

16

Årsredovisning

Nordisk Renting

Fem år i sammandrag (koncernen)

(MSEK)	2016	2015	2014	2013	2012 ⁴
Nettoomsättning	873	948	1 342	1 166	1 222
Rörelseresultat	502	611	1 009	870	925
Resultat e. finansiella poster	236	373	416	506	527
Balansomslutning	13 257	12 913	14 880	15 383	16 529
Soliditet	26,4 %	36,7 %	34,6 %	34,8 %	31,5 %
Avkastning på eget kapital ¹	5,7 %	2,9 %	5,8 %	7,6 %	8,6 %
Avkastning på totalt kapital ²	4,0 %	5,0 %	5,0 %	5,6 %	5,7 %
Avkastning på eget kapital (justerad) ^{1 & 3}	-	6,2 %			
Medelantal anställda	17	19	15	16	15

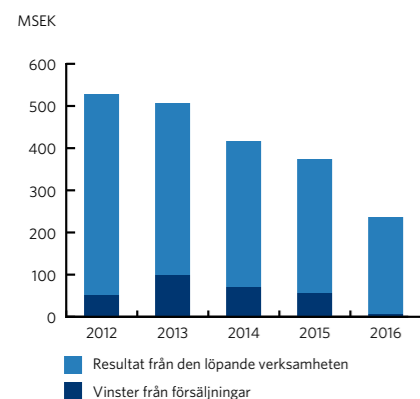
¹ Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

² (Resultat efter finansiella poster + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

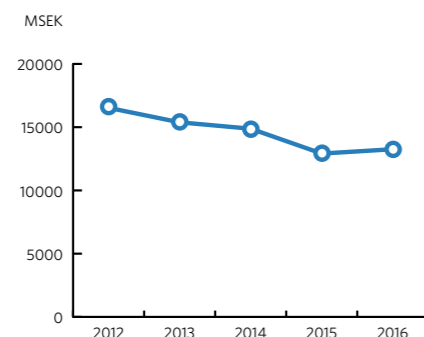
³ Beräkningen av avkastning på eget kapital 2015 har justerats med lämnat koncernbidrag av engångskaraktär om 220 MSEK.

⁴ 2012 har ej omräknats i enlighet med K3

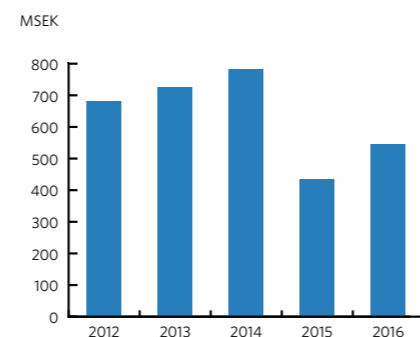
Resultat efter finansiella poster



Balansomslutning



Kassaflöde löpande verksamhet



Transaktioner under året

UNDER ÅRET INGICKS avtal med två nya kunder, Vanda Energi och Posti Group, i Finland till ett värde av 659 MSEK. Avtalet med Vanda Energi möjliggör för kunden att utveckla sitt huvudkontor för verksamheten. Avtalet med Posti Group avser en sale-and-leaseback gällande en logistikfastighet.

Under året förvärvades resterande andel i intresseföretaget Airside Properties AB av

GE Capital. Airside Properties innehar tillgångar på Köpenhamns flygplats. Förvärvet ökade fastighetsvolymen med 255 MSEK.

Två avtal omförhandlades och förlängdes. Ett gällande Mercedes-Benz centrallager i Göteborg och ett gällande infrastruktur i Oslo som nyttjas av Hafslund. Ett nytt avtal träffades även med Polismyndigheten avseende lokaler i en kontorsfastighet på Gotland.

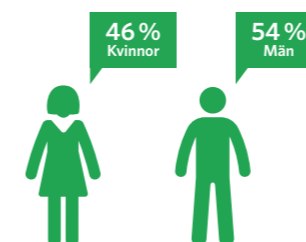
År 2016 i korthet

- **Koncernens nettoomsättning** minskade under året till 873 MSEK (948) till följd av lägre marknadsräntor och en minskad fastighetssportfölj, då de nya transaktionerna inte genererat full intjäning under året.
- **Resultat efter finansiella poster** om 236 MSEK (373) minskade med 137 MSEK. Det förklaras huvudsakligen av den minskade nettoomsättningen, det lägre räntenettet om 270 MSEK (318) och färre avyttringar vilka genererade reavinster om 6 MSEK (56). Under året återfördes nedskrivningar om 5 MSEK (79).
- **Kassaflödet från den löpande verksamheten** inklusive resultatet från försäljning av fastigheter och inventarier uppgick till 550 MSEK (491).
- **Långfristiga skulder ökade** med 1 630 MSEK (-1 463). Den externa upplåningen har återbetalats under året. Koncernens likvida medel per den 31 december 2016 uppgick till 485 MSEK

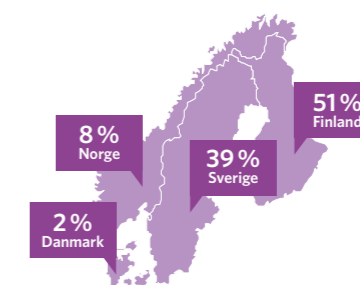
(547) och outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 491 MSEK (488).

- **Översynen av bolagets kapitalstruktur** fortsatte under 2016. Den ledde till ett beslut att reducera soliditeten genom höjd utdelning och återbetalning av extern upplåning. Bolaget är fortsatt kapitaliserat för att kunna möta både marknadsmässiga förändringar och planerad affärsutveckling samt väl positionerat för den långsiktiga verksamheten.
- **Det egna kapitalet** minskade till 3 500 MSEK (4 745), som ett resultat av bolagets översyn av kapitalstrukturen. Soliditeten, inklusive minoritetsandel, uppgick till 27,1 procent (37,5) och, exklusive minoritetsandel, till 26,4 procent (36,7).
- **Sven-Åke Johansson, ordförande, och Göte Dahlin, vice ordförande**, lämnade styrelsen i samband med årsstämman 2017. Till ny ordförande valdes Lars Linder-Aronson.

Fakta om verksamheten



Fördelning medarbetare.



Fördelning av fastigheter per land (bokfört värde).



Sektorer som kundernas verksamheter representerar.

Offentlig sektor	23 %	Bygg	10 %
Handel	21 %	Telekom	7 %
Bank & finans	17 %	Hotell & restaurang	6 %
Industri	10 %	Flyg & bil	7 %

VD-ord

2016 HAR VARIT ett spännande år som gått i utvecklingens och förnyelsens tecken för Nordisk Renting. Företaget har gjort stora förändringar med fokus på strategisk och operativ utveckling, ett arbete som inneburit såväl utmaningar som möjligheter.

VI HAR FORTSATT att verka på Nordisk basis med affärsverksamhet främst på den svenska och finska marknaden, men även i Norge och Danmark. Under året har vi ökat vår aktivitet och gjort affärer på samtliga marknader, med både befintliga och nya kunder. Vid 2016 års slut uppgick portföljen till 12 637 MSEK, en ökning med 750 MSEK från år 2015.

