

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

Mariefjärd AB (publ)

Org. nr. 559102-0424

för räkenskapsåret 24 februari - 31 december 2017

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Förändringar i koncernens eget kapital	6
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Förändringar i moderbolagets eget kapital	10
Moderbolagets kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12

Styrelsen och verkställande direktören för Mariefjärd AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-02-24 - 2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Mariefjärd AB bedriver direkt eller indirekt investeringsverksamhet i fastigheter, äger och förvaltar fast och lös egendom samt därmed därmed förenlig verksamhet. Bolaget ägs till 100% av Pederstrup AB som är ett helägt dotterbolag till Tobin Properties AB (publ).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Mariefjärd AB bildades under februari 2017.

Bolaget har under året anskaffat fastigheterna Marievik 22 och Marievik 29 via förvärv av de helägda dotterbolagen P-N vik 22 AB, org nr 556684-0855 och P-N vik 29 AB, org nr 556684-0913. P-N vik 22 AB fusionerades 2017-03-28 med det helägda dotterföretaget Persikorött Marievik ekonomisk förening, org nr 769633-2472. Förvärven beskrivs närmare i prospektet.

Bolaget har emitterat obligationer vilket har tillfört bolaget 300 MSEK före emissionskostnader.

Mariefjärd AB beslutade i oktober att inte tillträda projektet Fjärdingen enligt avtal. Som en konsekvens därav påkallade säljaren Region Uppsala hävning av avtalet avseende Fjärdingenfastigheterna.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

Resultaträkning i tkr	2017
Nettoomsättning	4 384
Rörelseresultat	-22 592
Balansräkning i tkr	
Eget kapital	-13 560
Balansomslutning	624 834

Framtida utveckling

Mariefjärd AB arbetar idag främst med detaljplaneprocess för fastigheten Marievik 22

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Erhållna aktieägartillskott	22 500
Årets resultat	-22 500
	<hr/>
	0
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	0
	<hr/>
	0
	<hr/>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Bolagsstyrningsrapport

Mariefjärd följer de regler som följer av tillämplig lag och annan författning. Mariefjärd följer inte Svensk kod för bolagsstyrning, förutom vissa utvalda delar som bolaget följer på frivillig basis där bedömningen görs att det är till gagn för bolagets styrning och utveckling. Mariefjärd arbetar ständigt med att utveckla rutiner för den interna styrningen och kontrollen, vilket förutom den löpande redovisningen även omfattar rutiner för investerings- och produktionsbeslut, samtvid projektgenomförandet. Det är styrelsens uppfattning att dessa rutiner för bolagets styrning är en viktig grund för framtida utveckling av aktievärdet. Mariefjärd följer de regler som följer av tillämplig lag och annan författning. Mariefjärd följer inte Svensk kod för bolagsstyrning, förutom vissa utvalda delar som Bolaget följer på frivillig basis där bedömningen görs att det är till gagn för Bolagets styrning och utveckling. Mariefjärd arbetar ständigt med att utveckla rutiner för den interna styrningen och kontrollen, vilket förutom den löpande redovisningen även omfattar rutiner för investerings- och produktionsbeslut, samtvid projektgenomförandet. Det är styrelsens uppfattning att dessa rutiner för Bolagets styrning är en viktig grund för framtida utveckling av aktievärdet.

Bolagsordning

Enligt bolagsordningen är bolagets firma Mariefjärd AB och bolaget är publikt med säte i Stockholm. Bolaget ska tillhandahålla rådgivning till fastighetsbranschen samt idka därmed förenlig verksamhet.

Årsstämma

Årsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman behandlas bolagets utveckling och beslut tas om bland annat aktieutdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisor, ersättning till styrelse och revisor, samt val av styrelse för tiden till slutet av nästa årsstämma. Kallelse till årsstämma sker genom annonsering i Post- och inrikes tidningar och genom att kallelsen görs tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker skall bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

Valberedning

Mariefjärd har ingen valberedning. Förslaget till ny styrelse presenteras av Huvudaktieägaren efter samtal mellan de större ägarna. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av tre till tio ledamöter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en mandatperiod som sträcker sig till nästa årsstämma.

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete inriktas på strategiska frågor som verksamhetsinriktning, marknad, ekonomi, köp och försäljning, samt intern kontroll och riskhantering. Personalfrågor och beslut om byggstart av projekt inom riktlinjer fattas av företagsledningen efter avstämning med styrelsens ordförande. Styrelsen använder sig inte av några utskott.

