädla fastigheter för nyttjanderätt på långa kontraktstider.

Nordisk Renting har en mycket solid finansiell ställning och ett starkt kassaflöde. Det ger goda förutsättningar att öka affärsvolymen och ge ägaren skäligen utdelning.

FLEXIBILITET FÖR KUNDEN är en kärnfunktion i vårt erbjudande. Samarbeten som ska vara till ömsesidig nytta i många år kräver att vi är följsamma när kundernas verksamhet förändras. Till exempel är tilläggsinvesteringar och utvecklingsprojekt vanliga under avtalstiden gång.

”Flexibilitet för kunden är en av kärnpunkterna i vårt erbjudande, vilket varit tydligt under 2014.”

UNIKT I VÅRT erbjudande är möjligheten för kunden att köpa tillbaka fastigheten till ett förutbestämt optionspris. En naturlig avslutning på ett samarbete är därför att ägandet går tillbaka till kunden, som därefter själv bestämmer över nästa steg. Det medför ofta försäljning och realisering av fastighetsvärdet, alternativt nytt avtal till attraktiva villkor.

INVESTERINGARNA UNDER 2014 avsåg våra befintliga fastigheter. Från 2015 går vi in i en fas av ökad aktivitet och investeringstakt på hemmamarknaderna i Sverige, Finland och Norge.

Nyrekryteringar har ökat antalet medarbetare i affärsorganisationen med 30 procent för att åstadkomma ett större genomslag på marknaden. Rekryteringarna stärker kompetensen att utforma kundspecifika lösningar. Spetskompetens inom

fastigheter, skatt, finansiering, redovisning och legala frågor gör Nordisk Renting till ett ledande kunskapsföretag inom fastighetsrenting med mycket engagerade och fokuserade medarbetare.

DE TVÅ STÖRSTA avyttringarna avsåg ett logistikcentrum i Järfälla med St Gobain respektive ett kontor i Helsingfors för NCC.

Nordisk Renting omförhandlade under 2014 rentingavtalen med SEB avseende fastigheten i Sundbyberg. SEB fortsätter därmed sin renting av samtliga lokaler till utgången av 2018. Ett nytt avtal tecknades fram till 2031 för de delar av fastigheten som avser SEB:s IT-center. Processen att omdana och förädla fastigheten för annans användning har påbörjats.

Under 2014 beslutade TeliaSonera att flytta från vår fastighet i Farsta vid utgången av 2016. I samband med uppsägningen betalade företaget en engångshyra, som påverkade Nordisk Rentings resultat positivt. Även för denna fastighet har förädlingsarbetet startat.

UNDER 2015 SKA Nordisk Renting ha fler personliga kontakter och kundmöten liksom öka närvaron på offentliga arenor, i den digitala världen och i tryckta medier. Det gäller exempelvis Almedalsveckan i Visby, som är en tongivande mötesplats för aktörer inom den offentliga sfären.

Nordisk Renting har vid sidan av nära relationer med nordiska storföretag också haft starka samarbeten med stat, kommuner och landsting. Vi avser att ytterligare utveckla och utöka affärs-samarbetet, bland annat genom samverkan vid nybyggnationer.

STORA FINANSIERINGSBEHOV FINNS i samhällssektorns kärnområden, men även när det gäller betydande pensionsskulder och omfattande pensionsavgångar. Att frigöra kapital ur fastigheter, med bibehållen kontroll, är ett attraktivt alternativ till skattehöjningar, ökad skuldsättning eller att fastigheterna säljs i en traditionell försäljning, som skapar osäkerhet om inflytandet över lokaler

som behövs för att erbjuda viktig service till allmänheten.

Genom att skapa långsiktigt hållbara kundlösningar för stat, kommuner och landsting kan Nordisk Renting också bidra till ökad samhällsnytta, där frigjort kapital investeras i kärnverksamheter som skola, vård och omsorg.

FÖR DE PRIVATA företagen är den främsta drivkraften bakom rentinglösningar att uppnå affärsrättvisa mål och att öka avkastningen på det egna kapitalet via fokusering på kärnverksamheten.

GENOM ATT GÖRA affärer med solida parter minimerar vi våra affärsrisker, i första hand avseende värdeförändringar och rentingförluster. Kunderna ansvarar ofta själva för förvaltningen av fastigheterna. Det skapar goda förutsättningar att kunna erbjuda attraktiva och konkurrenskraftiga rentingvillkor.

NORDISK RENTING HAR genomfört rentingaffärer under flera decennier, tack vare ett stabilt affärskoncept. Efter en period av konsolidering, med fokus på att utveckla den befintliga kundportföljen, höjer vi ambitionsnivån. Vår ambition är att utveckla lösningar till fler företag och samhällsaktörer.

Reinhold Geijer,
Verkställande Direktör



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Nordisk Rentings affärsidé är att förvärva, äga, och gemensamt med kunden, förädla fastigheter för uthyrning på långa kontraktstider till solida privata och offentliga parter i Norden, som har ett strategiskt intresse av ett långvarigt fastighetssamarbete. Det möjliggör för Nordisk Renting att erbjuda kunder såväl operationella som finansiella leasingavtal med långa löptider.

Koncernens kunder utgörs till största delen av större privata nordiska företag. Bland kunderna finns även svenska och finska staten, kommuner och landsting samt andra offentliga parter.

För att kunna erbjuda konkurrenskraftiga affärlösningar bedriver Nordisk Renting sin affärsverksamhet med begränsad riskexponering. Detta förutsätter långa avtal med ekonomiskt starka kunder och samarbetspartners, ofta i kombination med möjlighet för kunden att via en köpoption få kontroll över fastigheten och del av en eventuell framtida värdetillväxt. Löpande skötsel av fastigheten utförs av kunden eller annan extern part.

Nordisk Renting bedriver sin verksamhet med huvudkontor i Stockholm men har även kontor och personal i Helsingfors.

Ägare

Nordisk Renting AB är ett helägt dotterbolag till Strand European Holdings AB, org nr 556643-7785, båda med säte i Stockholm.

Strand European Holdings AB ingår i koncernen, The Royal Bank of Scotland Plc, org nr sc 90312 med säte 36 St Andrew Square, Edinburgh EH2 2YB, Skottland, Storbritannien, vari brittiska staten är majoritetsägare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

TeliaSonera sade under året upp hyresavtalet avseende en kontorsfastighet i Farsta och avser att avflytta från fastigheten vid utgången av 2016. Nordisk Renting och TeliaSonera träffade under året en överenskommelse om tidpunkt och villkor för TeliaSoneras avflyttning. I överenskommelsen ingår bland annat att TeliaSonera till Nordisk Renting ska utge en engångshyra om 247 MSEK. Mot bakgrund av avtalets upphörande justerades fastighetens värde ned i bokslutet.

Nordisk Renting omförhandlade under året hyresavtal med SEB avseende en kontorsfastighet i Rissne. Förändringen innebär att SEB hydr samtliga lokaler till utgången av 2018, varefter SEB avser att lämna merparten av byggnaden. Ett nytt avtal tecknades med SEB till 2031 för lokaler som inrymmer datahall och därtill hörande kontorsareor. I bokslutet justerades fastighetens värde ned med anledning av SEBs aviserade flytt.

Under året förvärvades inga nya fastigheter. Investeringar på befintliga fastigheter uppgick till 98 MSEK (164) och fastigheter med ett bokfört värde om totalt 840 MSEK (715) avyttrades. Av årets 13 (8) avyttringar gjordes 7 (7) i enlighet med ingångna optionsavtal. De två enskilt största försäljningarna avsåg en lagerfastighet i Järfälla med St Gobain som kund samt en kontorsfastighet i Helsingfors med NCC som kund.

Finansiell översikt

Detta är Nordisk Renting ABs första årsredovisning och koncernårsredovisning som upprättas enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning ("K3").

Se not 2 för ytterligare information.

	2014 ⁽⁴⁾	2013 ⁽⁴⁾	2012 ⁽⁴⁾	2011 ⁽⁴⁾	2010 ⁽⁴⁾
Nettoomsättning	1 342	1 166	1 222	1 323	1 297
Rörelseresultat	1 009	870	925	1 056	914
Resultat e. finansiella poster	416	506	527	583	440
Balansomslutning	14 880	15 383	16 529	17 001	19 064
Soliditet ⁽¹⁾	34.6 %	34.8 %	31.5 %	30.2 %	24.6 %
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	5.8 %	7.6 %	8.6 %	9.0 %	7.4 %
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	5.0 %	5.6 %	5.7 %	6.1 %	4.7 %
Medelantal anställda	15	16	15	19	23

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

⁽⁴⁾ Från och med 1 januari 2014 tillämpar bolaget BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Jämförelseåret 2013 har omräknats i enlighet med K3.