”Företaget har gjort stora förändringar med fokus på strategisk och operativ utveckling”

I SEPTEMBER INLEDDES ett samarbete med Posti Group i Finland, då vi förvärvade deras logistik-anläggning i Orimattila där de fortsätter sin verksamhet genom ett långsiktigt hyresavtal. Vi erhöll också full kontroll över Airside Properties genom att förvärva resterande kapitalandel, 50 %, från GE Capital. Airside Properties äger tre fastigheter på Copenhagen Airport och har SAS, Sodexo och CAE som hyresgäster. Under året har vi även stärkt befintliga relationer genom att omförhandla och förlänga existerande hyresavtal, bland annat

med Mercedes-Benz gällande deras logistikcenter i Göteborg, samt med norska Hafslund avseende infrastruktur i Oslo.

KUNDRELATIONER ÄR KÄRNAN av Nordisk Rentings verksamhet och vi månar alltid om att sätta kundens behov i fokus. Vi arbetar aktivt för att förbättra oss inom områden där det finns utrymme för vidareutveckling. Vårt mål är att skapa långsiktiga kundrelationer som är förmånliga för samtliga parter.

EFTER ÅRETS SLUT kan vi se ett resultat efter finansiella poster som minskat från 373 MSEK 2015 till 236 MSEK 2016, något som främst kan förklaras med en minskad nettoomsättning, lägre räntenetto samt färre avyttringar. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 544 MSEK, vilket var en ökning med 109 MSEK från 2015.

STYRELSEN GAV FÖRSLAG på en vinstutdelning om 1 500 MSEK, vilket överstiger moderbolagets resultat med 111 MSEK, men understiger kassaflödet från den löpande verksamheten med 105 MSEK.

JAG SER FRAMEMOT ett fortsatt framgångsrikt arbete med att implementera och befästa den nya strategin. Vi ser goda möjligheter till expansion och utökning av verksamheten och vårt främsta mål är att fortsätta leverera ett högt kundvärde för våra kunder samt ett gott resultat för ägaren.

Caroline Bertlin
Verkställande direktör



Caroline Bertlin, verkställande direktör i Nordisk Renting AB sedan januari 2016.



Ordförandens exposé

UNDER MINA 25 ÅR som styrelseordförande för Nordisk Renting har företaget genomgått en fantastisk utveckling. Från att jag utsågs till ordförande 1992 av Nordbanken och andra dåvarande ägare, har Nordisk Renting förädlats från ett nystartat litet företag till att bli den viktiga och väletablerade aktör det är idag på den finansiella marknaden, med många solida kunder i både den privata och den offentliga sektorn i Norden.

Det har varit spännande att lära känna och arbeta med så många kvalificerade medarbetare, liksom ett privilegium att verka med de tre verkställande direktörerna: Göte Dahlin i 10 år, Reinhold Geijer i 15 år och senast Caroline Bertlin, som alla satt sin prägel på företaget och visat prov på ett enastående ledarskap. Det är ju människorna som, i samverkan med ett skickligt ledningsteam, skapar verksamheten. Styrelsernas verksamhet har över åren varit mycket berikande.

Nordisk Renting har under sin tid ställts inför en rad utmaningar: företaget har med framgång navigerat i och hanterat flera finanskriser och strukturella förändringar, expansions- och konsolideringsfaser samt nya marknadsbetingelser och lagar. Nordisk Renting har därtill kunnat tillgodogöra sig den teknologiska utveckling, som det senaste kvartsskedet erbjuder. Det är

ett gott betyg på den goda företagskultur och de engagerade medarbetare, som varit Nordisk Rentings signum i alla år, liksom dess starka affärsidé och strategi.

UNDER 2003 FÖRVÄRVADES bolaget av Royal Bank of Scotland, vilket möjliggjorde en stark expansion liksom synergier att nyttja mellan de två organisationerna. Nordisk Renting utgör nu en del av RBS kärnverksamhet, där styrelsen i utmärkt samverkan med ledningen för RBS Structured Finance utformat dess expansionsplan. Jag ser fram emot hur Nordisk Renting kan komma att fortsätta utvecklas och växa med RBS i ryggen.

Med dessa ord vill jag uttrycka min tacksamhet och stolthet över att ha fått följa och bidra till Nordisk Rentings utveckling de senaste 25 åren. Det är med glädje och förväntan som jag överlämnar ordförandeskapet till Lars Linder-Aronson, ett uppdrag som jag är övertygad om att han, med sin omfattande näringslivserfarenhet, kommer sköta med stor skicklighet.

Sven-Åke Johansson
Styrelseordförande
1992 - 2017



Från inkommande ordföranden

NORDISK RENTING ÄR ett företag som präglas av långsiktighet och stabilitet. Med de beständiga och nära kundrelationer som Nordisk Renting etablerat och upprätthållit under sin 30-åriga historia, har företaget stått stadigt i en föränderlig värld. Det är bland annat ett resultat av det starka och unika affärskoncept Nordisk Renting erbjuder. Detta baseras på företagets kombination av lång och ovärderlig brancherfarenhet och kundkännedom, förenat med expertis inom fastighet och finans.

MED STYRKAN I den solida grund och affärskoncept som tagit bolaget igenom såväl interna som externa förändringar under åren är det en naturlig process att bolaget ska utvecklas och anpassa sig till våra kunders förändrade behov, något som Nordisk Renting arbetat intensivt med under det senaste året. Jag ser fram emot att tillträda rollen som styrelseordförande i detta skede, när Nordisk Renting går in i nästa utvecklingsfas.

FRAMTIDEN ERBJUDER OTALIGA möjligheter för en organisation som Nordisk Renting. Företaget är

verksamt på den nordiska marknaden - en av de starkaste makroregionerna i världen, med god tillväxt och hög koncentration av multinationella företag. Nordisk Renting befinner sig även i en gynnsam position att utnyttja de synergier som uppstår genom att vara en del av RBS gruppens erbjudande inom Structured Finance. Naturligtvis öppnar också den snabba digitala och teknologiska utvecklingen många dörrar i form av bland annat ökad räckvidd och möjlighet till expansion och innovation.

DET ÄR ALLTSÅ en mycket intressant tid Nordisk Renting står inför. Med dessa goda förutsättningar är det upp till oss att arbeta för en fortsatt strategisk och operativ utveckling, för att vidareutveckla vårt erbjudande och anpassa oss för tillväxt. Det är med spänning jag tillträder som styrelseordförande i Nordisk Renting och jag ser fram emot många intressanta och lärorika år i verksamheten.

Lars Linder-Aronson
Tillträdande styrelseordförande 2017

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Nordisk Rentings affärsidé är att erbjuda leasing av fastigheter till solida privata och offentliga parter i Norden, som har ett strategiskt intresse av ett långvarigt samarbete. Nordisk Renting förvärvar, äger och, gemensamt med kunder, förädlar fastigheter och erbjuder såväl operationella som finansiella leasingavtal.