Riskhantering

Mariefjärd risker delas upp i tre huvudområden: omvärldsrisker, operativa risker och finansiella risker. Omvärldsrisker är hänförliga till makroekonomiska faktorer, bostadsefterfrågan och prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Operativa risker är främst relaterade till projektrisker och organisatoriska risker gällande nyckelpersoner. Finansiella risker utgörs i huvudsak av ränterisk och finansieringsrisk. Mariefjärd har en utarbetad affärsmodell samt kontrollsystem, rutiner och processer för att begränsa bolagets samtliga risker och säkerställa handlingskraft när så behövs. Representanter ur bolagsledningen närvarar regelbundet vid styrelsemöten, och styrelsen följer då upp aktuella frågor och bedömningar direkt med ledningspersoner. Koncernens verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras två gånger per år av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen. Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut samt löpande i dialog mellan styrelse och revisor.

Intern kontroll

Bolaget har en förhållandevis liten organisation och anlitar därför externt vissa förvaltnings-, juridik- och ekonomitjänster. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och har upprättat dokument såsom styrelsens arbetsordning och vd-instruktion. Vidare utger bolaget kvartalsvis periodrapporter som berättar om väsentliga händelser och den finansiella utvecklingen, samt utger årsredovisning inför årsstämma. Vid väsentliga händelser mellan rapportperioder lämnas pressmeddelanden. Informationen ska huvudsakligen avse koncernredovisningen.

Mariefjärd AB (publ)

Org. nr. 559102-0424

Information

För att säkerställa en god kvalitet vad gäller såväl extern som intern information samt att gällande lagstiftning och Nasdaq First Norths regelverk, följer Mariefjärd de regler som följer av tillämplig lag och annan författning. Den externa informationen kommuniceras via pressreleaser. Interna informationen förmedlas främst genom regelbundna möten inom organisationen.

Principer för styrning och uppföljning

Ekonomisk uppföljning av resultatutfall sker kvartalsvis på projekt-, bolags- och koncernnivå. Uppföljning sker jämfört med budget och föregående år. Resultatet analyseras av såväl projektledning som ekonomiavdelning. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisor.

Ersättningar till styrelseledamöter

Någon ersättning till styrelseledamöter utgår ej.

Rapport över resultat för koncernen

24 februari - 31 december

<i>TSEK</i>	Not	2017
Nettoomsättning	3, 4	4 384
		<u>4 384</u>
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader		-1 841
Övriga externa kostnader	5	-2 433
Övriga rörelsekostnader		<u>-22 702</u>
Rörelseresultat		<u>-22 592</u>
Finansiella intäkter		103
Finansiella kostnader		<u>-7 612</u>
Resultat från finansiella poster	6	<u>-7 509</u>
Resultat före skatt		<u>-30 101</u>
Skatt på årets resultat	8	-
Årets resultat		<u><u>-30 101</u></u>
Koncernens rapport över totalresultat		
Årets resultat		-30 101
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-
Summa totalresultat för året		<u>-30 101</u>
Årets resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare		-30 101
Innehav utan bestämmande inflytande		<u>-</u>
		<u>-30 101</u>
Summa totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare		-30 101
Innehav utan bestämmande inflytande		<u>-</u>
		<u>-30 101</u>
Resultat per aktie	9	
före utspädning (kr)		-60,20
efter utspädning (kr)		<u>-60,20</u>

Rapport över finansiell ställning för koncernen

TSEK	Not	2017-12-31
Tillgångar		
Andelar i intresseföretag	10	3 214
Fordringar hos intresseföretag	11	4 372
Övriga långfristiga fordringar	12	3 036
Summa anläggningstillgångar		10 622
Exploateringsfastigheter	13	439 942
Kundfordringar		2 037
Övriga fordringar	12	20 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 948
Likvida medel	15	140 223
Summa omsättningstillgångar		614 212
Summa tillgångar		624 834
Eget kapital		
Aktiekapital	16	500
Övrigt tillskjutet kapital		16 041
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-30 101
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		-13 560
Innehav utan bestämmande inflytande		-
Summa eget kapital		-13 560
Skulder		
Räntebärande skulder	17, 24	294 375
Övriga långfristiga skulder	18	318 488
Summa långfristiga skulder		612 863
Leverantörsskulder		2 262
Övriga skulder	18	3 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	19 769
Summa kortfristiga skulder		25 531
Summa skulder		638 394
Summa eget kapital och skulder		624 834

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

<i>TSEK</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat						
Årets resultat			-30 101	-30 101	-	-30 101
Årets övrigt totalresultat				-		-
Årets totalresultat	-	-	-30 101	-30 101	-	-30 101
Transaktioner med koncernens ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Inbetalt aktiekapital	500			500		500
Aktieägartillskott		22 500		22 500		22 500
Lämnade koncernbidrag		-6 459		-6 459		-6 459
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	500	16 041	-	16 541	-	16 541
Summa transaktioner med koncernens ägare	500	16 041	-	16 541	-	16 541
Utgående eget kapital 2017-12-31	500	16 041	-30 101	-13 560	-	-13 560

Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för emissionskostnader på 0 mkr.