Koncernens resultat

Nettoomsättningen ökade under året till 1 342 MSEK (1 166). Ökningen bestod främst av engångshyra från TeliaSonera om 247 MSEK. Justerat för denna engångspost minskade nettoomsättningen till följd av en minskad fastighetsportfölj och lägre marknadsräntor.

Resultat efter finansiella poster om 416 MSEK (506) minskade med 90 MSEK jämfört med föregående år. Minskningen bestod huvudsakligen av nedskrivningar av fastighetsvärde om 262 MSEK samt av lägre intäkter från försäljningar om 28 MSEK men motverkades av den ökade nettoomsättning-en. Räntekostnaderna minskade med 45 MSEK till följd av återbetalning av långfristiga skulder.

Likviditet och soliditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten inklusive resultatet från försäljning av fastigheter och inventarier uppgick till 854 MSEK (826). Långfristiga skulder minskades med 300 MSEK (1 287). Koncernens likvida medel per den 31 december 2014 uppgick till 697 MSEK (364) och outnyttjad chekräkningskredit uppgick till 491 MSEK (491).

Det egna kapitalet minskade till 5 141 MSEK (5 349), framför allt beroende på utdelning om 530 MSEK. Soliditeten, inklusive minoritetsandel, uppgick till 35,2 procent (35,4) och, exklusive minoritetsandel, till 34,6 procent (34,8).

Finansiering

The Royal Bank of Scotland är bolagets huvudfinansiär. Som en följd av att moderbolaget ingår i The Royal Bank of Scotland, i vilken den brittiska staten är majoritetsägare, anses bolagets långsiktiga finansiering vara tryggad. Till den del det är tillämbart uppfyller Nordisk Renting, som ett helägt dotterbolag inom The Royal Bank of Scotland gällande regelverk.

Bolaget har kreditlimiter även hos andra finansiärer. Per årsskiftet uppgick den externa upplåningen till 2 118 MSEK (2 050).

	2014 ⁽⁴⁾	2013 ⁽⁴⁾	2012 ⁽⁴⁾	2011 ⁽⁴⁾	2010 ⁽⁴⁾
Nettoomsättning	11	12	14	14	14
Rörelseresultat	-16	-19	-76	-27	-57
Resultat e. finansiella poster	342	184	537	222	721
Balansomslutning	7 306	7 546	8 501	8 921	10 477
Soliditet ⁽¹⁾	46.0 %	46.8 %	42.6 %	38.4 %	29.9 %
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	8.8 %	5.3 %	13.3 %	4.1 %	20.9 %
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	8.7 %	5.8 %	7.1 %	4.2 %	7.0 %
Medelantal anställda	12	14	13	16	18

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

⁽⁴⁾ Från och med 1 januari 2014 tillämpar bolaget BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Jämförelseåret 2013 har omräknats i enlighet med K3.

Moderbolagets resultat

Årets resultat efter finansiella poster om 342 MSEK (184) ökade med 158 MSEK jämfört med föregående år. Ökningen bestod främst av högre resultat från andelar i koncernbolag om 217 MSEK till följd av engångshyra från TeliaSonera samt ökade utdelningar från dotterbolag om 91 MSEK. Ökningen motverkades av minskade ränteintäkter som följd av lägre kursdifferenser jämfört med föregående år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av affärsrisker, operativa risker och finansiella risker.

De mer framträdande affärsriskerna utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt hyresförluster i samband med vakanta lokaler. De begränsas i första hand av att koncernen ingår långfristiga leasingavtal med finansiellt starka parter, vilka har ett strategiskt intresse i fastigheten.

Alla koncernens fastigheter är fullvärdesförsäkrade eller försäkrade till uppskattat återanskaffningsvärde.

Koncernens operativa risker hanteras inom ramen för The Royal Bank of Scotlands koncerngemensamma riskprogram, vilket innebär att bolagets interna kontrollmiljö testas och utvärderas varje kvartal.

De finansiella riskerna avser främst ränte-, valuta- och likviditetsrisk och hanteras utifrån den av styrelsen fastlagda finans- och riskpolicyn. För mer information om hantering av finansiella risker se not 4.

Förväntad framtida utveckling

Nordisk Rentings affärsinriktning ligger fast och bolaget förväntas under 2015 kunna stärka positionen på marknaden.

Under slutet av året anställdes sex nya medarbetare som ett led i Nordisk Rentings strategi att stärka närvaron ytterligare i såväl Sverige som Finland. Av dessa började tre sin anställning redan under året. En starkare närvaro ska uppnås genom fördjupade kundrelationer med både befintliga och nya kunder. Under 2015 kommer ett antal aktiviteter att genomföras, såsom lansering av en ny hemsida och framtagande av nytt säljmaterial, för att öka Nordisk Rentings synlighet.

Finansiella instrument

Upplysningar om bolagets finansiella instrument, mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning samt beskrivning av tillämpning av säkringsredovisning finns i not 4 Derivat och finansiella instrument. Noten innehåller även upplysningar och beskrivning av risker.

Icke-finansiella upplysningar

Medarbetare

Nordisk Renting omfattas av The Royal Bank of Scotlands koncerngemensamma jämställdhetsplan. Koncernen verkar för mångfald inom alla områden.

Miljö

Bolaget bedriver ingen miljöfarlig verksamhet.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel från föregående år	2 617 571 571
Årets resultat	303 349 085
	2 920 920 656
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till aktieägarna utdelas	530 000 000
I ny räkning balanseras	2 390 920 656

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4§ Aktiebolagslagen över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer, både vad avser bolaget och koncernen, på storleken av det egna kapitalet samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen överstiger årets resultat med 226 MSEK men kassaflödet från den löpande verksamheten är 254 MSEK större. Koncernens soliditet skulle efter föreslagen utdelning uppgå till 32,1 procent vilket anses tillfredsställande.

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Koncernresultaträkning

(TSEK)	Not	2014	2013
Nettoomsättning	5, 6	1 342 470	1 166 361
Fastighets- och rörelsekostnader	5, 6	-396 084	-398 920
Bruttoresultat		946 386	767 441
Affärs- och marknadsföringskostnader		-19 360	-19 344
Administrationskostnader		-23 115	-24 009
Övriga rörelseintäkter		2 912	20 673
Övriga rörelsekostnader		-5 054	-
Resultat från andelar i intresseföretag	17	36 908	25 949
Resultat från försäljning av fastigheter och andelar	10	70 457	98 907
Rörelseresultat	7, 8, 9, 19	1 009 134	869 617
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-262 392	-
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	12	16 141	29 546
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-347 137	-392 750
Resultat efter finansiella poster		415 746	506 413
Skatt på årets resultat	14	-112 203	-107 236
Årets resultat	28	303 543	399 177

Koncernbalansräkning

(TSEK)	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	11 676 855	12 619 082
Inventarier	16	2 732	1 260
		11 679 587	12 620 342
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	17	351 447	343 056
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	13
Uppskjuten skattefordran	18	3 343	1 748
Finansiella leasingavtal	19	1 865 055	1 904 827
Andra långfristiga fordringar		100 000	1 578
		2 319 845	2 251 222
Summa anläggningstillgångar		13 999 432	14 871 564
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		59 392	85 369
Skattefordringar		-	23 229
Övriga fordringar		104 185	10 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	19 803	29 092
		183 380	148 148
Kassa och bank		697 028	363 557
Summa omsättningstillgångar		880 408	511 705
SUMMA TILLGÅNGAR		14 879 840	15 383 269

Koncernbalansräkning

(TSEK)	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		129 600	129 600
Övrigt tillskjutet kapital		25 980	25 980
Annat eget kapital inklusive årets resultat		4 985 708	5 193 338
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 141 288	5 348 918
Minoritetsintresse		94 001	94 032
Summa eget kapital		5 235 289	5 442 950
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	225 175	213 550
		225 175	213 550
Långfristiga skulder			
	21		
Skulder till kreditinstitut		2 118 084	2 050 303
Skulder till koncernföretag		6 882 107	7 247 662
Övriga långfristiga skulder		30 345	32 947
		9 030 536	9 330 912
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 249	4 416
Skulder till koncernföretag		697	684
Skatteskulder		23 321	-
Övriga kortfristiga skulder		51 714	60 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	309 859	330 390
		388 840	395 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 879 840	15 383 269
POSTER INOM LINJEN			
	26		
Ställda säkerheter		2 429 285	2 347 081
Ansvarsförbindelser		-	-