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 affärslösningar bedriver Nordisk Renting sin affärsverksamhet med begränsad riskexponering. Detta förutsätter 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nordisk Renting ingick avtal med Vanda Energi om förvärv avseende en kontorsfastighet i Vanda, Finland. Detta möjliggör för kunden att utveckla fastigheten som huvudkontor för sin verksamhet.

Ett nytt samarbete inleddes med Posti Group i Finland i och med ett sale-and-leasebackavtal för en logistikfastighet, som skapade en finansieringslösning för kunden.

De två fastigheterna i Finland förvärvades för 659 MSEK (103).

Under året förvärvades resterande kapitalandel, 50 %, i intresseföretaget Airside Properties AB av GE Capital. Airside Properties innehar tillgångar på Köpenhamns flygplats. Förvärvet ökade fastighetsvolymen med 255 MSEK.

Ett avtal med Mercedes-Benz, gällande ett centrallager i Göteborg, omförhandlades och förlängdes i ett nytt avtal.

Ett avtal med Hafslund, Norge, gällande infrastruktur i Oslo, omförhandlades och förlängdes i ett nytt avtal. Ett nytt avtal träffades med Polismyndigheten gällande del i kontorsfastighet på Gotland.

Under året återbetalades den sista externa finansieringen om 1 007 MSEK från Nykredit.

Fastigheter med ett bokfört värde om 139 MSEK (1 332) avyttrades. Av årets 2 (7) avyttringar gjordes 2 (6) i enlighet med ingångna optionsavtal.

Finansiell översikt

Koncernens utveckling av verksamhet, ställning och resultat

	2016	2015	2014	2013	2012 ⁽⁴⁾
Nettoomsättning	873	948	1 342	1 166	1 222
Rörelseresultat	502	611	1 009	870	925
Resultat e. finansiella poster	236	373	416	506	527
Balansomslutning	13 257	12 913	14 880	15 383	16 529
Soliditet	26,4 %	36,7 %	34,6 %	34,8 %	31,5 %
Avkastning på eget kapital ⁽¹⁾	5,7 %	2,9 %	5,8 %	7,6 %	8,6 %
Avkastning på totalt kapital ⁽²⁾	4,0 %	5,5 %	5,0 %	5,6 %	5,7 %
Avkastning på eget kapital (justerad) ^(1 & 3)	-	6,2 %	-	-	-
Medelantal anställda	17	19	15	16	15

⁽¹⁾ Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital.

⁽²⁾ (Resultat efter finansiella poster + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning.

⁽³⁾ Beräkningen av avkastning på eget kapital 2015 har justerats med lämnat koncernbidrag av engångskaraktär om 220 MSEK.

⁽⁴⁾ 2012 har ej omräknats i enlighet med K3.

Koncernens resultat

Nettoomsättningen minskade under året till 873 MSEK (948) till följd av en minskad fastighetsportfölj och lägre marknadsräntor.

Resultat efter finansiella poster om 236 MSEK (373) minskade med 137 MSEK.

Det förklaras huvudsakligen av den minskade nettoomsättningen, det lägre räntenettot om 270 MSEK (318) och färre avyttringar vilka genererade reavinster om 6 MSEK (56). Under året återfördes nedskrivningar om 5 MSEK (79).

Finansiering

The Royal Bank of Scotland är bolagets huvudfinansiar. 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 tillämpbart uppfyller Nordisk Renting, som helägt dotterbolag inom The Royal Bank of Scotland, gällande regelverk.

Bolaget har återbetalat krediter som funnits hos andra finansiarer. Per årsskiftet uppgick den externa upplåningen till 0 MSEK (1 007).

Moderbolagets utveckling av verksamhet, ställning och resultat

	2016	2015	2014	2013	2012 ⁽⁵⁾
Nettoomsättning	9	11	11	12	14
Rörelseresultat	-36	-29	-16	-19	-76
Resultat e. finansiella poster	1 304	429	342	184	537
Balansomslutning	7 276	7 046	7 306	7 546	8 501
Soliditet ⁽¹⁾	38,5 %	44,7 %	46,0 %	46,8 %	42,6 %
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	46,7 %	11,3 %	8,8 %	5,3 %	13,3 %
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	20,9 %	8,4 %	8,7 %	5,8 %	7,1 %
Avkastning på eget kapital (justerad) ^(2 & 4)	-	16,1 %	-	-	-
Medelantal anställda	14	15	12	14	13

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

⁽³⁾ (Resultat efter finansiella poster + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

⁽⁴⁾ Beräkningen av avkastning på eget kapital 2015 har justerats med lämnat koncernbidrag av engångskaraktär om 220 MSEK.

⁽⁵⁾ 2012 har ej omräknats i enlighet med K3

Moderbolagets resultat

Årets resultat efter finansiella poster om 1 304 MSEK (429) ökade med 875 MSEK jämfört med föregående år. Ökningen förklarades av större utdelningar från dotterbolag.

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 uteblivna intäkter 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 huvudsakliga affärsinriktning ligger fast och bolaget förväntas under 2017 stärka sin marknadsposition. Nordisk Rentings ambition är att växa genom att skapa långsiktigt hållbara kundlösningar för både befintliga och nya kunder.

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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel från föregående år	1 257 919 779
Årets resultat	1 389 093 049
	2 647 012 828
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till aktieägarna utdelas	1 500 000 000
I ny räkning balanseras	1 147 012 828
	2 647 012 828

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 S 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 111 MSEK men understiger kassaflödet från den löpande verksamheten med 105 MSEK, vilket skulle reducera koncernens soliditet från 26,4 procent till 15,1 procent (om utdelningen hade skett vid årsskiftet).

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	2016	2015
Nettoomsättning	5, 6	872 714	948 143
Fastighets- och rörelsekostnader	5, 6	-328 383	-355 542
Bruttoresultat		544 331	592 601
Affärs- och marknadsföringskostnader		-29 230	-26 973
Administrationskostnader		-31 653	-27 299
Övriga rörelseintäkter		2 679	133
Resultat från andelar i intresseföretag	17	9 263	17 230
Resultat från försäljning av fastigheter och andelar	10	6 158	55 679
Rörelseresultat	7, 8, 9, 19	501 548	611 371
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	5 000	79 129
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	12	11 330	871
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-282 070	-318 767
Resultat efter finansiella poster		235 808	372 604
Lämnade koncernbidrag		-	-220 000
Skatt på årets resultat	14	-802	-10 457
Årets resultat		235 006	142 147

Koncernbalansräkning

(TSEK)	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	10 908 890	10 392 177
Inventarier	16	1 826	2 191
		10 910 716	10 394 368
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	17	-	249 527
Uppskjuten skattefordran	18	1 482	1 551
Finansiella leasingavtal	19	1 728 563	1 494 619
		1 730 045	1 745 697
Summa anläggningstillgångar		12 640 761	12 140 065
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		61 314	39 739
Skattefordringar		25 470	39 813
Övriga fordringar		5 502	103 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	39 428	42 334
		131 714	225 562
Kassa och bank		484 600	547 080
Summa omsättningstillgångar		616 314	772 642
SUMMA TILLGÅNGAR		13 257 075	12 912 707