Rapport över kassaflöden för koncernen

24 februari - 31 december

<i>TSEK</i>	Not	2017
	24	
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster		-30 101
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		23 636
Betald skatt		-137
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 602
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring kortfristiga fordringar		-23 735
Förändring kortfristiga skulder		18 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 888
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av exploateringsfastigheter		-439 942
Förvärv av finansiella tillgångar		-27 262
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-467 204
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Inbetalt aktiekapital		500
Upptagna lån		618 815
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		619 315
Årets kassaflöde		140 223
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid årets slut		140 223

Resultaträkning för moderbolaget

24 februari - 31 december

<i>TSEK</i>	Not	2017
Nettoomsättning	3, 4	–
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	5	-1 073
Övriga rörelsekostnader		<u>-22 500</u>
Rörelseresultat		<u>-23 573</u>
<i>Resultat från finansiella poster:</i>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 913
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-4 381</u>
		-16 041
Bokslutsdispositioner	7	<u>-6 459</u>
Resultat före skatt		<u>-22 500</u>
Skatt på årets resultat	8	–
Årets resultat		<u><u>-22 500</u></u>
Moderbolagets rapport över totalresultat		
Årets resultat		-22 500
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		–
Summa totalresultat		<u><u>-22 500</u></u>

Balansräkning för moderbolaget

TSEK	Not	2017-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	23	450
Fordringar hos koncernföretag	11	270 697
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>271 147</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>271 147</u>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		14 074
Övriga fordringar		16 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>23</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>30 897</u>
Kassa och bank	15	138 756
Summa omsättningstillgångar		<u>169 653</u>
Summa tillgångar		<u>440 800</u>

TSEK	Not	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		500
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		22 500
Årets resultat		<u>-22 500</u>
Summa eget kapital		<u>500</u>
Långfristiga skulder		
Obligationslån	17, 24	294 373
Skulder till koncernföretag		<u>133 112</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>427 485</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		2 032
Skulder till koncernföretag		10 772
Övriga skulder	18	<u>11</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>12 815</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>440 800</u>

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

TSEK	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övriga reserver	Överkurs-fond	Balans-erat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2017-01-01	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat						
Årets resultat					-22 500	-22 500
Årets övrigt totalresultat					-	-
Årets totalresultat	-	-	-	-	-22 500	-22 500
Inbetalt aktiekapital	500					500
Erhållna aktieägarutskott				22 500		22 500
Utgående eget kapital 2017-12-31	500	-	-	22 500	-22 500	500

Kassaflödesanalys för moderbolaget

24 februari - 31 december

<i>TSEK</i>	Not	2017
	31	
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-16 041
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		23 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 595
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-30 897
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		12 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 487
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan		-450
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-450
Finansieringsverksamheten		
Inbetalt aktiekapital		500
Upptagna lån		149 193
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		149 693
Årets kassaflöde		138 756
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid årets slut		138 756

Noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Grunder för redovisningen

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper"

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 30 april 2018. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat - och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 30 april 2018.

Värderingsgrunder

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental kronor.

Klassificering

Tillgångar delas in i omsättningstillgångar och anläggningstillgångar. En tillgång betraktas som omsättningstillgång om den förväntas bli realiserad inom tolv månader från balansdagen eller inom företagets verksamhetscykel. Med verksamhetscykel avses tiden från slutande av avtal till att företaget erhåller likvida medel med anledning av godkänd slutbesiktning eller leverans av varor (inklusive fastigheter). Med hänsyn till att koncernen utför stora entreprenadprojekt och genomför projektutveckling får kriteriet verksamhetscykel till följd att många fler tillgångar betecknas som omsättningstillgångar än om enbart kriteriet inom tolv månader funnits.

Skulder delas upp på kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Som kortfristiga skulder redovisas skulder som antingen skall betalas inom tolv månader från balansdagen eller, dock endast beträffande rörelserelaterade skulder, förväntas bli betalda inom verksamhetscykeln. Då hänsyn således tas till verksamhetscykeln redovisas inga icke räntebärande skulder, som exempelvis leverantörsskulder och upplupna personalkostnader, som långfristiga. Skulder som på grund av diskontering redovisas som räntebärande är medtagna bland kortfristiga skulder då de betalas inom verksamhetscykeln. Räntebärande skulder kan redovisas som långfristiga även om de förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, om den ursprungliga löptiden var längre än tolv månader och företaget träffat överenskommelse om att refinansiera förpliktelsen långfristigt före rapportperiodens slut.

Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2017 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Ett antal nya eller ändrade IFRS träder ikraft först under kommande räkenskapsår och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 2018. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bl a med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier.

Mariefjärd har genomfört en konsekvensanalys av hur IFRS 9 kommer att påverka redovisningen. Slutsatsen av denna analys är att IFRS 9 inte får några väsentliga effekter för koncernen. Mariefjärds kreditrisk vad gäller kundfordringar är begränsad då verksamheten som avser byggprojekt faktureras löpande under arbetets gång. Övrig del avser hyresfordringar med låg kreditrisk.

IFRS 9 har medfört följdändringar i upplysningskraven i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar, vilka kommer att påverka de upplysningar som lämnas.

Mariefjärd AB (publ)

Org. nr. 559102-0424

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning, såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram.

IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från existerande bas i överföring av risker och förmåner. IFRS 15 inför nya sätt att fastställa hur och när intäkter ska redovisas, vilket innebär nya tankesätt jämfört med hur intäkter redovisas idag.

Mariefjärd har genomfört en analys av effekterna vid övergång till IFRS 15. Inga väsentliga beloppsmässiga effekter har identifierats.

Nedan beskrivs de bedömningar som gjorts av effekter på olika typer av intäkter.

Mariefjärds bedömning är att implementeringen av IFRS 15 inte föranleder någon ändrad bedömning av tidigare principer för successiv vinstavräkning vid intäktsredovisning av projektutveckling av bostadsrätter i jämförelse med IAS 11, då steg 1 och 2 enligt nuvarande vinstavräkningsmodell fortsatt bedöms motsvara värdet av de varor eller tjänster som överförs till bostadsrättsföreningen. Mariefjärd anser att det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen kommer att tillfalla Mariefjärd. Detta då Mariefjärd bedömer att det inte föreligger någon osäkerhet att erhålla betalning eller någon annan typ av osäkerheter som påverkar Mariefjärds möjligheter till att erhålla de ekonomiska fördelarna. Tidigare redovisningsprincip för intäktsredovisning av projektutveckling av bostadsrätter bedöms därmed förenlig med IFRS 15.

Mariefjärd arbetar främst inom bostäder i total- och utförandeentreprenad. Mariefjärds bedömning är att den nya standarden kommer att få mycket begränsad effekt på tidpunkten för när entreprenadverksamhetens intäkter redovisas. Eventuell förekomst av större mängder ännu ej installerat material ska beaktas vid bedömningen av färdigställandegraden av ett projekt vid redovisning av intäkten över tid, vilket är en förändring jämfört med idag. Vid en sådan förekomst skulle motsvarande del av intäkten och resultatet redovisas något senare. Detta bedöms dock som relativt ovanligt.

Baserat på hittillsvarande bedömningar förväntas inte periodiseringen av intäkter påverkas i övrigt. Slutligen noteras att IFRS 15 innehåller utökade upplysningskrav avseende intäkter, vilket kommer att expandera innehållet i notupplysningarna.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Mariefjärd kommer inte att förtidstillämpa IFRS 16 utan tillämpning sker från 2019.

IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som idag redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar aktuell redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot idag då ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och då leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Mariefjärd kommer som operationell leasetagare att påverkas av införandet av IFRS 16. Beloppsmässiga beräkningar av effekten av IFRS 16 och val avseende övergångsmetoder har ännu inte genomförts. De upplysningar som lämnas i not 27 om operationella leasingavtal ger en indikation på typen och omfattningen av de avtal som existerar för närvarande.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Konsolideringsprinciper

Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100% av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Mariefjärd har valt att redovisa innehav utan bestämmande inflytande som andel av proportionella nettotillgångar.

Vid förvärv som sker i steg fastställs goodwillen den dag då bestämmande inflytande uppkommer. Tidigare innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Kvarvarande innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat när avyttringar leder till att bestämmande inflytande upphör.

Förluster hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande fördelas även i de fall innehav utan bestämmande inflytande kommer att vara negativt.

Tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, d v s mellan moderbolagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar.

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande, där bestämmande inflytande kvarstår, redovisas som en transaktion inom eget kapital, d v s mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Skillnaden mellan erhållen likvid och innehav utan bestämmande inflytandes proportionella andel av förvärvade nettotillgångar redovisas under balanserade vinstmedel.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag över vilka koncernen har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 % av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Resultat från andelar i intresseföretag" koncernens andel i intresseföretagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från intresseföretagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag. Koncernens andel av övrigt totalresultat i intresseföretagen redovisas på en separat rad i koncernens övrigt totalresultat.

Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av intresseföretagets identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotterföretag.

Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet. När koncernens andel av redovisade förluster i intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Avräkning för förluster sker även mot långfristiga finansiella mellanhavanden utan säkerhet, vilka till sin ekonomiska innebörd utgör del av ägarföretagets nettoinvestering i intresseföretaget. Fortsatta förluster redovisas inte såvida inte koncernen har lämnat garantier för att täcka förluster uppkomna i intresseföretaget. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter utgörs av debiterade kallhyror och ersättning för fastighetsskatt, mediaförbrukning, renhållning, försäkringar, löpande underhåll samt övriga fakturerade kostnader som hör till fastigheten med eventuellt hyrestillägg för hyresgäst Anpassningar. Hysesintäkterna redovisas i den period (periodisering) som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten.

Resultat från andelar i koncernbolag

Försäljningar av andelar i dotterbolag som inte är hänförliga till projektutveckling redovisas vid vinst under posten *Övriga rörelseintäkter*. Förluster redovisas under posten *Övriga rörelsekostnader*.

Mariefjärd AB (publ)

Org. nr. 559102-0424

Segmentsredovisning

Mariefjärd redovisar inte flera rörelsesegment enligt IFRS 8, då koncernens rapporterbara segment endast bedöms utgöra ett rörelsesegment. Bedömningen baseras på att koncernens ledningsgrupp utgör "högsta verkställande beslutsfattare". Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelse regelbundet granskas av koncernens högste verkställande beslutsfattare som underlag för beslut om fördelning av resurser till segmentet och bedömning av dess resultat samt om vilket det finns fristående finansiell information. Bolagets verksamhet utgörs i sin helhet av exploatering och utveckling av fastigheter på den svenska marknaden. Den finansiella rapporteringen utgår från en koncerngemensam funktionell organisations- och ledningsstruktur. Se not 4 för mer information.

Leasing

Ett operativt leasingavtal innebär att de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt kvarstår hos leasegivaren. Kostnader för operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Mariefjärd är leasegivare avseende hyreskontrakt. De avtal där Mariefjärd är leasetagare avser främst kontorshyra.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat såsom vid sk tillgångsförvärv.

Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde.

Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, lånefordringar samt hyres- och kundfordringar. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder samt låneskulder.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Lånefordringar och kundfordringar

Kategorin lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Hyresfordringar och andra fordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotterföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IAS 39.

Nedskrivning av materiella tillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att tillgången.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Alla betalningar senare än 90 dagar följs upp. Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra när senast dessa har förfallit till betalning med 90 dagar. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförkluster på liknande fordringar. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Egetkapitalinstrument som klassificerats som en finansiell tillgång som kan säljas, anses ha ett nedskrivningsbehov och skrivs ner om det verkliga värdet understiger anskaffningsvärdet med ett betydande belopp, eller när värdenedgången varit utdragen.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från kunden förväntas erhållas.

Utbetalning av kapital till ägarna

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare med avdrag för resultat hänförligt till preferensaktier och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året.

Vid beräkningen av resultat per aktie efter utspädning justeras resultatet och det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella stamaktier, vilka under rapporterade perioder härrör från konvertibla skuldebrev och optioner utgivna till anställda. Utspädning från optioner påverkar antalet aktier och uppstår endast när lösenkursen är lägre än börskursen. Utspädningen är större ju större skillnaden är mellan lösenkursen och börskursen. Lösenkursen justeras genom ett tillägg för värdet av framtida tjänster kopplade till de eget kapitalreglerade personaloptionsprogram som redovisas som aktierelaterade ersättningar enligt IFRS 2.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Omsättningstillgångar

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för framtida produktion av bostadsrätter. Fastigheterna är ej avsedda för långsiktigt innehav. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager, vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet (uppskattat försäljningspris efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande). Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag. Exploateringsfastigheter anskaffade genom direkt förvärv redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås om inte omständigheter i avtalets lydelse påverkar vald redovisningsperiod. Vid förvärv av aktier i ett fastighetsägande bolag redovisas tillgången normalt i den period då tillträde till aktierna sker. Produktionskostnader för exploateringsfastigheter innehåller direkta kostnader samt skälig andel av indirekta kostnader.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Finansiella instrument

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Finansiella garantier

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lätttnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Lätttnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad från koncernredovisningen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras ofta på koncernledningens bedömningar eller på antaganden och uppskattningar som anses vara rimliga under rådande förhållanden. Dessa antaganden och uppskattningar grundar sig oftast på historisk erfarenhet men även på andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser. Med andra antaganden och uppskattningar kan resultatet bli ett annat och det verkliga utfallet kan avvika från det uppskattade. Antaganden och uppskattningar ses över regelbundet och eventuella ändringar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat den perioden, eller i den period ändringen görs samt framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Koncernens bedömningar vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande räkenskapsårs finansiella rapporter avser i huvudsak följande områden:

Värdering av projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Mariefjärd prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

Not 3 Intäkternas fördelning

<i>TSEK</i>	2017
Koncernen	
<i>Nettoomsättning:</i>	
Hysesintäkter	4 384
	<u>4 384</u>

Not 4 Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv.