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>							
(TSEK)	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritetsintresse	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2013		129 600	25 980	5 056 270	5 211 850	94 032	5 305 882
Årets resultat				399 177	399 177		399 177
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:							
Omräkning av dotterföretag till redovisningsvaluta				-31 586	-31 586		-31 586
Säkring av utländsk investering				24 970	24 970		24 970
Skatteeffekt av säkring av utländsk investering				-5 493	-5 493		-5 493
Summa värdeförändringar		-	-	-12 109	-12 109	-	-12 109
Transaktioner med ägare:							
Utdelningar				-250 000	-250 000	-	-250 000
Summa transaktioner med aktieägare		-	-	-250 000	-250 000	-	-250 000
Utgående balans per 31 december 2013		129 600	25 980	5 193 338	5 348 918	94 032	5 442 950
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>							
(TSEK)	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritetsintresse	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2014		129 600	25 980	5 193 338	5 348 918	94 032	5 442 950
Årets resultat				303 543	303 543		303 543
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:							
Omräkning av dotterföretag till redovisningsvaluta				82 823	82 823		82 823
Säkring av utländsk investering				-82 046	-82 046		-82 046
Skatteeffekt av säkring av utländsk investering				18 050	18 050		18 050
Summa värdeförändringar		-	-	18 827	18 827	-	18 827
Transaktioner med ägare:							
Utdelningar				-530 000	-530 000		-530 000
Återbetalning av minoritetsandel						-31	-31
Summa transaktioner med aktieägare		-	-	-530 000	-530 000	-31	-530 031
Utgående balans per 31 december 2014		129 600	25 980	4 985 708	5 141 288	94 001	5 235 289

Koncernens kassaflödesanalys

(TSEK)	Not	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		415 746	506 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Av- och nedskrivningar		621 057	365 939
Realisationsvinster från försäljning		-70 457	-98 907
Orealiserade kursdifferenser		-9 978	8 471
Andelar i intresseföretags resultat		-36 908	-25 949
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-	9 077
Betald inkomstskatt		-48 157	-96 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		871 303	668 276
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		-61 459	62 156
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-26 278	-3 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten		783 566	726 798
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	14 337
Försäljning av dotterföretag		892 455	798 494
Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter		-91 261	-147 453
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	14 720
Förvärv av inventarier och installationer		-1 876	-73
Försäljning av inventarier och installationer		4	14
Förändring av finansiella tillgångar		50 304	70 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten		749 018	750 452
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		29 459	698 784
Amortering av skuld		-716 193	-2 080 060
Utbetald utdelning		-530 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 216 734	-1 631 276
Årets kassaflöde		315 850	-154 026
Likvida medel vid årets början		363 557	527 955
Kursdifferenser i likvida medel		17 621	-10 372
Likvida medel vid årets slut		697 028	363 557
Tilläggsupplysningar			
Erlagd ränta		-352 073	-370 792
Erhållen ränta		20 665	7 055
Utdelning från intresseföretag		50 000	-

Moderföretagets resultaträkning

(TSEK)	Not	2014	2013
Nettoomsättning	5, 6	11 048	11 946
Bruttoresultat		11 048	11 946
Affärs- och marknadsföringskostnader			
		-13 408	-13 897
Administrationskostnader			
		-16 009	-17 249
Övriga rörelseintäkter			
		2 403	3
Rörelseresultat	7, 8, 9, 19	-15 966	-19 197
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag			
		308 140	91 065
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar			
	11	134 997	44 220
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter			
	12	218 769	350 918
Räntekostnader och liknande kostnader			
	13	-304 010	-282 683
Resultat efter finansiella poster		341 930	184 323
Bokslutsdispositioner			
	23	13 400	40 000
Skatt på årets resultat			
	14	-51 981	-34 030
Årets resultat		303 349	190 293

Moderföretagets balansräkning

(TSEK)	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	2 604	1 110
		2 604	1 110
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	2 583 216	2 605 246
Fordringar hos koncernföretag		3 857 752	4 331 440
Andelar i intresseföretag	17	220 000	220 000
Uppskjuten skattefordran	18	5 181	157
		6 666 149	7 156 843
Summa anläggningstillgångar		6 668 753	7 157 953
Kundfordringar		2 400	2
Fordringar hos koncernföretag		274 462	135 296
Skattefordringar		-	39 603
Övriga fordringar		130	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 547	5 137
		280 539	180 089
Kassa och bank		356 812	208 219
Summa omsättningstillgångar		637 351	388 308
SUMMA TILLGÅNGAR		7 306 104	7 546 261

Moderföretagets balansräkning

(TSEK)	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 296 000 aktier)		129 600	129 600
Reservfond		25 920	25 920
		155 520	155 520
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 617 572	2 957 279
Årets resultat		303 349	190 293
		2 920 921	3 147 572
Summa eget kapital		3 076 441	3 303 092
Obeskattade reserver	25	366 302	296 302
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	55 406	54 848
		55 406	54 848
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3 402 814	3 404 290
Övriga långfristiga skulder	21	282	30 620
		3 403 096	3 434 910
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 118	3 758
Skulder till koncernföretag		357 478	391 327
Skatteskulder		6 595	-
Övriga kortfristiga skulder		3 730	21 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	34 938	40 948
		404 859	457 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 306 104	7 546 261
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	26	-	-
Ansvarförbindelser		81 356	96 399

Moderföretagets rapport över förändring i eget kapital

(TSEK)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2013	129 600	25 920	2 737 866	469 413	3 362 799
Disposition av föregående års resultat			469 413	-469 413	-
Årets resultat				190 293	190 293
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar			-250 000		-250 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-250 000	-	-250 000
Utgående balans per 31 december 2013	129 600	25 920	2 957 279	190 293	3 303 092

Aktiekapital 1 296 000 aktier á kvotvärde 100.

(TSEK)	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2014	129 600	25 920	2 957 279	190 293	3 303 092
Disposition av föregående års resultat			190 293	-190 293	-
Årets resultat			303 349		303 349
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar			-530 000		-530 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-530 000	-	-530 000
Utgående balans per 31 december 2014	129 600	25 920	2 920 921	-	3 076 441

Moderföretagets kassaflödesanalys

(TSEK)	Not	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		341 930	184 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Av- och nedskrivningar		382	284
Realisationsvinster från försäljning		-16 040	-
Orealiserade kursdifferenser		41 090	-11 393
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-84 996	-52 524
Betald inkomstskatt		-10 249	-50 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		272 117	70 683
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		-56 653	125 188
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-58 845	17 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten		156 619	213 206
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	14 337
Försäljning av dotterföretag		38 070	-
Förändring av utlåning till koncernföretag		558 684	710 460
Förvärv av inventarier och installationer		-1 876	-
Förändring av finansiella tillgångar		-	-7 558
Kassaflöde från investeringsverksamheten		594 878	717 239
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-82 882	-935 721
Utbetald utdelning		-530 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-612 882	-1 185 721
Årets kassaflöde		138 615	-255 276
Likvida medel vid årets början		208 219	471 966
Kursdifferens i likvida medel		9 978	-8 471
Likvida medel vid årets slut		356 812	208 219
Tilläggsupplysningar			
Erlagd ränta		-108 242	-96 308
Erhållen ränta		135 108	134 421
Utdelning från intresseföretag		50 000	-

Noter

Not 1 Allmän information

Nordisk Renting AB med organisationsnummer 556066-2578 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Företaget och dess dotterföretag ("koncernens") verksamhet består i att förvärva, äga och gemensamt med kunden förädla fastigheter för uthyrning på långa kontraktstider till solida privata och offentliga parter i Norden, som har ett strategiskt intresse av ett långvarigt fastighetssamarbete.

Moderföretag i den största koncernen som Nordisk Renting är dotterföretag till är The Royal Bank of Scotland Plc, org.nr. sc 90312 med säte 36. St Andrew Square i Edinburgh EH2 2 YB, Skottland, Storbritannien. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från Nordisk Renting AB.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning

K3 tillämpas för första gången

Detta är första året företaget tillämpar K3 och eftersom koncernredovisningen presenterar ett års jämförelsesiffror har övergångsdatum till K3 fastställts till den 1 januari 2013. Företaget tillämpade tidigare Årsredovisningslagen samt allmänna råd och rekommendationer från Bokföringsnämnden och Far samt i förekommande fall Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden.