Koncernbalansräkning

(TSEK)	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		129 600	129 600
Övrigt tillskjutet kapital		25 980	25 980
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 344 796	4 589 352
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 500 376	4 744 932
Minoritetsintresse		94 001	94 001
Summa eget kapital		3 594 377	4 838 933
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	142 021	206 563
		142 021	206 563
Långfristiga skulder			
	21		
Skulder till kreditinstitut		-	1 006 583
Skulder till koncernföretag		9 182 531	6 545 443
Övriga långfristiga skulder		15 219	15 250
		9 197 750	7 567 276
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 413	189
Skulder till koncernföretag		690	714
Övriga kortfristiga skulder		45 684	47 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	271 140	251 892
		322 927	299 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 257 075	12 912 707

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

(TSEK)	Not	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					Summa eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritetsintresse	
Ingående balans per 1 januari 2016		129 600	25 980	4 589 352	4 744 932	94 001	4 838 933
Årets resultat				235 006	235 006		235 006
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:							
Omräkning av dotterföretag till redovisningsvaluta				69 887	69 887		69 887
Säkring av utländsk investering				-63 396	-63 396		-63 396
Skatteeffekt av säkring av utländsk investering				13 947	13 947		13 947
Summa värdeförändringar		-	-	20 438	20 438	-	20 438
Transaktioner med ägare:							
Utdelningar				-1 500 000	-1 500 000		-1 500 000
Summa transaktioner med aktieägare		-	-	-1 500 000	-1 500 000	-	-1 500 000
Utgående balans per 31 december 2016		129 600	25 980	3 344 796	3 500 376	94 001	3 594 377

Minoritetsintresse avser insatskapital från externa kommanditdelägare.

(TSEK)	Not	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					Summa eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritetsintresse	
Ingående balans per 1 januari 2015		129 600	25 980	4 985 708	5 141 288	94 001	5 235 289
Årets resultat				142 147	142 147		142 147
Effekter av retroaktiv tillämpning, K3							
Förändringar i redovisade värden på tillgångar och skulder:							
Omräkning av dotterföretag till redovisningsvaluta				-40 912	-40 912		-40 912
Säkring av utländsk investering				41 550	41 550		41 550
Skatteeffekt av säkring av utländsk investering				-9 141	-9 141		-9 141
Summa värdeförändringar		-	-	-8 503	-8 503	-	-8 503
Transaktioner med ägare:							
Utdelningar				-530 000	-530 000		-530 000
Summa transaktioner med aktieägare		-	-	-530 000	-530 000	-	-530 000
Utgående balans per 31 december 2015		129 600	25 980	4 589 352	4 744 932	94 001	4 838 933

Minoritetsintresse avser insatskapital från externa kommanditdelägare.

Koncernens kassaflödesanalys

(TSEK)	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	235 808	372 604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Av- och nedskrivningar	242 127	178 653
Realisationsvinster från försäljning	-6 000	-55 679
Orealiserade kursdifferenser	-12 370	1 823
Andelar i intresseföretags resultat	-9 263	-17 230
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	56 788	64 479
Betald inkomstskatt	-31 802	-89 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	475 288	455 083
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	83 416	-2 341
Minskning(-)/ökning(+)	-14 299	-17 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	544 405	434 847
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-235 496	-9 369
Försäljning av dotterföretag	16 106	1 338 552
Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter	-338 253	-9 439
Förvärv av inventarier och installationer	-107	-199
Förändring av finansiella tillgångar	139 231	165 946
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-418 519	1 485 491
Finansieringsverksamheten		
Lämnat koncernbidrag	-	-220 000
Upptagna lån	2 889 050	544 983
Amortering av skuld	-1 581 886	-1 856 274
Utbetald utdelning	-1 500 000	-530 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-192 836	-2 061 291
Årets kassaflöde	-66 950	-140 953
Likvida medel vid årets början	547 080	697 028
Kursdifferenser i likvida medel	4 470	-8 995
Likvida medel vid årets slut	484 600	547 080
Tilläggsupplysningar		
Erlagd ränta	-281 672	-300 245
Erhållen ränta	10 034	452
Utdelning från intresseföretag	100 000	120 000

Moderföretagets resultaträkning

(TSEK)	Not	2016	2015
Nettoomsättning	5, 6	9 368	10 801
Bruttoresultat		9 368	10 801
Affärs- och marknadsföringskostnader		-22 290	-20 025
Administrationskostnader		-24 138	-20 267
Övriga rörelseintäkter		787	-
Rörelseresultat	6, 7, 8, 9, 19	-36 273	-29 491
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		25 799	184 215
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	1 324 421	252 594
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	12	232 428	198 506
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar	17	-47 711	-
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-195 108	-176 456
Resultat efter finansiella poster	10	1 303 556	429 368
Bokslutsdispositioner	23	104 500	-39 798
Skatt på årets resultat	14	-18 962	-22 571
Årets resultat		1 389 094	366 999

Moderföretagets balansräkning

(TSEK)	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	1 694	2 092
		1 694	2 092
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	2 927 612	2 583 216
Fordringar hos koncernföretag		3 460 756	3 592 302
Andelar i intresseföretag	17	-	220 000
Uppskjuten skattefordran	18	55	1 302
		6 388 423	6 396 820
Summa anläggningstillgångar		6 390 117	6 398 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		640 135	342 282
Skattefordringar		39 598	14 622
Övriga fordringar		-	100 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 392	3 294
		682 125	460 198
Kassa och bank		203 426	186 677
Summa omsättningstillgångar		885 551	646 875
SUMMA TILLGÅNGAR		7 275 668	7 045 787

Moderföretagets balansräkning

(TSEK)	Not	2016-12-31	2015-12-31
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		1 257 920	2 390 921
Årets resultat		1 389 094	366 999
		2 647 014	2 757 920
Summa eget kapital		2 802 534	2 913 440
Obeskattade reserver	25	-	299 500
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	46 299	46 294
		46 299	46 294
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3 575 742	3 377 951
Övriga långfristiga skulder		218	250
		3 575 960	3 378 201
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		305	113
Skulder till koncernföretag		826 631	382 392
Övriga kortfristiga skulder		2 626	3 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	21 313	22 699
		850 875	408 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 275 668	7 045 787

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 2016	129 600	25 920	2 390 921	366 999	2 913 440
Disposition av föregående års resultat			366 999	-366 999	-
Årets resultat				1 389 094	1 389 094
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar			-1 500 000		-1 500 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-1 500 000	-	-1 500 000
Utgående balans per 31 december 2016	129 600	25 920	1 257 920	1 389 094	2 802 534

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 2015	129 600	25 920	2 617 572	303 349	3 076 441
Disposition av föregående års resultat			303 349	-303 349	-
Årets resultat				366 999	366 999
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar			-530 000		-530 000
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-530 000	-	-530 000
Utgående balans per 31 december 2015	129 600	25 920	2 390 921	366 999	2 913 440