Koncernledningens bedömning är att Mariefjärd har ett rörelsesegment; fastighetsförvaltning. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

<i>TSEK</i>	2017
Koncernen	
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>	
Revisionsuppdrag	-45

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlats av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Finansnetto

Koncernen	
<i>TSEK</i>	2017
Ränteintäkter	8 050
Övriga finansiella intäkter	266
Finansiella intäkter	8 316
Räntekostnader	-15 817
Övriga finansiella kostnader	-8
Finansiella kostnader	-15 825
Finansnetto	-7 509

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader i koncernen är hänförliga till poster som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Moderbolaget	
<i>TSEK</i>	2017
Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter, koncernföretag	7 854
Ränteintäkter, övriga	4 059
Summa	11 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader, koncernföretag	-4 381
Räntekostnader, övriga	-
Summa	-4 381

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader i moderbolaget är hänförliga till poster som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 7 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	
<i>TSEK</i>	2017
Lämnat koncernbidrag	-6 459
Summa	-6 459

Not 8 Skatter

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat/rapport över resultat

Koncernen

TSEK 2017

Aktuell skattekostnad (-)/[skatteintäkt (+)]

Årets skattekostnad —
—

Moderbolaget

TSEK 2017

Aktuell skattekostnad (-)/[skatteintäkt (+)]

Årets skattekostnad —
—

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen

TSEK 2017

Resultat före skatt		-30 101
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22,0%	6 622
Ej avdragsgilla kostnader	-16,6%	-4 994
Ej skattepliktiga intäkter	0,4%	111
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-5,8%	-1 739
Redovisad effektiv skatt	0,0%	0

Moderbolaget

TSEK 2017

Resultat före skatt		-22 500
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	22,0%	4 950
Ej avdragsgilla kostnader	-16,4%	-4 950
Redovisad effektiv skatt	0,0%	—

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

Avdragsgilla temporära skillnader och skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i rapporten över finansiell ställning:

TSEK 2017

Koncernen

Skattemässiga underskott 15 885
15 885

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller enligt rådande skatteregler. Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Not 9 Resultat per aktie

Resultat per aktie

<i>TSEK</i>	Före och efter utspädning
	2017
Resultat per aktie	-60,20

De belopp som använts i täljare och nämnare redovisas nedan.

Resultat per aktie före och efter utspädning

Årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, före och efter utspädning

<i>TSEK</i>	2017
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-30 101
Utdelning på preferensaktier	–
Resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, före och efter utspädning	-30 101

Vägt genomsnittligt antal aktier uppgick till 500 tusen. Antalet utestående aktier vid årets slut var 500 tusen.

Not 10 Andelar i intresseföretag

Koncernen äger andelar i två samfällighetsföreningar; Marieviks Första Samfällighetsförening, org nr 716419-1327, och Marieviks Andra Samfällighetsförening, 717906-4691. Andelarna i samfällighetsföreningarna bedöms ej vara väsentliga i koncernen.

Intresseföretag

<i>TSEK</i>	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Vid årets början	–
Inköp	3 214
Utgående balans 31 december	3 214
Redovisat värde	3 214

Not 11 Fordringar på koncernföretag och intresseföretag

Moderbolaget

Fordringar på koncernföretag

<i>TSEK</i>	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Vid årets början	–
Tillkommande poster	270 697
Utgående balans 31 december	270 697
Redovisat värde	270 697

Not 12 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Koncernen

<i>TSEK</i>	2017-12-31
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar	
Fordringar på intresseföretag	1 167
Övrigt	6 241
	7 408
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar	
Övrigt	20 062
Summa övriga fordringar som är omsättningstillgångar	20 062

Not 13 Exploateringsfastigheter

Koncernen	
<i>TSEK</i>	2017-12-31
Fastigheter med byggnader	439 942
	<u>439 942</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Vid årets början	–
Förvärv	439 942
Utgående balans 31 december	<u>439 942</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	
<i>TSEK</i>	2017-12-31
Ränteintäkter	11 925
Övrigt	23
	<u>11 948</u>
Moderbolaget	
Övrigt	23
	<u>23</u>

Not 15 Likvida medel

Koncernen	
<i>TSEK</i>	2017-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	
Kassa och banktillgodohavanden	140 223
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	<u>140 223</u>
Summa enligt rapporten över kassaflöden	<u>140 223</u>

I likvida medel ingår spärrade medel med 138,6 MSEK.