Övergången till K3 redovisas i enlighet med bestämmelserna i kapitel 35 Första gången detta allmänna råd tillämpas, vilka kräver att företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffrorna för 2013 är omräknade enligt K3. Det finns emellertid ett antal frivilliga och obligatoriska undantag från denna generella regel, vilka syftar till att underlätta övergången till K3. En beskrivning av hur företaget tillämpat dessa undantag, inklusive en beskrivning av hur koncernens resultat och finansiella ställning påverkades av övergången till K3 samt en sammanfattning av de förändringar som gjorts av redovisningsprinciperna presenteras i not 28.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Nordisk Renting AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att ut-forma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, ska hänsyn tas till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Hänsyn ska också tas till om företaget genom agent har möjlighet att styra verksamheten. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget. Se avsnitt Rörelseförvärv nedan för redovisning av förvärv och avyttring av dotterföretag. Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellan-havanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument och utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. I köpeskillingen ingår även verkligt värde vid förvärvstid-punkten för de tillgångar eller skulder som är följden av en villkorad köpeskilling, förutsatt att det vid förvärvstidpunkten är sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och att beloppet kan uppskattas

på ett tillförlitligt sätt. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten justeras på balansdagen och när den slutliga köpeskillingen fastställs, dock ej senare än ett år efter förvärvstidpunkten.

En avsättning som avser utgifter för omstrukturering av den förvärvade enhetens verksamhet ingår i förvärvsanalysen endast i den utsträckning som den förvärvade enheten redan före förvärvstidpunkten uppfyller villkoren för att få redovisa en avsättning.

Goodwill och negativ goodwill

Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, verkligt värde på minoritetens andelar och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i koncernbalansräkningen. Om skillnaden är negativ, ska värdet på identifierbara tillgångar och skulder omprövas. Negativ goodwill som motsvarar förväntade framtida förluster intäktsförs i takt med att förlusterna uppkommer.

Förändringar i innehavet

Förvärv eller avyttring av andelar i företag som är dotterföretag såväl före som efter förändringen redovisas som en transaktion mellan ägare och effekten av transaktionen redovisas direkt i eget kapital.

När moderföretaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterföretag, anses samtliga andelar avyttrade och den vinst eller förlust som uppstår vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärde eller kapitel 14 Intresseföretag. Som anskaffnings-värde räknas det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten.

Andelar i intresseföretag

Ett intresseföretag är ett företag där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande. Normalt omfattar det företag där koncernen innehar 20 % - 50 % av rösterna. Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden redovisas en investering i ett intresseföretag inledningsvis till tillgångens anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde. Det kan också vara nödvändigt att justera det redovisade värdet för att återspegla förändringar i intresseföretagets eget kapital.

Om koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger det redovisade värdet på andelarna i intresseföretaget, minskas det redovisade värdet tills det redovisade värdet är noll. Ytterligare förluster redovisas som avsättning endast till den del ägarföretaget har en legal förpliktelse eller informell förpliktelse att täcka förlusterna eller om ägarföretaget gjort utbetalningar för intresseföretagets räkning. Redovisar intresseföretaget kommande räkenskapsår vinst ska ägarföretaget redovisa sin andel av vinster först när dessa överstiger andelen av de förluster som inte har redovisats av ägarföretaget.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas som "Resultat från andelar i intresseföretag" i koncernens resultaträkning.

Förändringar i innehavet

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som såväl före som efter förvärvet är intresseföretag, värderas de andelar som ägdes före förvärvet inte om. Avyttras andelar i ett intresseföretag så att betydande inflytande inte längre föreligger, anses samtliga andelar som avyttrade och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet. Som anskaffningsvärde räknas det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller

kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Koncernens intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från leasingavtal, se vidare nedan avseende Leasingavtal. Samtliga intäkter från leasingavtal oavsett om det är finansiella eller operationella leasingavtal redovisas i nettoomsättningen. För fastigheter med rena hyresavtal, som är finansiella avtal, utgör nettoomsättningen räntedelen av leasingavgiften.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts. Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentlig överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Koncernen som leasetagare

Koncernen har bara operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Koncernen som leasegivare

Vid första redovisningstillfället redovisar leasegivaren ett finansiellt leasingkontrakt som en fordran i balansräkningen. Det redovisade beloppet motsvarar nettoinvesteringen i leasingavtalet. Nettoinvesteringen motsvaras av leasingobjektets verkliga värde då avtalet ingås inklusive eventuella direkta utgifter som uppstår till följd av att avtalet ingås. Leasegivaren fördelar den finansiella intäkten i ett finansiellt leasingavtal så att en jämn förräntning erhålls i varje period på den nettoinvestering som företaget har.

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Utländsk valuta

Moderföretagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Omräkning av poster i utländsk valuta

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balans-dagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffnings-värde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärs-händelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

Nettoinvesteringar i utlandsverksamhet

En monetär post som är en fordran eller skuld på en utlandsverksamhet, där en reglering inte är planerad eller trolig inom en överskådlig framtid, anses vara en del av koncernens nettoinvestering i utlandsverksamheten. Valutakursdifferenser avseende monetära poster som utgör del av företagets nettoinvesteringar i utlandsverksamhet och som värderas utifrån anskaffningsvärdet redovisas koncernens omräkningsreserv i eget kapital. Vid avyttring av en nettoinvestering i utlandsverksamhet redovisas valutakursdifferensen i resultaträkningen.

Omräkning av dotterföretag och utlandsverksamhet

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas utländska dotterföretags tillgångar och skulder till svenska kronor enligt balansdagens kurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs, om inte valuta-kursen fluktuerat väsentligt under perioden då istället transaktionsdagens valutakurs används. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i eget kapital och överförs till koncernens omräkningsreserv. Vid avyttring av

ett utländskt dotterföretag redovisas sådana omräkningsdifferenser i resultat-räkningen som en del av realisationsresultatet.

Låneutgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produkton av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tid-punkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensions-planer. Koncernen har i all väsentlighet avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skatte-mässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultat-räkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, ska skatteeffekten redovisas i förvärvskalkylen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla koncernen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Koncernens utgifter för investeringar i fastigheterna görs i samband med hyresgäst Anpassningar vilka görs i anslutning till nya eller omförhandling av hyresavtal. Dessa investeringar redovisas i balansräkningen och skrivs av över bedömd nyttjandeperiod, vilket i normalfallet överensstämmer med hyreskontraktets längd. Koncernen har normalt inga ytterligare utgifter för fastighetsförvaltning då hyresgästen, enligt hyresavtalen, står för sådana ytterligare utgifter. För fastigheter med externa förvaltningsavtal bedöms utgiften för dessa motsvara löpande reparation och underhåll. Koncernen har därför normalt inga ytterligare utgifter avseende nya komponenter eller byten av komponenter under hyresavtalens löptid.

Mot bakgrund av ovanstående görs bedömningen att komponenter i de fastigheter som ägs av koncernen i allt väsentligt har samma nyttjandeperioder.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde minskat med bedömt restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

För koncernens förvaltningsfastigheter med tillhörande maskiner och andra tekniska anläggningar samt inventarier och installationer, för vilka optionsavtal ingåtts, sker avskrivning efter individuella annuitetsplaner ned till avtalat optionspris för respektive tillgång.

För övriga förvaltningsfastigheter sker avskrivning efter individuella annuitetsplaner på byggnadsvärdet. Annuitetsplanerna är individuellt anpassade med hänsyn tagen till fastighetens läge, skick, hyresavtalets längd etc.

För larminstallation tillämpas linjär avskrivning på tjugo år. För övriga inventarier och installationer tillämpas en linjär avskrivning på fem år. Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde eller kan antas ha en ekonomisk livslängd på högst tre år redovisas som kostnad vid det första redovisningstillfället förutsatt att företaget kan göra motsvarande avdrag enligt Inkomstskattelagen.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utranering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utranering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens

återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som koncernen beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärdet med en diskonterings-ränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har koncernen använt budget för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör koncernen en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenerande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättnings-tillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan betalat/erhållet belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Derivatinstrument

Koncernen ingår derivattransaktioner med syfte att hantera valuta- ränte- och inflationsrisker. Derivatinstrument redovisas enligt lägsta värdes princip. Derivatinstrument med negativt värde och som inte utgör säkringsinstrument vid tillämpning av säkringsredovisning (se nedan) värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.

Säkringsredovisning

Koncernen tillämpar säkringsredovisning. Omvärdering sker ej av den säkrade posten om det finns en motsatt värdeförändring på säkringsinstrumentet.

Premier som erläggs eller erhålls när säkringsinstrumentet anskaffas ska periodiseras över säkringsinstrumentets löptid.

Koncernen innehar ränteswappar för att säkra ränterisken hänförligt till hyresavtal som löper med fast ränta alternativt löper till fast hyra i en viss valuta. Erlagd respektive erhållen ränta på säkringsinstrumentet i samma period som räntan på säkrade posten redovisas.

Koncernen använder valutaterminer och lån i utländsk valuta för att säkra nettoinvesteringar i utländsk valuta. Säkringsinstrumentet och den säkrade posten redovisas till balansdagens kurs i koncernredovisningen. Den effektiva delen av omvärderingarna redovisas direkt i eget kapital. Resterande del redovisas i resultaträkningen.