Moderföretagets kassaflödesanalys

(TSEK)	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 303 556	429 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Av- och nedskrivningar	453	459
Realisationsvinster från försäljning	-	-46 243
Orealiserade kursdifferenser	205	22 912
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-132 342
Betald inkomstskatt	-38 784	-48 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 265 430	225 435
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	537 281	80 655
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-197 584	10 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 605 127	316 147
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-124 396	-
Försäljning av dotterföretag	-	46 243
Förvärv av inventarier och installationer	-55	-198
Förändring av finansiella tillgångar	132 168	265 449
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 717	311 494
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	209 275	-
Lämnade koncernbidrag	-293 000	-220 000
Amortering av skuld	-	-45 955
Utbetald utdelning	-1 500 000	-530 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 583 725	-795 955
Årets kassaflöde	29 119	-168 314
Likvida medel vid årets början	186 677	356 812
Kursdifferens i likvida medel	-12 370	-1 821
Likvida medel vid årets slut	203 426	186 677
Tilläggsupplysningar		
Erlagd ränta	-82 457	-104 225
Erhållen ränta	83 495	76 888
Utdelning från intresseföretag	100 000	120 000

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 dotterföretags (”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”).

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 utforma 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, mellanhanden samt realiserade 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 förvärvstidpunkten 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 omprö-

vas. 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 anskaffningsvärde 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 räknenskapsår 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 mervädeskatt, 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 effek-

tivräntemetoden. 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 balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, 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 valutakursen 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 resultaträkningen 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 tidpunkt 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 pensionsplaner. 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 skattemässiga 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 hänförs 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 resultaträkningen, 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 hyresgästanpassningar 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 annu-itetsplaner 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 utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkning- en 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 resultaträkning- en som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materi- ella och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgång- ens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskriv- ning. 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 nuvärde med en diskonte- ringsränta 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) fast- ställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärd- et. 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 nedskriv- ningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde 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 kon- cernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bo- kas 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 redo- visade 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 överlåts 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 peri- odiseras över säkringsinstrumentets löptid.

Koncernen innehar ränteswappar för att säkra ränterisken hänförligt till hy- resavtal 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 pos- ten 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-swap- par. Erlagd respektive erhållen indexjustering på säkringsinstrumentet redovi- sas 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 värde- fluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskri- da 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 utflö- de 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 återspeg- lar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den be- fintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäker- heter 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 kom- mer 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. Ansvars- förbindelser redovisas inom linjen i balansräkningen.

Eventualtillgångar

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

Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterfö- retag 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 skat- teskuld. 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 inne- fattar uppskattningar (se ovan), som företagsledningen har gjort vid tillämp- ningen 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 återvin- ningsvärdet 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 på flera olika geografiska marknader och i olika valutor och är därigenom exponerad för valutarisk. Exponeringen för valutarisk härrör dels från betal- ningsflöden i utländsk valuta (transaktionsexponering), från omräkning av

balansposter i utländsk valuta (balansexponering) och vid omräkning av utländska dotterföretags resultaträkningar 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	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TEUR	1 198	1 576	1 179	1 520
TNOK	3 782	5 760	5 260	7 249
TNOK	457	0	5 621	0

Koncernens innehav i utländska verksamheter innebär att nettotillgångarna exponeras för valutarisker. 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	
	2016-12-31	2015-12-31
TEUR	132 792	225 386
TNOK	434 349	400 926
TDKK	108 184	455

De externa lån som används för säkring av nettotillgångar i NOK uppgår på balansdagen till 356 589 TNOK (361 177). De interna lån som används för säkring av nettotillgångar i EUR uppgår på balansdagen till 0 TEUR (99 318). De interna lån som används för säkring av nettotillgångar i DKK uppgår på balansdagen till 87.108 TDKK (35.108). Koncernens innehav av valutaterminer som används för säkring av nettotillgångar i EUR uppgår på balansdagen till 131 613 TEUR (124 548). Koncernens innehav av valutaterminer som används för säkring av nettotillgångar i NOK uppgår till 72 500 TNOK (32 500). Koncernens innehav av valutaterminer som används för säkring av nettotillgångar i DKK uppgår på balansdagen till 15 000 TDKK (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 80 113 TSEK (82 795) samt 51 527 TEUR (53 358). 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 46 885 TSEK (67 576) 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 131 714 TSEK (225 562) och för moderföretaget till 41 990 TSEK (117 917).

Verkligt värde på derivat

Verkligt värde på derivat som är identifierade som säkringsinstrument

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Valutaterminer	24 133	18 189	-	-
Säkring av nettoinvesteringar				
Ränteswappar	-189 011	-175 202	-	-
Säkring av ränterisk				
KPI-swappar	-49 305	-59 381	-	-
Säkring av inflationsrisk				
Totalt	-214 183	-216 394	-	-

Verkligt värde på derivat som inte innehas som säkringsinstrument

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Valutaterminer	-	795	-	-
Ränteswappar	-	-	-24 017	-20 672
KPI-swappar	-	-	-13 639	-17 027
Totalt	-	795	-37 656	-37 699

Not 5 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per geografisk marknad	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Sverige	331 481	457 632	9 368	10 801
Norge	62 446	63 441	-	-
Finland	428 469	427 070	-	-
Danmark	50 318	-	-	-
Totalt	872 714	948 143	9 368	10 801

Bruttoresultat fördelat på typ av förvaltning

Koncernen 2016

	Hyresavtal	Förvaltningsavtal	Totalt
Nettoomsättning, operationella avtal	797 003	10 276	807 279
Nettoomsättning, finansiella avtal	36 412	29 023	65 435
Summa	833 415	39 299	872 714
Fastighets- och rörelse-kostnader	-84 294	-2 440	-86 734
Driftsöverskott	749 121	36 859	785 980
Avskrivningar	-240 317	-1 332	-241 649
Bruttoresultat	508 804	35 527	544 331

Koncernen 2015

	Hyresavtal	Förvaltningsavtal	Totalt
Nettoomsättning, operationella avtal	865 506	10 087	875 593
Nettoomsättning, finansiella avtal	39 878	32 672	72 550
Summa	905 384	42 759	948 143
Fastighets- och rörelse-kostnader	-95 969	-2 275	-98 244
Driftsöverskott	809 415	40 484	849 899
Avskrivningar	-255 997	-1 301	-257 298
Bruttoresultat	553 418	39 183	592 601

Not 6 Inköp och försäljning inom samma koncern

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Inköp	19,3%	18,5%	10,8%	17,9%
Försäljning	1,0%	1,2%	93,5%	91,7%

Not 7 Upplysning om ersättning till revisorn

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	2 420	-	1 668	-
Övriga tjänster	152	-	-	-
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	120	2 007	-64	1 115
Övriga tjänster	347	194	-	194
Summa	3 039	2 201	1 604	1 309

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 kvalitetssäkringstjänster 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

	2016		2015	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Moderföretaget				
Sverige	14	7	15	7
Totalt i moderföretaget	14	7	15	7
Dotterföretag				
Finland	3	1	4	3
Totalt i dotterföretag	3	1	4	3
Totalt i koncernen	17	8	19	10

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fördelning ledande anställda befattningshavare per balansdagen				
Kvinnor:				
Andra personer i företagens ledning inkl VD	1	2	2	2
Män:				
Styrelseledamöter	4	3	3	3
Andra personer i företagens ledning inkl VD	3	3	3	3
Totalt	8	8	8	8

Nordisk Renting-koncernen förvärvar enligt avtal tjänster, såsom inom management, finans, marknadsföring, affärskommunikation och HR, från The Royal Bank of Scotland Plc i Norden. De förvärvade tjänsterna motsvarar ca 5 personers årsarbete. Av de personer som tillhandahållit tjänster ingår tre personer (inklusive VD) i bolagets ledningsgrupp.