Not 16 Eget kapital

Typen av aktier	
<i>Tusentals aktier</i>	2017
Stamaktier	
Emitterade per 1 januari	–
Kontantemission	500
Emitterade per 31 december – betalda	<u>500</u>

Per den 31 december 2017 omfattade det registrerade aktiekapitalet 500 000 stamaktier. Samtliga aktier har ett kvotvärde på 1 kr.

Moderbolaget **Bundna fonder**

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden fr.o.m. 1 januari 2006 ingår i fritt eget kapital.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

Not 17 Räntebärande skulder

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 26.

Koncernen

TSEK	2017
Långfristiga skulder	
Emitterade värdepapper	294 375
	<u>294 375</u>

Villkor och återbetalningstider

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. För obligationslånet har moderbolaget gått i borgen.

TSEK	Valuta	Nominell ränta	Förfall	2017	
				Nominellt värde	Redovisat värde
Obligationslån	SEK	STIBOR 3M + 6,0%	2021-03-30	300 000	294 375
<i>Totala räntebärande skulder</i>				<u>300 000</u>	<u>294 375</u>

Not 18 Övriga skulder

Koncernen

TSEK	2017-12-31
Övriga långfristiga skulder	
Övriga skulder	318 488
	<u>318 488</u>

Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder	3 500
	<u>3 500</u>

Moderbolaget

TSEK	2017-12-31
Övriga kortfristiga skulder	
Övriga skulder	11
	<u>11</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TSEK	2017-12-31
Koncernen	
Personalrelaterade kostnader	–
Upplupna räntekostnader	19 580
Övriga upplupna kostnader	189
	<u>19 769</u>

Not 20 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Finanspolicy och finansiell riskhantering

Koncernens exponering för finansiella risker har utformats av styrelsen och hanteras löpande av VD och CFO. De finansiella risker som bedömts som mest väsentliga för koncernen är likviditets- och finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

Likviditet- och finansieringsrisk

Likviditets- och finansieringsrisk är risken för att koncernen inte har tillgång till finansiering för att klara sina kontraktuella förpliktelser, eller att detta endast kan göras till väsentligt förhöjd kostnad.

Per den 31 december 2017 uppgick koncernens långfristiga räntebärande skulder till 295 MSEK.

I mars 2017 emitterade Mariefjärd ett säkerställt obligationslån om 300 MSEK. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market.

Tabellen nedan visar förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder som fanns utestående per balansdagen. För varje period visas förfall av kapitalbelopp samt betalning av ränta. För skulder som löper med rörlig ränta har de framtida räntebetalningarna uppskattats utifrån den rörliga spotränta som förelåg på balansdagen

Koncernen

TSEK

2017-12-31	Nominellt belopp	2018	2019	2020	2021
Räntebärande skulder					
Obligationslån	300 000				300 000
Summa räntebärande skulder	300 000	–	–	–	300 000

Ränterisk

Ränterisk utgörs av risken att en förändring av marknadsräntor får en negativ påverkan på resultatet.

Av koncernens räntebärande skulder löpte per balansdagen 300 MSEK med rörlig ränta (3M STIBOR +6,0%).

Förändrade marknadsräntor påverkar därför koncernens räntekostnader hänförliga till skulderna till kreditinsitut. Se not 17.

Kreditrisk

Koncernen har en endast en mycket begränsad exponering för kreditrisk i kund- och hyresfordringar då dessa fordringar per balansdagen endast uppgick till 2 037 TSEK. Historiskt sett har koncernen inte haft några betydande kreditförluster relaterade till kund- och hyresfordringar. Koncernen hade per balansdagen inga förfallna kund- eller hyresfordringar som uppgick till materiella belopp.

Redovisat och verkligt värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Samtliga kundfordringar och leverantörsskulder är kortfristiga vilket medför att deras redovisade värden också bedöms vara rimliga approximationer av verkligt värde.

Tabellen nedan visar det redovisade värdet för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i IAS 39.

