





NACKA
KOMMUN

Anbudsmall

Pris per ljus BTA	BR 15.500 SEK HR 4.100 SEK
Uppskattad ljus BTA enligt anbud	48.000 KVM
Kostnad utbyggnad allmänna anläggningar	150.000.000 SEK
Bolag	Backastad AB (Nystartat inom Backahill koncernen) Blå Eken AB
Organisationsnummer	556639-5579 556674-1798
Kontaktuppgifter	Eva Eriksson (Backastad) 070.6443497 eva.eriksson@backastad.se <i>com</i> Martin Steen (Blå Eken) 073.2625456 martin@blacken.se
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	1. Anbudsmall 2. Situationsplan 3. Fasadelevation 4. Perspektiv från lokalgata 5. Flygperspektiv 6. Illustrationsbild från norr 7. Gatusektion 8. Solstudier 9. Bild till kommunens hemsida 10. Digital 3D modell 11. ÅR Backahill 12. ÅR Blå Eken 13. Prognoser 14. Text
Underskrift av firmatecknare	 
Namnförtydligande firmatecknare	Eva Eriksson Svante Steen

POSTADRESS

RESKÖRSADRESS

TELEFON

FAX

SMS

WEBB

ORG-NUMMER

Nacka kommun, 131 81 Nacka

Stadshuset, Granitvägen 15

08-718 80 00

info@nacka.se