	2016		2015	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
Moderföretaget	17 418	8 512	14 050	9 957
		(2 948)		(4 564)
Dotterföretag	1 763	580	2 079	543
		(562)		(482)
Totalt i koncernen	19 181	9 092	16 129	10 500
		(3 510)		(5 046)

	2016		2015	
	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse- ledamöter och anställda				
Moderföretaget	825	16 593	2 493	11 557
	(0)	(1 987)	(834)	(530)
Dotterföretag	-	1 763	-	2 079
Totalt i koncernen	825	18 356	2 493	13 636
	(0)	(1 987)	(834)	(530)

	Löner och andra ersättningar till VD och styrelse- ledamöter		Sociala kostnader		Varav pensionskostnader
	Löner och ersättningar	Varav tantiem	Sociala kostnader	Varav pensionskostnader	
Styrelse	825	-	172	-	-

VD är anställd i The Royal Bank of Scotland plc UK, Nordic filial (RBS filial). Bolaget erlägger en ersättning om 4.420 TSEK till RBS filial enligt avtal avseende VD's tjänster.

Pensioner

Koncernens kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 3 318 TSEK (4 884). Moderföretagets kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 2 948 TSEK (4 564). Koncernens kostnad för förmånsbestämda pensionsplaner uppgår till 192 TSEK (162). Moderföretagets kostnad för förmånsbestämda pensionsplaner uppgår till 0 TSEK (0).

Av koncernens och moderbolagets pensionskostnader avser 0 TSEK (670) VD. Pensionskostnader avseende styrelsen uppgår till 0 TSEK (0).

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighets- och rörelsekostnader	241 649	257 298	-	-
Affärs- och marknadsföringskostnader	230	241	218	228
Administrationskostnader	248	243	236	231
Summa	242 127	257 782	453	459

Not 10 Resultat från försäljning av fastigheter och andelar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Försäljning av andelar i koncernföretag	6 158	55 679	-	46 243
Summa	6 158	55 679	-	46 243

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Utdelning	-	-	1 324 421	252 594
Återföring av nedskrivningar	5 000	79 129	-	-
Summa	5 000	79 129	1 324 421	252 594

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	483	305	131	65
Ränteintäkter, koncernföretag	9 551	422	80 871	76 711
Övriga finansiella intäkter	-	-	2 537	9 872
Kursdifferenser	1 296	144	148 889	111 858
Summa	11 330	871	232 428	198 506

Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader	-7 660	-25 115	-3 798	-2 224
Räntekostnader, koncernföretag	-270 368	-286 747	-71 509	-90 666
Övriga finansiella kostnader	-4 042	-4 121	-4 230	-4 953
Kursdifferenser	-	-2 784	-115 571	-78 613
Summa	-282 070	-318 767	-195 108	-176 456

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	-67 022	-38 917	-17 710	-27 804
Uppskjuten skatt	66 220	28 460	-1 252	5 233
Skatt på årets resultat	-802	-10 457	-18 962	-22 571

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	235 808	152 604	1 408 056	389 570
Skatt enligt skattesats för moderföretaget (22%)	-51 878	-33 573	-309 773	-85 706
Effekt av andra skattesatser i utländska dotterföretag	244	-2 192	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	133	-876	-430	-451
Ej skattepliktiga intäkter	2 503	357	291 418	55 588
Temporära skillnader	-12 394	27 121	2 191	7 997
Förändrad skattesats temporära skillnader	-	68	-	-
Övrigt	60 002	-4 417	-1 407	-
Summa	-1 390	-13 512	-18 001	-22 572
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	588	3 055	-961	1
Årets redovisade skattekostnad	-802	-10 457	-18 962	-22 571

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Koncernen 2016

	Byggnad och mark	Pågående nyanläggningar	Maskiner och andra tekniska anläggningar	Inventarier och installationer	Summa
Ingående anskaffningsvärden	11 840 769	-	386 046	257 316	12 484 131
Justering ingående balans	19 513	-	2 544	-	22 057
Inköp	388 448	67 352	131 269	-	587 069
Årets omräkningsdifferenser	333 091	764	20 085	997	354 937
Utgående ack. anskaffningsvärden	12 397 191	68 116	539 944	258 313	13 263 564
Ingående avskrivningar	-1 616 100	-	-205 793	-50 488	-1 872 381
Justering ingående balans	-18 507	-	-3 160	-	-21 667
Inköp	-	-	-	-	0
Årets avskrivningar enligt plan	-203 088	-	-8 588	-4 745	-216 401
Avskrivning övervärde	-27 485	-	-	-	-27 485
Årets omräkningsdifferenser	-38 198	-	-8 975	-997	-48 170
Utgående ack. avskrivningar	-1 855 523	-	-226 496	-56 230	-2 138 249
Ingående nedskrivningar	-219 573	-	-	-	-219 573
Återförda nedskrivningar	5 000	-	-	-	5 000
Årets omräkningsdifferenser	-1 852	-	-	-	-1 852
Utgående ack. nedskrivningar	-216 425	-	-	-	-216 425
Utgående planenligt restvärde	10 325 243	68 116	313 448	202 083	10 908 890
Varav anskaffningsvärde för mark	1 260 905				
Taxeringsvärden, byggnader och mark (i Sverige)	1 840 110				
Varav mark	433 968				

Koncernen 2015

	Byggnad och mark	Pågående nyanläggningar	Maskiner och andra tekniska anläggningar	Inventarier och installationer	Summa
Ingående anskaffningsvärden	13 282 790	225	393 868	350 428	14 027 311
Justering anskaffningsvärde byggnad	93 608	9 439	10 660	-	1 420 119
Justering anskaffningsvärde mark	-1 332 230	-	-7 019	-	-1 420 119
Inköp	9 664	-9 664	-	-92 227	21 480
Försäljningar/utrangeringar	-213 063	-	-11 463	-	-1 339 249
Nyanläggningar tagna i bruk	11 840 769	-	386 046	-	-
Årets omräkningsdifferenser	-213 063	-	-11 463	-885	-225 411
Utgående ack. anskaffningsvärden	11 840 769	-	386 046	257 316	12 484 131
Ingående avskrivningar	-1 717 541	-	-202 446	-130 124	-2 050 111
Inköp	-934	-	-	-	-934
Försäljningar/utrangeringar	317 897	-	2 264	87 628	407 789
Årets avskrivningar enligt plan	-215 776	-	-10 252	-8 876	-234 904
Årets omräkningsdifferenser	22 648	-	4 641	884	28 173
Utgående ack. avskrivningar	-1 616 100	-	-205 793	-50 488	-1 872 381
Ingående nedskrivningar	-300 345	-	-	-	-300 345
Återförda nedskrivningar	79 129	-	-	-	79 129
Årets omräkningsdifferenser	1 643	-	-	-	1 643
Utgående ack. nedskrivningar	-219 573	-	-	-	-219 573
Utgående planenligt restvärde	10 005 096	-	180 253	206 828	10 392 177
Varav anskaffningsvärde för mark	1 210 772				
Taxeringsvärden, byggnader och mark (i Sverige)	2 199 765				
Varav mark	482 236				