För att säkra inflationsrisken i hyresintäkterna innehar koncernen KPI-swappar. Erlagd respektive erhållen indexjustering på säkringsinstrumentet redovisas i samma period som indexjusteringen på den säkrade posten redovisas.

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag utvärderar koncernen om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos motparten, avtalsbrott eller att det är sannolikt att motparten kommer att gå i konkurs. Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av företagsledningens bästa uppfattning av de framtida kassa-flöden tillgången förväntas ge.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i koncernbalansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Ansvarsförbindelser redovisas inom linjen i balansräkningen.

Eventualtillgångar

En eventualtillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventualtillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av företagets likvida

medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Övergång till K3

Moderföretaget har tidigare tillämpat Årsredovisningslagen samt allmänna råd och rekommendationer från Bokföringsnämnden och Far samt i förekommande fall Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden. Moderföretagets övergång till K3 presenteras i not 28.

Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelning från andelar i intresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Säkringsredovisning

I de fall externa räntebärande skulder i annan valuta än svenska kronor används för att säkra valutarisken i investeringar i dotterföretag, redovisas skulderna till valutakursen den dag säkringen ingicks.

Skatter

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår. Företagsledningen bedömer nyttjandeperioden avseende materiella anläggningstillgångar vid varje rapporttillfälle utifrån skick, hyresavtalets längd och förekommande optioner. Förändringar i nyttjandeperioder påverkar resultatet i form av ändrade avskrivningar i efterföljande perioder.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

I följande avsnitt beskrivs de viktigaste bedömningar, förutom de som innefattar uppskattningar (se ovan), som företagsledningen har gjort vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper och som har den mest betydande effekten på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna.

Det sker en löpande bevakning av att anläggningstillgångarna inte har ett bokfört värde som överstiger återvinningsvärdet. För att bedöma återvinningsvärdet krävs antaganden och bedömningar av framtiden. Skulle verkligt utfall avvika från de bedömda värdena kan detta leda till en nedskrivning av de bokförda värdena.

Not 4 Derivat och finansiella instrument

Koncernen innehar derivatkontrakt i form av ränteswappar, valutaterminer samt KPI-swappar.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Koncernen bedriver verksamhet till följd av ändrade valutakurser. Koncernen bedriver verksamhet på flera olika geografiska marknader och i olika valutor och är därigenom exponerad för valutarisk. Exponeringen för valutarisk härrör dels från betalningsflöden i utländsk valuta (transaktionsexponering), från omräkning av balansposter i utländsk valuta (balansexponering) och vid omräkning av utländska dotterföretags resultat-räkningar och balansräkningar till koncernens presentationsvaluta som är svenska kronor (omräkningsexponering).

Koncernens in- och utflöden består huvudsakligen av SEK och EUR. Koncernen är därmed i begränsad omfattning påverkad av förändringar i dessa valutakurser. Koncernen säkrar inte kassaflöden i utländsk valuta.

Balansexponeringen är huvudsakligen hänförlig till EUR och NOK. Balansexponeringen säkras ej. Dock utgör delar av nedan exponering säkringsinstrument. Nedan framgår koncernen och moderföretagets balansexponering:

Valuta	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-13	2013-12-13
TEUR	2 198	-70	826	932
TNOK	3 039	4 380	1 820	2 197

Koncernens innehav i utländska verksamheter innebär att nettotillgångarna exponeras för valutarisk. Valutaexponeringen för nettoinvesteringar i utländsk valuta hanteras dels genom upplåning, dels genom tecknande av terminskontrakt i samma valuta som nettoinvesteringarna. Dessa instrument är identifierade som säkring av nettoinvesteringar. Nedan framgår koncernens omräkningsexponering:

Valuta	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
TEUR	228 112	221 202
TNOK	412 078	381 658
TDKK	434	438

De externa lån som används för säkring av nettotillgångar i NOK uppgår på balansdagen till 400 344 TNOK (379 461). De interna lån som används för säkring av nettotillgångar i EUR uppgår på balansdagen till 99 318 TEUR (99 318). Koncernens innehav av valutaterminer som används för säkring av nettotillgångar i EUR uppgår på balansdagen till 127 967 TEUR (120 952). Koncernens innehav av valutaterminer som används för säkring av nettotillgångar i NOK uppgår till 9 000 TNOK (0).

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess hyresintäkter för finansiella leasingavtal. Hyresavtalen löper både med rörlig ränta samt med fast ränta. För den senare delen förekommer både fast ränta samt fast hyra i respektive valuta (SEK, EUR och NOK).

För hyresavtal som löper med rörlig ränta har koncernen rörlig finansiering, vilket innebär en ekonomisk säkring där ränterisken i hyran möter ränterisken i den rörliga upplåningen.

För hyresavtal som löper med endera fast ränta eller fast hyra i respektive valuta, har koncernen en ränterisk och därför ingått ränteswapavtal. På balansdagen innehade koncernen ränteswapavtal med nominellt belopp om 85 329 TSEK (121 275) samt 73 641 TEUR (76 811). Säkringsredovisning tillämpas. Koncernen påverkas också av ändrade marknadsräntor som en följd av de derivatinstrument som innehas för att säkra balansexponeringen (se ovan).

KPI- eller inflationsrisk

Med KPI- eller inflationsrisk avses risken att framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrad KPI. Vissa av hyresavtalen innehåller KPI-klausuler som

innebär att hyresnivån uppräknas baseras på KPI-index. För att säkra denna risk har koncernen ingått KPI-swappar vilket innebär att koncernen swappar rörlig KPI mot fast KPI. På balansdagen innehade koncernen KPI-swapavtal med nominellt belopp om 67 576 TSEK (86 355) samt 17 368 TEUR (17 368). Säkringsredovisning tillämpas.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Som en följd av att moderbolaget ingår i The Royal Bank of Scotland, i vilken den brittiska staten är majoritetsägare, anses likviditetsrisk inte vara väsentlig.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar samt positiva derivat.

Koncernens och moderföretagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar. För koncernen uppgår den maximala kreditrisken till 183 380 TSEK (148 148) och för moderföretaget till 6 077 TSEK (44 793).

Verkligt värde på derivat

Verkligt värde på derivat som är identifierade som säkringsinstrument

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Valutaterminer	8 033	-7 721	-	-
Säkring av nettoinvesteringar				
Ränteswappar	-211 564	-130 000	-	-
Säkring av ränterisk				
KPI-swappar	-62 443	-110 084	-	-
Säkring av inflationsrisk				
Totalt	-282 040	-247 805	-	-

Verkligt värde på derivat som inte innehas som säkringsinstrument

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Valutaterminer	-579	197	-10 939	-14 880
Ränteswappar	-	-	-26 099	-13 802
KPI-swappar	-	-	-18 261	-30 341
Totalt	-579	197	-55 299	-59 023

Not 5 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per geografisk marknad	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Sverige	827 400	616 951	11 048	11 946
Norge	75 886	66 147	-	-
Finland	439 184	483 263	-	-
Totalt	1 342 470	1 166 361	11 048	11 946

Bruttoresultat fördelat på typ av förvaltning

Koncernen 2014

	Hyresavtal	Förvaltningsavtal	Totalt
Nettoomsättning, operationella avtal	1 245 759	13 661	1 259 420
Nettoomsättning, finansiella avtal	51 148	31 902	83 050
Summa	1 296 907	45 563	1 342 470
Fastighets- och rörelse-kostnader	-100 236	3 419	-103 655
Driftsöverskott	1 196 671	42 144	1 238 815
Avskrivningar	-289 581	-2 848	-292 429
Bruttoresultat	907 090	39 296	946 386

Koncernen 2013

	Hyresavtal	Förvaltningsavtal	Totalt
Nettoomsättning, operationella avtal	1 060 620	17 178	1 077 798
Nettoomsättning, finansiella avtal	54 647	33 916	88 563
Summa	1 115 267	51 094	1 166 361
Fastighets- och rörelse-kostnader	-93 282	-4 424	-97 706
Driftsöverskott	1 021 985	46 670	1 068 655
Avskrivningar	-297 020	-4 194	-301 214
Bruttoresultat	724 965	42 476	767 441

Not 6 Inköp och försäljning inom samma koncern

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Försäljning	0.0%	0.0%	75.0%	74.0%

Not 7 Uppllysning om ersättning till revisorn

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	1 824	1 687	1 053	1 035
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	90	-	90
Övriga tjänster	139	415	139	397
Summa	1 963	2 192	1 192	1 522

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser andra kvalitets-säkringstjänster som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal.

Övriga tjänster avser sådana kostnader som inte klassas som revisionsuppdrag, revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller skatterådgivning.