Koncernen

<i>TSEK</i>	Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
	2017-12-31	2017-12-31
Finansiella tillgångar		
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	4 372	
Övriga långfristiga fordringar	3 036	
Kundfordringar	2 037	
Övriga kortfristiga fordringar	20 062	
Likvida medel	140 223	
	<u>169 730</u>	<u>–</u>
Finansiella skulder		
Obligationslån		294 375
Långfristiga skulder intresseföretag		
Övriga långfristiga skulder		318 488
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Leverantörsskulder		2 262
Övriga kortfristiga skulder		3 500
	<u>–</u>	<u>618 625</u>

Not 21 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

Koncernen		
TSEK		2017-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar		161 384
		161 384
<i>Summa ställda säkerheter</i>		161 384
Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för obligationsinnehavare		75 000
<i>Summa eventualförpliktelser</i>		75 000
Moderbolaget		
TSEK		2017-12-31
Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för obligationsinnehavare		75 000
<i>Summa eventualförpliktelser</i>		75 000

Not 22 Närstående

Närståenderelationer

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 30.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen					
	Försäljning av varor/ tjänster till	Inköp av varor /tjänster från	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31	Skuld till närstående per 31
TSEK	År närstående	närstående		december	december
Närståenderelation					
Intresseföretag	2017			4 372	
Moderbolaget					
	Försäljning av varor/ tjänster till	Inköp av varor /tjänster från	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående per 31	Skuld till närstående per 31
TSEK	År närstående	närstående		december	december
Närståenderelation					
Moderföretag	2017				133 112
Dotterföretag	2017			270 697	

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 23 Koncernföretag

Moderbolaget

TSEK	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Vid årets början	–
Inköp	450
<i>Utgående balans 31 december</i>	450
Redovisat värde den 31 december	450

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2017-12-31
Mariefjärd M 29 Holding AB, 559104-9043, Stockholm	50 000	100%	50
Mariefjärd 22 Holding AB, 559104-9001, Stockholm	50 000	100%	50
Mariefjärd M Holding 1 AB, 559104-9019, Stockholm	50 000	100%	50
Mariefjärd M Holding 2 AB, 559104-9027, Stockholm	50 000	100%	50
Fjärdingen Holding 27:5 AB, 559122-7714, Stockholm	500	100%	50
Fjärdingen Holding 27:6 AB, 559122-7698, Stockholm	500	100%	50
Fjärdingen Holding 29:1 AB, 559120-5421, Stockholm	500	100%	50
Fjärdingen 29:1 II AB, 559127-5572, Stockholm	500	100%	50
Fjärdingen 27:6 II AB, 559127-5564, Stockholm	500	100%	50

Not 24 Specifikationer till rapport över kassaflöden

Likvida medel - koncernen

TSEK	2017-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	
Kassa och banktillgodohavanden	140 223
<i>Summa enligt rapport över finansiell ställning</i>	140 223
<i>Summa enligt rapporten över kassaflöden</i>	140 223

Likvida medel - moderbolaget

TSEK	2017-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	
Kassa och banktillgodohavanden	138 756
<i>Summa enligt balansräkningen</i>	138 756
<i>Summa enligt rapporten över kassaflöden</i>	138 756

I likvida medel för koncernen och moderbolaget ingår spärrade medel med 138,6 MSEK.

Betalda räntor och erhållen utdelning

TSEK 2017

Koncernen

Erhållen ränta	103
Erlagd ränta	-7 612

Moderbolaget

Erhållen ränta	11 913
Erlagd ränta	-4 381

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

TSEK 2017

Koncernen

Nedskrivningar	22 500
Periodisering lånekostnader samt övervärde obligation	1 136
	23 636

Moderbolaget

Nedskrivningar	22 500
Periodisering lånekostnader samt övervärde obligation	1 136
	23 636

Avstämning av kassaflöden hänförliga till finansieringsverksamheten

TSEK	Långfristiga räntebärande skulder	Skulder till koncernföretag/ intresseföretag
------	-----------------------------------------	----------------------------------------------------

Koncernen

Ingående balans 1 januari 2017	–	–
Kassaflödespåverkande förändringar	329 213	–

Ej kassaflödespåverkande förändringar:

Periodisering av lånekostnader samt övervärde obligation	-1 136	–
Kvittning av fordran/skuld	-33 702	–
Utgående balans 31 december 2017	294 375	–

Moderbolaget

Ingående balans 1 januari 2017	–	–
Kassaflödespåverkande förändringar	294 373	149 193

Ej kassaflödespåverkande förändringar:

Erhållna aktieägartillskott		-22 500
Koncernbidrag		6 459
Kvittning av fordran/skuld		-40
Utgående balans 31 december 2017	294 373	133 112

Not 25 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har inga händelser av väsentlig karaktär inträffat.

Mariefjärd AB (publ)
Org. nr. 559102-0424

Not 26 Uppgifter om moderbolaget

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Pederstrup AB, org nr 559091-2589.

Stockholm den

Johan Varland
Ordförande

Erik Karlin
Verkställande direktör

Per Alnefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Grant Thornton Sweden AB

Elizabeth Falk
Auktoriserad revisor