För förvaltningsfastigheter motsvarande ett bokfört värde om 3 292 MSEK (4 736) var avtal om framtida hembud eller köpoption ingångna. Den återstående snittlöptiden till nästkommande options- eller hembudstillfälle uppgick till 4,0 år (4,2).

Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgår till 11 724 MSEK (11 158). En oberoende värdering av samtliga fastigheter har genomförts av Cushman & Wakefield. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats 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.

Under året har koncernen aktiverat låneutgifter i anskaffningsvärdet.

Not 16 Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 523	5 929	3 926	4 296
Inköp	110	199	59	199
Försäljningar/utrangeringar	-33	-569	-34	-569
Omräkningsdifferens	68	-36	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	5 668	5 523	3 951	3 926
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 332	-3 197	-1 834	-1 692
Försäljningar/utrangeringar	30	317	30	317
Årets avskrivningar enligt plan	-478	-484	-453	-459
Omräkningsdifferens	-62	32	-	-
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 842	-3 332	-2 257	-1 834
Utgående planenligt restvärde	1 826	2 191	1 694	2 092

Not 17 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget ⁽²⁾	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående redovisat värde	249 527	351 447	220 000	220 000
Omklassificering av intresseföretag till andel i koncernföretag	-172 289	-	-172 289	-
Nedskrivningar	-	-	-47 711	-
Resultatandelar i intresseföretag ⁽¹⁾	7 580	28 816	-	-
Utdelningar	-100 000	-120 000	-	-
Omräkningsdifferenser	15 182	-10 736	-	-
Utgående redovisat värde	-	249 527	-	220 000

⁽¹⁾ Andel i intresseföretagets resultat efter skatt

⁽²⁾ Moderföretaget har under räkenskapsåret erhållit utdelningar från intresseföretag uppgående till 100 000 TSEK (120 000). Dessa har redovisats som intäkt i resultaträkningen.

Moderföretaget har under året förvärvat resterande kapitalandel i Airside Properties AB av GE Capital. Tillgången klassificeras efter förväret som andel i koncernföretag, se not 24.

Koncernen

Företagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
				2016-12-31	2015-12-31
Airside Properties AB	50 %	50 %	500	-	249 527
Summa				-	249 527
Företagets namn	Org.nr	Säte	Resultatandel ⁽¹⁾		
Airside Properties AB	556597-6965	Stockholm	2016	2015	
			7 580	28 816	
			7 580	28 816	

Moderföretaget

Företagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
				2016-12-31	2015-12-31
Airside Properties AB	50 %	50 %	500	-	220 000
Summa				-	220 000

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

Not 18 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Optionspremier	55	134	55	62
Derivat	-	-	-	1 240
Övriga avsättningar	1 427	1 417	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	1 482	1 551	55	1 302
Uppskjuten skatteskuld				
Fastigheter	85 851	90 544	25 888	26 617
Inventarier	50 768	46 128	18 984	17 019
Periodiseringsfonder	-	65 890	-	-
Derivat	5 402	4 001	1 427	2 658
Summa uppskjuten skatteskuld	142 021	206 563	46 299	46 294

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 22% (22) för Sverige, 20% (20) för Finland, 25% (25) för Norge och 22% (22) för Danmark. Uppskjuten skatteskuld avseende fastigheter i moderföretaget avser direktägda handelsbolag och kommanditbolag.

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 8 990 TSEK (9 426) och i

moderföretaget till 8 001 TSEK (8 449). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfalltidpunkt	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Inom ett år	5 039	6 458	4 297	5 725
Senare än ett år men inom fem år	11 406	16 445	11 406	16 445
Summa	16 445	22 903	15 703	22 170

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 87 542 TSEK (89 795). Såsom variabel avgift som ingår i årets resultat har den totala variabla intäkten för avtal med rörliga

komponenter redovisats dvs inte enbart förändringen jämfört med storleken för dessa komponenter vid ingången av leasingavtalet. Detta då Nordisk Rentings säkringsstrategi gör att en sådan upplysning inte bedöms vara väsentlig. Information om tillämpad säkringsstrategi återfinns i not 4. För förändringar i bokfört värde se not 15. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfalltidpunkt	Koncernen	
	2016	2015
Inom ett år	1 185 136	675 773
Senare än ett år men inom fem år	6 109 126	6 364 855
Senare än fem år	3 076 767	1 908 538
Summa	10 371 029	8 949 166

Bolaget har utgått från förhållanden som gällde vid utgången av 2016.

Finansiella leasingavtal - leasegivare

Koncernen är leasegivare genom finansiella leasingavtal avseende fastigheter. Leasingperioderna varierar mellan 1-26 år. Variabla avgifter avser främst den rörliga räntekomponenten i leasingavgiften samt utfakturerade löpande kostnader. Årets variabla avgifter som ingår i årets resultat uppgår i koncernen till 19 629 TSEK (29 663). Såsom variabel avgift som ingår i årets resultat har den totala variabla

intäkten för avtal med rörliga komponenter redovisats dvs inte enbart förändringen jämfört med storleken för dessa komponenter vid ingången av leasingavtalet. Detta då Nordisk Rentings säkringsstrategi gör att en sådan upplysning inte bedöms vara väsentlig. Information om tillämpad säkringsstrategi återfinns i not 4.

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ej intjänade finansiella intäkter	189 187	248 642
Ej garanterade restvärden	163 735	263 115
Långfristig del	853 098	1 092 073
Kortfristig del	48 078	65 209
Summa	901 176	1 157 282

Bolaget har utgått från förhållanden som gällde vid utgången av 2016.

