

## Periodrapport

24 FEBRUARI - 30 SEPTEMBER 2017

**Mariefjärd AB (publ)**

Org. nr. 559102-0424

## Periodrapport

### 24 februari - 30 september 2017

- Rörelseresultatet uppgick till 763 TSEK
- Resultatet efter skatt uppgick till -5 711 TSEK
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 0

### Väsentliga händelser under rapportperioden

Mariefjärd AB bildades under februari 2017.

Bolaget har under perioden 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.

1 september tillfördes bolaget eget kapital i form av villkorat aktieägartillskott om 6,2 MSEK.

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

## Utveckling av resultat och ställning under det senaste kvartalet

### Finansiell utveckling under perioden

Detta är bolagets första rapport för tredje kvartalet varför jämförbara siffror för samma period föregående år saknas.

### Intäkter och rörelseresultat

Intäkterna för perioden uppgick till 1 747 TSEK och utgjordes av hyresintäkter från uthyrda lokaler.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -1 088 TSEK, vilket ger ett driftsöverskott uppgående till 659 TSEK.

Övriga externa kostnader och övriga rörelsekostnader uppgick till -538 TSEK vilket ger ett rörelseresultat uppgående till 121 TSEK.

Finansnettot för perioden uppgår till 284 TSEK.

Periodens skattekostnad uppgick till 0 TSEK och resultat efter skatt uppgick till 405 TSEK.

### Finansiell ställning och kassaflöde

Mariefjärds upplåning uppgick per 30 september 2017 till 293 947 TSEK. Soliditeten per balansdagen uppgick till 0,1 procent.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till -5 550 TSEK.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick för perioden till 0 TSEK.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde för perioden uppgick till 5 350 TSEK, vilket är hänförligt till upptagna lån.

Kassaflödet för perioden var -200 TSEK och likvida medel per balansdagen uppgick till 140 049 TSEK.

### Transaktioner med närstående

Mariefjärd har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och intresseföretag. Transaktionerna har skett till marknadsmässiga villkor.

### Organisation och medarbetare

Koncernen har ingen anställd personal.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Mariefjärd's verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat i varierande grad. Koncernen är främst exponerad för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i Obligationsprospektet.

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

**Händelser efter balansdagen**

Mariefjärd AB (publ) meddelade den 31 oktober att man beslutat att inte tillträda projektet Fjärdingen enligt avtal den 1 november 2017. I november meddelade Region Uppsala att man häver avtalet avseende Fjärdingenfastigheterna. Region Uppsala meddelar även att man ej avser att återbetala handpenningen för projektet om SEK 22 miljoner. Bedömningen är att Mariefjärd AB's resultat för det fjärde kvartalet 2017 påverkas med maximalt motsvarande summa. Tobin arbetar på en lösning för att minimera resultatpåverkan.

**Aktien och ägarna**

Mariefjärd AB ägs till 100% av Pederstrup AB org nr 559091-2589, som ingår i Tobin Properties koncernen.

**Ägarfördelning, 30 september 2017**

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal stamaktier</b>	<b>Andel aktie- kapital (%)</b>
Pederstrup AB	500 000	100,00
<b>Totalt</b>	<b>500 000</b>	<b>100,00</b>

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

<i>TSEK</i>	Not	Jul- Sep 2017	Not	Feb-Sep 2017
Nettoomsättning		1 747		4 310
		<u>1 747</u>		<u>4 310</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Fastighetskostnader		-1 088		-1 980
Övriga externa kostnader		-538		-1 365
Övriga rörelsekostnader		-		-202
<b>Rörelseresultat</b>		<u>121</u>		<u>763</u>
Finansiella intäkter		5 654		8 316
Finansiella kostnader		-5 370		-14 790
<b>Finansnetto</b>		<u>284</u>		<u>-6 474</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>405</u>		<u>-5 711</u>
Skatt		-		-
<b>Periodens resultat</b>		<u>405</u>		<u>-5 711</u>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-		-
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		<u>-</u>		<u>-</u>
<b>Periodens totalresultat</b>		<u>405</u>		<u>-5 711</u>
<b>Periodens resultat</b>				
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare		405		-5 711
Innehav utan bestämmande inflytande		-		-
		<u>405</u>		<u>-5 711</u>

## Rapport över finansiell ställning för koncernen

<i>TSEK</i>		<b>30 Sep</b>
	Not	<b>2017</b>
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i intresseföretag		3 214
Fordringar hos intresseföretag		1 167
Övriga långfristiga fordringar		201 922
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>206 303</b>
Exploateringsfastigheter		439 100
Andelar i bostadsrättsföreningar		–
Kundfordringar		1 725
Fordringar hos intresseföretag		–
Övriga fordringar		11 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 465
Likvida medel		140 049
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>596 580</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>802 883</b>
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital		500
Övrigt tillskjutet kapital		6 200
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		-5 711
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>989</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		–
<b>Summa eget kapital</b>		<b>989</b>
<b>Skulder</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	4, 5	293 947
Övriga långfristiga skulder		496 348
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>790 295</b>
Leverantörsskulder		–
Aktuella skatteskulder		–
Övriga skulder		974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 625
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 599</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>801 894</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>802 883</b>

## Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

<i>TSEK</i>	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balans- erade vinst- medel inkl årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
<b>Periodens totalresultat</b>					
Periodens resultat			-5 711	-5 711	-5 711
Periodens övrigt totalresultat			-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	-5 711	-5 711	-5 711
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>					
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>					
Nyemission	500			500	500
Aktieägartillskott		6 200		6 200	6 200
<b>Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>	500	6 200	-	6 700	6 700
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	500	6 200	-	6 700	6 700
<b>Utgående eget kapital 2017-09-30</b>	500	6 200	-5 711	989	989

## Rapport över kassaflöden för koncernen

<i>TSEK</i>	Not	Jul- Sep 2017	Feb-Sep 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		405	-5 711
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		337	674
Betald inkomstskatt		-	-137
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>742</u>	<u>-5 174</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kortfristiga fordringar		-6 604	-17 431
Förändring kortfristiga skulder		312	11 735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>-5 550</u>	<u>-10 870</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-177 602
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-</u>	<u>-177 602</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		-	500
Emissionskostnader		-	-
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Emission av konvertibellån		-	-
Emission av preferensaktier		-	-
Inlösen av preferensaktier		-	-
Upptagna lån		5 350	328 021
Amortering av lån		-	-
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>5 350</u>	<u>328 521</u>
Periodens kassaflöde		-200	140 049
Likvida medel vid periodens början		140 249	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<u>140 049</u>	<u>140 049</u>

## Noter

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

#### Grunder för redovisningen

##### *Överensstämmelse med normgivning och lag*

Denna periodrapport 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 rapportering rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Denna periodrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering

Denna periodrapport utgör inte en delårsrapport enligt kapitel 9 Årsredovisningslagen.

#### 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

Funktionell valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan.

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.

#### 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.

Koncernen planerar inte att förtidstillämpa IFRS 9.

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.

Utvärderingen av effekterna på Marie fjärds redovisning när IFRS 9 börjar tillämpas pågår. Den preliminära bedömningen är att IFRS 9 inte får några väsentliga effekter för koncernen.

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

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. Marie fjärd planerar inte att förtidstillämpa IFRS 15. 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.

Utvärderingen av effekterna på Marie fjärds redovisning när IFRS 15 börjar tillämpas pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu inte kunnat uppskattas. De bedömningar av effekter som beskrivs i det följande baseras på den information som idag



är känd eller uppskattad. Val avseende övergångsmetoder kommer att göras när analysen av IFRS 15 nått en fas som ger mer komplett underlag än för närvarande.

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

Mariefjärd arbetar främst inom bostäder i total- och utförandeentreprenad. Mariefjärds preliminära 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 har ännu inte beslutat om IFRS 16 ska förtdistillämpas från och med 2018, samtidigt som IFRS 9 och IFRS 15 förändrar redovisningen, eller om 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.

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 köpeskillningar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillningen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillningar 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.

##### ***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. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

#### **Hyresintäkter**

Hyresintäkter 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 hyresgästpassningar. Hyresintäkterna redovisas i den period (periodisering) som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

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 realiserar, 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 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.

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.

#### **Omsättningstillgångar**

##### **Exploateringsfastigheter**

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebbyggda 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 skäligen andel av indirekta kostnader.

## 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 påverkar 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 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; Projektutveckling. 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 4 Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindningstid, varför Mariefjärd bedömer att skillnaderna mellan redovisade värden och verkliga värden inte är väsentliga. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, fordringar på bostadsrättsföreningar och intresseföretag, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

### Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar uppgår till 161 384 TSEK per balansdagen, beroende på pantsättning i samband med emittering av obligationen. I samband med emitteringen har även fordringar hos dotterbolag uppgående till 173 422 TSEK pantsatts.

Några ansvarsförbindelser finns ej, varken i koncernen eller moderbolaget.

### Not 6 Händelser efter delårsperiodens utgång

Mariefjärd AB (publ) meddelade den 31 oktober att man beslutat att inte tillträda projektet Fjärdingen enligt avtal den 1 november 2017. I november meddelade Region Uppsala att man häver avtalet avseende Fjärdingenfastigheterna. Region Uppsala meddelar även att man ej avser att återbetala handpenningen för projektet om SEK 22 miljoner. Bedömningen är att Mariefjärd AB's resultat för det fjärde kvartalet 2017 påverkas med maximalt motsvarande summa. Tobin arbetar på en lösning för att minimera resultatpåverkan.

### Nyckeltal

Omsättningsstillväxt, %	Skillnad i nettoomsättning jämfört med motsvarande period föregående år
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i förhållande till totala intäkter
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder och upplupna räntor med avdrag för likvida medel, räntebärande kort- och långfristiga fordringar

Stockholm den 29 november 2017



Johan Varland  
Styrelseordförande



Erik Karlin  
Styrelseledamot och VD



Per Alnefelt  
Styrelseledamot