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

Medeltalet anställda	2014		2013	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Moderföretaget				
Sverige	12	7	14	10
Totalt i moderföretaget	12	7	14	10
Dotterföretag				
Finland	3	2	2	1
Totalt i dotterföretag	3	2	2	1
Totalt i koncernen	15	9	16	11

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kvinnor:				
Andra personer i företagets ledning inkl VD	1	1	1	1
Män:				
Styrelseledamöter	3	3	3	3
Andra personer i företagets ledning inkl VD	5	4	5	4
Totalt	9	8	9	8

Bolaget förvärvat enligt avtal med The Royal Bank of Scotland Plc (RBS) i Norden tjänster, så som finans, kund- och affärskommunikation samt HR från RBS i Norden. De förvärvade tjänsterna motsvarar ca 5 personers årsarbete.

	2014		2013	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
Moderföretaget	14 789	5 702	13 124	7 286
		(1 179)		(2 751)
Dotterföretag	1 683	1 485	1 467	560
		(540)		(476)
Totalt i koncernen	16 472	7 187	14 591	7 846
		(1 719)		(3 227)

	2014		2013	
	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda
Moderföretaget	2 403	12 386	2 101	13 306
	(766)	(751)	(704)	(726)
Dotterföretag	-	1 683	-	1 300
Totalt i koncernen	2 403	14 069	2 101	14 606
	(766)	(751)	(704)	(726)

	2014		2013	
	Löner och andra ersättningar till VD och styrelseledamöter	Varav tantiem	Sociala kostnader	Varav pensionskostnader
VD	1 828	(766)	1 252	(545)
Styrelse	575	-	-	-

Pensioner

Koncernens kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 1 477 TSEK (2 972). Moderföretagets kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 1 179 TSEK (2 751). Koncernens kostnad för förmånsbestämda pensionsplaner uppgår till 242 TSEK (255). Moderföretagets kostnad för förmånsbestämda pensionsplaner uppgår till 0 TSEK (0).

Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 545 TSEK (570) VD. Pensionskostnader avseende styrelsen uppgår till 0 TSEK (0).

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 18 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Mellan företaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3-6 månader. Inget avgångsvederlag är avtalat.

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastighets- och rörelsekostnader	554 822	301 214	-	-
Affärs- och marknadsföringskostnader	186	129	174	127
Administrationskostnader	221	159	208	157
Summa	555 229	301 502	382	284

Not 10 Resultat från försäljning av fastigheter och andelar

	Koncernen	
	2014	2013
Försäljning av fastigheter	-	4 620
Försäljning av andelar i koncernföretag	65 911	94 287
Upplösning av upplupen kostnad	4 546	-
Summa	70 457	98 907

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Utdelning	-	-	134 997	44 220
Nedskrivningar	-291 859	-	-	-
Återföring av nedskrivningar	29 467	-	-	-
Summa	-262 392	-	134 997	44 220

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter	7 051	8 951	6 299	8 005
Ränteintäkter, koncernföretag	5 119	8 615	115 118	140 131
Övriga finansiella intäkter	-	9 366	3 640	28 973
Kursdifferenser	3 971	2 614	93 712	173 809
Summa	16 141	29 546	218 769	350 918

Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader	-35 543	-39 261	-665	-2 236
Räntekostnader, koncernföretag	-311 646	-336 078	-103 304	-98 943
Övriga finansiella kostnader	-6 111	-8 334	-5 596	-6 172
Kursdifferenser	6 163	-9 077	-194 445	-175 332
Summa	-347 137	-392 750	-304 010	-282 683

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt	-116 229	-93 619	-56 447	-39 522
Uppskjuten skatt	4 026	-13 617	4 466	5 492
Skatt på årets resultat	-112 203	-107 236	-51 981	-34 030

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	415 746	506 413	355 330	224 323
Skatt enligt skattesats för moderföretaget (22 %)	-91 465	-111 411	-78 173	-49 351
Effekt av andra skattesatser i utländska dotterföretag	195	-8 508	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-51 682	-2 273	-1 536	-699
Ej skattepliktiga intäkter	11 902	5 572	30 716	9 871
Temporära skillnader	27 814	5 126	-471	3 256
Förändrad skattesats temporära skillnader	96	8 583	-	-28
Övrigt	-6 365	-4 668	-	1 827
Summa	-109 505	-107 579	-49 464	-35 124
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-2 698	343	-2 517	1 094
Årets redovisade skattekostnad	-112 203	-107 236	-51 981	-34 030

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Koncernen 2014

	Byggnad och mark	Pågående nyanläggningar	Maskiner och andra tekniska anläggningar	Inventarier och installationer	Summa
Ingående anskaffningsvärden	13 765 826	163 087	397 780	371 189	14 697 882
Inköp	43 383	47 638	-	240	91 261
Försäljningar/utrangeringar	-1 087 857	-	-24 976	-21 447	-1 134 280
Nyanläggningar tagna i bruk	215 066	-215 066	-	-	-
Årets omräkningsdifferenser	346 372	4 566	21 064	446	372 448
Utgående ack. anskaffningsvärden	13 282 790	225	393 868	350 428	14 027 311
Ingående avskrivningar	-1 734 518	-	-185 251	-131 713	-2 051 482
Försäljningar/utrangeringar	293 196	-	7 576	15 338	316 110
Årets avskrivningar enligt plan	-219 020	-	-13 098	-13 475	-245 593
Avskrivning övervärde	-20 817	-	-	-	-20 817
Årets omräkningsdifferenser	-36 382	-	-11 673	-274	-48 329
Utgående ack. avskrivningar	-1 717 541	-	-202 446	-130 124	-2 050 111
Ingående nedskrivningar	-27 318	-	-	-	-27 318
Försäljningar/utrangeringar	15 227	-	-	-	15 227
Återförda nedskrivningar	3 447	-	-	-	3 447
Årets nedskrivningar	-291 859	-	-	-	-291 859
Årets omräkningsdifferenser	158	-	-	-	158
Utgående ack. nedskrivningar	-300 345	-	-	-	-300 345
Utgående planenligt restvärde	11 264 904	225	191 422	220 304	11 676 855
Varav anskaffningsvärde för mark	1 366 605				
Taxeringsvärden, byggnader och mark (i Sverige)	2 199 831				
Varav mark	482 368				

Koncernen 2013

	Byggnad och mark	Pågående nyanläggningar	Maskiner och andra tekniska anläggningar	Inventarier och installationer	Summa
Ingående anskaffningsvärden	14 514 739	56 705	392 357	354 783	15 318 584
Inköp	16 362	124 919	1 008	19 685	161 974
Försäljningar/utrangeringar	-825 972	-	-994	-	-826 966
Nyanläggningar tagna i bruk	-	-14 521	-	-	-14 521
Årets omräkningsdifferenser	60 697	4 016	5 409	-3 279	58 811
Utgående ack. anskaffningsvärden	13 765 826	163 087	397 780	371 189	14 697 882
Ingående avskrivningar	-1 602 150	-	-169 301	-121 796	-1 893 247
Försäljningar/utrangeringar	150 186	-	906	-	151 092
Årets avskrivningar enligt plan	-258 227	-	-12 158	-12 596	-282 981
Avskrivning övervärde	-18 233	-	-	-	-18 233
Årets omräkningsdifferenser	-6 094	-	-4 698	2 679	-8 113
Utgående ack. avskrivningar	-1 734 518	-	-185 251	-131 713	-2 051 482
Ingående nedskrivningar	-29 829	-	-	-	-29 829
Årets omräkningsdifferenser	2 511	-	-	-	2 511
Utgående ack. nedskrivningar	-27 318	-	-	-	-27 318
Utgående planenligt restvärde	12 003 990	163 087	212 529	239 476	12 619 082
Varav anskaffningsvärde för mark	1 435 849				
Taxeringsvärden, byggnader och mark (i Sverige)	2 462 100				
Varav mark	585 298				

För valtningsfastigheter motsvarande ett bokfört värde om 6 053 MSEK (6 465) var avtal om framtida hembud eller köpoption ingångna. Den återstående snittlöptiden till nästkommande options- eller hembudstillfälle uppgick till 4,6 år (4,3). Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgår till 12 077 MSEK. Värderingen av samtliga fastigheter har genomförts av DTZ Sweden AB, en oberoende värderingsman. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baseras på en kassaflödesmodell. Fastighetsbeståndets värde beräknas som summa nuvärde av driftsöverskott samt nuvärdet av bedömt restvärde. Restvärdet utgörs av summa nuvärde av driftsöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan och dels marknadens avkastningskrav.

Följande betydande antaganden har använts:

Antagande om kassaflöde

Vid bedömningen av fastigheternas framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Antagande om avkastningskrav

Avkastningskravet på kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta, inflation och riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation och att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard, kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas till exempelvis kontraktens längd, storlek och antal samt i förekommande fall justering för tomträtt.