Bokförda värden finansiella leasingavtal

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 494 619	1 865 055
Inköp	333 899	23 655
Försäljningar/utrangeringar	-	-313 821
Årets amortering	-89 865	-64 181
Nyanläggningar tagna i bruk	-40 392	-
Omräkningsdifferenser	30 301	-16 089
Summa	1 728 562	1 494 619

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna ränteutgifter	24 133	18 189	-	-
Förutbetalda driftskostnader	15 295	24 082	2 384	3 294
Övriga poster	-	63	8	-
Summa	39 428	42 334	2 392	3 294

Not 21 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning inom fem år från balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	5 577 705	3 536 807	2 457 345	1 230 210
Skulder till intresseföretag	-	-	-	-
Övriga skulder	157	157	157	157
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	-	1 006 583	-	-
Skulder till koncernföretag	3 604 826	3 008 636	1 118 397	2 147 741
Övriga skulder	15 062	15 093	62	94
Summa	9 197 750	7 567 276	3 575 961	3 378 202

Koncernens utnyttjade checkräkningskredit uppgår till 0 TSEK (0) och ingår i posten Skulder till kreditinstitut. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 491 345 TSEK (488 059).

Moderföretagets utnyttjade checkräkningskredit uppgår till 0 TSEK (0) och ingår i posten Skulder till kreditinstitut. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 491 345 TSEK (488 059).

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner	1 739	1 002	1 739	1 002
Upplupna semesterlöner	1 511	1 825	1 309	1 406
Upplupna sociala avgifter	1 285	1 567	1 275	1 471
Upplupna räntekostnader	54 036	55 942	14 192	17 156
Förutbetalda hyresintäkter	203 824	175 701	-	-
Övriga poster	8 745	15 855	2 798	1 664
Summa	271 140	251 892	21 313	22 699

Not 23 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2016	2015
Erhållet koncernbidrag	98 000	118 400
Lämnat koncernbidrag	-293 000	-225 000
Förändring av periodiseringsfond	299 500	66 802
Summa	104 500	-39 798

Not 24 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 583 216	2 583 216
Förvärv under året	344 396	-
Utgående anskaffningsvärde	2 927 612	2 583 216

Företagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
				2016-12-31	2015-12-31
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
Airside Properties AB	100 %	100 %	1 000	344 396	-
Förv bol Predio 3 KB	100 %	100 %		-	-
Forskningshöjden KB	100 %	100 %		7 500	7 500
Optimus KB	100 %	100 %		1 000	1 000
Eurohill 4 KB	100 %	100 %		20 996	20 996
KB Eurohill	100 %	100 %		-	-
Bong Fastigheter KB	100 %	100 %		1 000	1 000
Lerumskryssset KB	100 %	100 %		-	-
Braheberget KB	100 %	100 %		-	-
Brödmagasinet KB	100 %	100 %		-	-
Läkten 1 KB	100 %	100 %		-	-
Tingsbrogården KB	100 %	100 %		-	-
Stora Kvarnen KB	100 %	100 %		1	1
Summa				2 927 612	2 583 216

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	986 953 388	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
Airside Properties AB	556597-6965	Stockholm
Förv bol Predio 3 KB	916624-2173	Stockholm
Forskningshöjden KB	916620-1393	Stockholm
Optimus KB	916620-1450	Stockholm
Eurohill 4 KB	916533-7636	Stockholm
KB Eurohill	969622-6381	Stockholm
Bong Fastigheter KB	969655-5763	Stockholm
Lerumskryssset 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	
	2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond tax 12	-	82 500
Periodiseringsfond tax 13	-	63 000
Periodiseringsfond tax 14	-	54 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2014	-	70 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2015	-	30 000
Summa	-	299 500

Not 26 Upplysningar om närstående

Strand European Holdings AB med säte i Stockholm, ägde vid ingången av 2016 samtliga aktier i Nordisk Renting AB. Strand European Holdings AB är ett helägt dotterbolag till The Royal Bank of Scotland Plc. Räntekostnader avseende finansiering från The Royal Bank of Scotland uppgick under året till 270 MSEK (286). Skulden till The Royal Bank of Scotland uppgick 2016-12-31 till 9 183 MSEK (6 545).

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

Se information om ställda säkerheter och ansvarsförbindelser i not 27 Poster inom linjen. Vidare framkommer information om moderföretagets innehav i dotterföretag i not 24 och intresseföretag i not 17.

Not 27 Poster inom linjen

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	3 423	1 309 321	-	-
Summa	3 423	1 309 321	-	-

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Skulder i dotterhandelsbolag	-	-	37 604	32 794
Summa	-	-	37 604	32 794

2016 avser pantsättningen hyresavtal mark. Koncernen har 2015 ställt tillgångar i dotterföretag i säkerhet för lån från kreditinstitut samt pantsättning hyresavtal mark.

Moderföretaget ansvarar för sina dotterhandelsbolags externa skulder enligt bolagsavtal.

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Två svenska kommanditbolag inom koncernen har aytratts per den 31 januari 2017, en i enlighet med ingånget optionsavtal. Per den 31 januari avyttrades även en fastighet i Linköping.

Under februari tecknades nytt avtal angående uthyrning i befintlig fastighet på Gotland.

Not 29 Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserade vinstmedel från föregående år	1 257 920
Årets resultat	1 389 093
	2 647 013
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	1 500 000
I ny räkning balanseras	1 147 013
	2 647 013

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 111 MSEK men undertiger kassaflödet från den löpande verksamheten med 105 MSEK, vilket skulle reducera koncernens soliditet från 26,4 procent till 15,1 procent (om utdelningen hade skett vid årsskiftet).

Stockholm den

Sven-Åke Johansson
Styrelsens ordförande

Göte Dahlin

Nicholas Jordan

Andrew Blincoe

Caroline Berlin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Styrelse 2016



Nick Jordan

Styrelseledamot i Nordisk Renting AB sedan 2007

Caroline Bertlin

Styrelseledamot i Nordisk Renting AB sedan januari 2016. Verkställande direktör i Nordisk Renting AB sedan januari 2016

Sven-Åke Johansson

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

Göte Dahlin

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

Andrew Blincoe

Styrelseledamot i Nordisk Renting AB sedan januari 2016

Styrelse 2017



Andrew Blincoe

Styrelseledamot i Nordisk Renting AB sedan januari 2016

Nick Jordan

Styrelseledamot i Nordisk Renting AB sedan 2007

Caroline Bertlin

Styrelseledamot i Nordisk Renting AB sedan januari 2016. Verkställande direktör i Nordisk Renting AB sedan januari 2016

Lars Linder-Aronson

Styrelseordförande i Nordisk Renting AB f r o m mars 2017

Ledande befattningshavare



Caroline Bertlin

Verkställande direktör sedan
1 januari 2016



Charlotta Wallman Hörlin

Vice verkställande direktör från
1 januari 2016
Chefsjurist



Lennart Ingefeldt

Senior kundansvarig



Ulrika Grundén

CFO



Johan Salin

Skatt



Marko Juhokas

Senior kundansvarig



Olli Hakala

Portföljhantering



Lena Hasselgren

Risk



Pernilla Gullin

HR och Kommunikation

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nordisk Renting AB, org.nr 556066-2578.

Rapport om årsredovisningen och koncern-redovisningen
Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordisk Renting AB för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nordisk Renting AB för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Enligt vår 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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel,

eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Nordisk Renting AB för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisorssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 mars 2017

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Produktion: Nordisk Renting

Design: Säflund Designers

Foto: Fredrik Stehn, Heinz Angermayr, Robert Örthen

Nordisk Renting

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