Diskontering av restvärdet sker med avkastning på totalt kapital reducerat med tillväxt motsvarande inflation i syfte att inte anta en evig real tillväxt. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer bolaget genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet.

Jämförelsetal avseende upplysningar av verkligt värde på förvaltningsfastigheter behövs inte lämnas första gången K3 tillämpas.

Under året har koncernen aktiverat låneutgifter i anskaffningsvärdet.

Not 16 Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 069	15 816	2 527	14 371
Inköp	1 876	73	1 876	-
Försäljningar/utrangeringar	-112	-11 858	-107	-11 844
Omräkningsdifferens	96	38	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	5 929	4 069	4 296	2 527
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 809	-14 327	-1 417	-12 977
Försäljningar/utrangeringar	107	11 844	107	11 844
Årets avskrivningar enligt plan	-384	-288	-382	-284
Omräkningsdifferens	-111	-38	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 197	-2 809	-1 692	-1 417
Utgående planenligt restvärde	2 732	1 260	2 604	1 110

Not 17 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget ⁽²⁾	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående redovisat värde	343 056	341 052	220 000	220 000
Resultatandelar i intresseföretag ⁽¹⁾	58 015	18 745	-	-
Utdelningar	-50 000	-	-	-
Omräkningsdifferenser	376	-16 741	-	-
Utgående redovisat värde	351 447	343 056	220 000	220 000

⁽¹⁾ Andel i intresseföretagets resultat efter skatt

⁽²⁾ Moderföretaget har under räkenskapsåret erhållit utdelningar från intresseföretag uppgående till 50 000 TSEK (0). Dessa har redovisats som intäkt i resultaträkningen.

Koncernen

Företagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
				2014-12-31	2013-12-31
Airsides Properties AB	50 %	50 %	500	351 447	343 056
Summa				351 447	343 056

Företagets namn	Org.nr	Säte	Resultatandel ⁽¹⁾	
			2014	2013
Airsides Properties AB	556597-6965	Stockholm	58 015	18 745
			58 015	18 745

Moderföretaget

Företagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
				2014-12-31	2013-12-31
Airsides Properties AB	50 %	50 %	500	220 000	220 000
Summa				220 000	220 000

Företagets namn	Org.nr	Säte
Airsides Properties AB	556597-6965	Stockholm

Not 18 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Optionspremier	163	339	69	157
Derivat	1 767	-	5 112	-
Övriga avsättningar	1 413	1 409	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	3 343	1 748	5 181	157
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	104 257	114 994	38 234	42 392
Inventarier	40 331	33 370	14 514	12 456
Periodiseringsfonder	80 587	65 186	-	-
Derivat	-	-	2 658	-
Summa uppskjuten skatteskuld	225 175	213 550	55 406	54 848

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 22,0 % (22,0) för Sverige, 20,0 % (20,0) för Finland, 27,0 % (27,0) för Norge och 23,5 % (24,5) för Danmark.

Not 19 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasetagare

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende kontorslokaler. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 8 667 TSEK (9 043) och i

moderföretaget till 7 723 TSEK (7 512). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Inom ett år	7 522	7 343	6 002	5 822
Senare än ett år men inom fem år	19 378	21 636	18 238	18 976
Senare än fem år	3 117	4 155	3 117	4 155
Summa	30 017	33 134	27 357	28 953

Operationella leasingavtal - leasegivare

Koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende fastigheter. Variabla avgifter avser främst den rörliga räntekomponenten i leasingavgiften samt utfakturerade löpande kostnader. Summan av årets variabla avgifter

som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 128 097 TSEK (129 152). För förändringar bokfört värde se not 15. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt	Koncernen	
	2014	2013
Inom ett år	1 818 920	918 197
Senare än ett år men inom fem år	6 308 882	5 224 119
Senare än fem år	2 377 925	5 281 608
Summa	10 505 727	11 423 924

Bolaget har utgått från förhållanden som gällde vid utgången av 2014.

Finansiella leasingavtal - leasegivare

Koncernen har ingått finansiella leasingavtal för fastigheter. Leasingperioderna varierar mellan 1–26 år. Variabla avgifter avser främst den rörliga räntekompo-

nenten i leasingavgiften samt utfakturerade löpande kostnader. Årets variabla avgifter som ingår i årets resultat uppgår i koncernen till 29 663 TSEK (31 560).

	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Ej intjänade finansiella intäkter	273 924	319 309
Ej garanterade restvärden	266 598	266 598
Långfristig del	910 516	1 154 365
Kortfristig del	263 485	56 363
Summa	1 174 001	1 210 728

Bolaget har utgått från förhållanden som gällde vid utgången av 2014.

Bokförda värden finansiella leasingavtal

	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 904 827	1 983 084
Inköp	6 785	2 040
Försäljningar/utrangeringar	-36 901	-39 332
Årets amortering	-65 829	-64 437
Nyanläggningar tagna i bruk	-2 316	-1 968
Omräkningsdifferenser	58 489	25 440
Summa	1 865 055	1 904 827

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 295	9 104	242	13 622
Förutbetalda driftskostnader	16 508	19 988	3 305	3 581
Effekter av retroaktiv tillämpning, K3	-	-	-	-12 066
Summa	19 803	29 092	3 547	5 137

Not 21 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	2 118 084	2 050 303	-	-
Skulder till koncernföretag	4 926 457	4 934 095	2 195 844	2 331 148
Övriga skulder	30 143	32 046	125	157
Summa	7 074 684	7 016 444	2 195 969	2 331 305

Koncernens utnyttjade checkräkningskredit uppgår till 0 TSEK (0) och ingår i posten Skulder till kreditinstitut. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 490 839 TSEK (490 675).

Moderföretagets utnyttjade checkräkningskredit uppgår till 0 TSEK (0) och ingår i posten Skulder till kreditinstitut. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 490 839 TSEK (490 675).

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner	2 709	1 181	2 709	1 181
Upplupna semesterlöner	1 653	1 727	1 303	1 485
Upplupna sociala avgifter	971	1 299	756	1 187
Upplupna räntekostnader	69 845	77 712	28 484	33 598
Förutbetalda hyresintäkter	227 359	240 303	-	-
Övriga poster	7 322	8 168	1 686	3 497
Summa	309 859	330 390	34 938	40 948

Not 23 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2014	2013
Erhållet koncernbidrag	132 400	100 500
Lämnat koncernbidrag	-49 000	-6 500
Förändring av periodiseringsfond	-70 000	-54 000
Summa	13 400	40 000

Not 24 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 605 246	2 597 688
Förvärv under året	-	7 558
Försäljningar	-22 030	-
Utgående anskaffningsvärde	2 583 216	2 605 246

Företagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
				2014-12-31	2013-12-31
IR IndustriRenting AB	100 %	100 %	400 000	2 822	2 822
Nordisk Specialinvest AB	100 %	100 %	5 060	838	838
Nordisk Renting HB	100 %	100 %		-	-
Nordisk Renting Kapital AB	100 %	100 %	1 000	249	249
Nordisk Renting A/S	100 %	100 %	5	520	520
Nordisk Renting Oy	100 %	100 %	10 000	950 340	950 340
Nordisk Renting AS	100 %	100 %	1 000	399 600	399 600
Svenskt Fastighetskapital Holding AB	100 %	100 %	100	100	100
Nordisk Renting Facilities Management AB	100 %	100 %	1 000	100	100
Nordiska Strategifastigheter Holding AB	100 %	100 %	1 000	940 214	940 214
Bil Fastigheter i Sverige AB	100 %	100 %	2 000	250 378	250 378
Mons Investment AB	100 %	100 %	10 000	7 558	7 558
Förv bol Predio 3 KB	100 %	100 %		-	-
Forskningshöjden KB	100 %	100 %		7 500	7 500
Optimus KB	100 %	100 %		1 000	1 000
Läkören KB	100 %	100 %		Likviderad	-
Eurohill 4 KB	100 %	100 %		20 996	20 996
KB Eurohill	100 %	100 %		-	-
Agrasjö Fastighets KB	100 %	100 %		Såld	500
Bong Fastigheter KB	100 %	100 %		1 000	1 000
IT 's Farsta KB	100 %	100 %		-	-
Daltrean KB	100 %	100 %		Såld	21 530
Lerumskrysset KB	100 %	100 %		-	-
Braheberget KB	100 %	100 %		-	-
Brödmagasinet KB	100 %	100 %		-	-
Gårdlundabjörnen KB	100 %	100 %		Såld	-
Läkten 1 KB	100 %	100 %		-	-
Tingsbrogården KB	100 %	100 %		-	-
Stora Kvarnen KB	100 %	100 %		1	1
Summa				2 583 216	2 605 246

Företagets namn	Org.nr	Säte
IR IndustriRenting AB	556288-4428	Stockholm
Nordisk Specialinvest AB	556100-8631	Stockholm
Nordisk Renting HB	916631-9559	Stockholm
Nordisk Renting Kapital AB	556548-0802	Stockholm
Nordisk Renting A/S	15129573	Köpenhamn
Nordisk Renting Oy	745.445	Helsingfors
Nordisk Renting AS	986953388	Oslo
Svenskt Fastighetskapital Holding AB	556590-7291	Stockholm
Nordisk Renting Facilities Management AB	556632-9925	Stockholm
Nordisk Strategifastigheter Holding AB	556641-0055	Stockholm
Bil Fastigheter i Sverige AB	556486-9278	Stockholm
Mons Investment AB	556527-4106	Stockholm
Förv bol Predio 3 KB	916624-2173	Stockholm
Forskningshöjden KB	916620-1393	Stockholm
Optimus KB	916620-1450	Stockholm
Eurohill 4 KB	916533-7636	Blekinge
KB Eurohill	969622-6381	Stockholm
Bong Fastigheter KB	969655-5763	Stockholm
IT's Farsta KB	969622-6399	Stockholm
Lerumskrysset KB	969646-1939	Stockholm
Braheberget KB	969655-6738	Stockholm
Brödmagasinet KB	916620-1419	Stockholm
Läkten 1 KB	969694-5568	Stockholm
Tingsbrogården KB	969694-5394	Stockholm
Stora Kvarnen KB	969729-1822	Stockholm

Not 25 Obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Periodiseringsfond tax 11	96 802	96 802
Periodiseringsfond tax 12	82 500	82 500
Periodiseringsfond tax 13	63 000	63 000
Periodiseringsfond tax 14	54 000	54 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2014	70 000	-
Summa	366 302	296 302

Not 26 Poster inom linjen

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	2 429 285	2 347 081	-	-
Summa	2 429 285	2 347 081	-	-

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ansvarsförbindelser				
Skulder i dotterhandelsbolag	-	-	81 356	96 399
Summa	-	-	81 356	96 399

Koncernen har ställt tillgångar i dotterföretag i säkerhet för lån från kreditinstitut. Moderföretaget ansvarar för sina dotterhandelsbolags externa skulder enligt bolagsavtal.

Not 27 Upplysningar om närstående

Strand European Holdings AB med säte i Stockholm, ägde vid ingången av 2014 samtliga aktier i Nordisk Renting AB. Strand European Holdings AB är ett helägt dotterbolag till The Royal Bank of Scotland Plc. Räntekostnader avseende lån från The Royal Bank of Scotland uppgick under året till 312 MSEK (336). Skulden till The Royal Bank of Scotland uppgick 2014-12-31 till 6 882 MSEK (7 248).

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

Se information om ställda säkerheter och ansvarsförbindelser i not 26 Poster inom linjen. Vidare framkommer information om moderföretagets innehav i dotterföretag i not 24 och intresseföretag i not 17.

Not 28 Övergången till K3

Nordisk Renting AB har tidigare tillämpat Årsredovisningslagen och allmänna råd och rekommendationer från Bokföringsnämnden och Far, samt i förekommande fall Redovisningsrådets rekommendationer. Från och med 1 januari 2014 upprättar Nordisk Renting AB sin års- och koncernredovisning enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Övergångsdatum till K3 har fastställts till den 1 januari 2013. Övergången till K3 redovisas i enlighet med kapitel 35 Första gången detta allmänna råd

tillämpas. Huvudregeln i K3 kapitel 35 kräver att ett företag tillämpar samtliga råd retroaktivt vid fastställande av öppningsbalansen. Dock finns vissa tvingande och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen. Nordisk Renting AB har valt att tillämpa följande frivilliga undantag:

Reglerna om rörelseförvärv tillämpas framåtriktat på förvärv som genomförts från och med övergångsdatum 1 januari 2013.

I följande tabeller presenteras och kvantifieras de bedömda effekterna vid övergången till K3 för koncernen och för moderföretaget.

Effekt på eget kapital i koncernen vid övergång till K3

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Utgående balans 2012-12-31 enligt fastställd balansräkning	525 839	4 686 011	5 211 850

Effekt vid övergång till K3:

Finansiella instrument - derivat	-	-	-
----------------------------------	---	---	---

Ingångsbalansräkning 2013-01-01 enligt K3	525 839	4 686 011	5 211 850
--	----------------	------------------	------------------

Utgående balans 2013-12-31 enligt tidigare redovisningsprinciper	638 972	4 719 023	5 357 995
---	----------------	------------------	------------------

Effekt vid övergång till K3:

Finansiella instrument - derivat	-	-9 077	-9 077
----------------------------------	---	--------	--------

Utgående balans 2013-12-31 enligt K3	638 972	4 709 946	5 348 918
---	----------------	------------------	------------------

Ovan avstämning av effekter på eget kapital för koncernen avser enbart den del som är hänförlig till moderföretagets aktieägare. Enligt K3 redovisas minoritetsintresset som en del av totalt eget kapital. Tidigare redovisades det på egen rad. Till följd av övergången till K3 har därför omklassificering

skett, vilket påverkat eget kapital med 94 032 TSEK per 1 januari 2013 och med 94 032 TSEK per 31 december 2013. Övergången har enbart medfört en omklassificering i balansräkningen och således ingen beloppsmässig effekt på minoritetsintresset.

Effekt på eget kapital i moderföretaget vid övergång till K3

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Utgående balans 2012-12-31 enligt fastställd balansräkning	155 520	3 275 963	3 431 483

Effekt vid övergång till K3:

Finansiella instrument - derivat	-	-68 684	-68 684
----------------------------------	---	---------	---------

Ingångsbalansräkning 2013-01-01 enligt K3	155 520	3 207 279	3 362 799
--	----------------	------------------	------------------

Utgående balans 2013-12-31 enligt tidigare redovisningsprinciper	155 520	3 207 952	3 363 472
---	----------------	------------------	------------------

Effekt vid övergång till K3:

Finansiella instrument - derivat	-	-9 077	-9 077
----------------------------------	---	--------	--------

Utgående balans 2013-12-31 enligt K3	155 520	3 147 572	3 303 092
---	----------------	------------------	------------------

Derivat i samband med övergång till K3

I samband med övergången till K3 har derivat som inte utgör säkringsinstrument redovisats till lägsta värdets princip. Detta har inneburit effekter på både koncernen- och moderföretagets finansiella rapporter enligt de belopp som anges ovan. Under 2013 har tillämpningen av denna princip medfört resultat-effekt om -9 077 TSEK i koncernen samt + 8 304 TSEK i moderföretaget.

Koncernbidrag i samband med övergång till K3

Övergången till K3 har inneburit ändrade regler för koncernbidrag. Enligt tidigare redovisningsprinciper redovisades både erhållna och lämnade koncernbidrag mot eget kapital. Enligt K3 redovisas erhållna samt lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition. Omklassificering har skett av jämförelsetalen. Den nya principen har dock inte fått någon effekt på eget kapital vid övergången till K3.

Styrelse



Sven-Åke Johansson

Styrelseordförande i Nordisk Renting AB under två ägarperioder, Nordea 1992-2003 samt RBS 2003-2014.



Göte Dahlin

Vice styrelseordförande i Nordisk Renting AB sedan 2001. Ledamot sedan 1998. Tidigare VD i Nordisk Renting (1986 t.o.m. oktober 2001).



Nick Jordan

Styrelseledamot i Nordisk Renting AB sedan 2007.



Reinhold Geijer

Styrelseledamot i Nordisk Renting AB sedan 2001. Verkställande direktör i Nordisk Renting AB sedan 2001.

Ledande befattningshavare



Reinhold Geijer

Verkställande direktör



Ulrika Grundén

CFO



Ian Harcourt

Chef Client Management



Lennart Ingefeldt

Senior Client Manager



Charlotta Wallman Hörlin

Chefsjurist



Johan Salin

Skattechef



Anna Fall

Marknads- och kommunikationschef

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Nordisk Renting AB (publ) Organisationsnummer 556066-2578

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordisk Renting AB för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nordisk Renting AB för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 mars 2015

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Produktion: Nordisk Renting

Design: Säflund Designers

Text: Anneli Kamlin

Tryck: Vitt grafiska

Foto: Fredrik Stehn, Erik Isakson



Nordisk Renting

Box 14044, Strandvägen 1, 104 40 Stockholm, Tel: +46 8 506 198 00
Eteläesplanadi 12, 00130 Helsinki, Tel: +358 9 720 6080