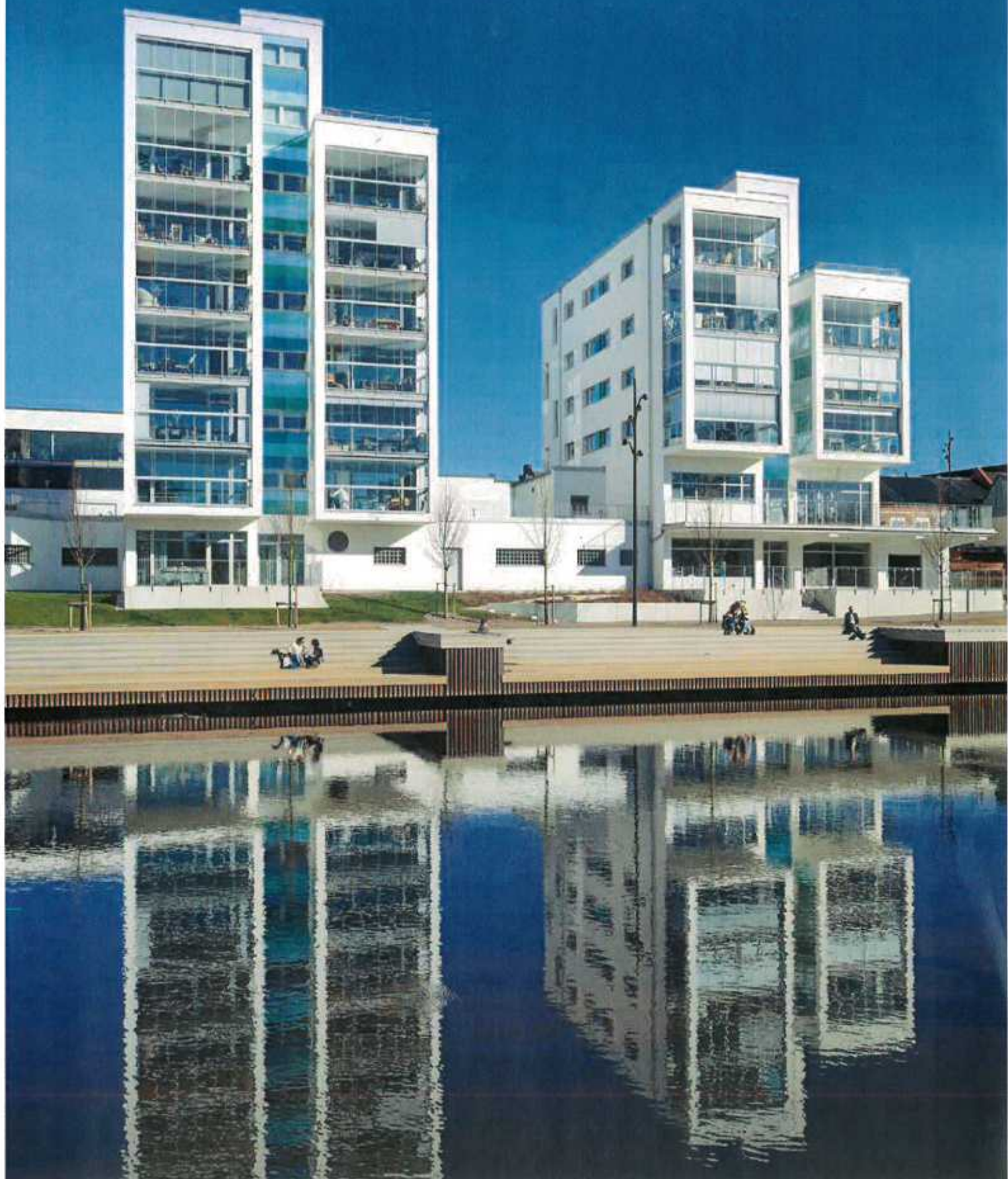
716 80

www.nacka.se

212000-0167

Backahill

ÅRSREDOVISNING 2015





SIDA 8
BACKAHILL
FASTIGHETER



SIDA 12
BACKAHILL
BJÄRE



SIDA 16
BACKAHILL
INNEHAV



SIDA 18
BACKAHILL
UTVECKLING

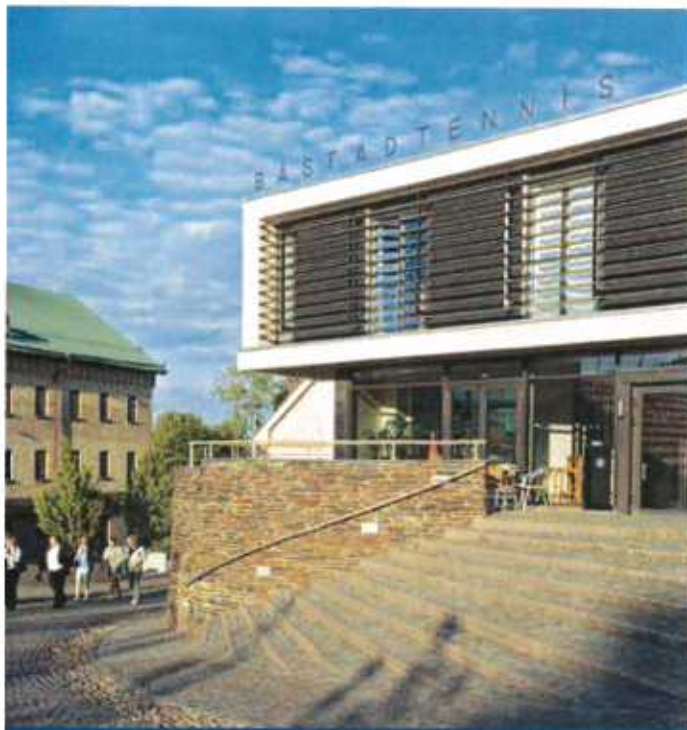


SIDA 22
HANSAN



SIDA 24
FRAMTIDA
PROJEKT





INNEHÅLL

4	INLEDNING
6	VD-ORD
8	VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN
22	VÅRT AFFÄRSNAV
24	FRAMTIDA PROJEKT
27	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
28	FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERNEN

29	RESULTATRÄKNING
30	BALANSRÄKNING
32	KASSAFLÖDEANALYS

MODERBOLAGET

33	RESULTATRÄKNING
34	BALANSRÄKNING
36	KASSAFLÖDEANALYS
37	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
40	NOTER
57	REVISIONSBERÄTTELSE
58	STYRELSEN

BACKAHILL FASTIGHETER

Våra fastigheter och utvecklingsprojekt i Ängelholm.

BACKAHILL BJÄRE

Våra bolag och utvecklingsprojekt i Båstad med omnejd.

BACKAHILL INNEHAV




Vårt strategiska innehav i börsnoterade bolag.

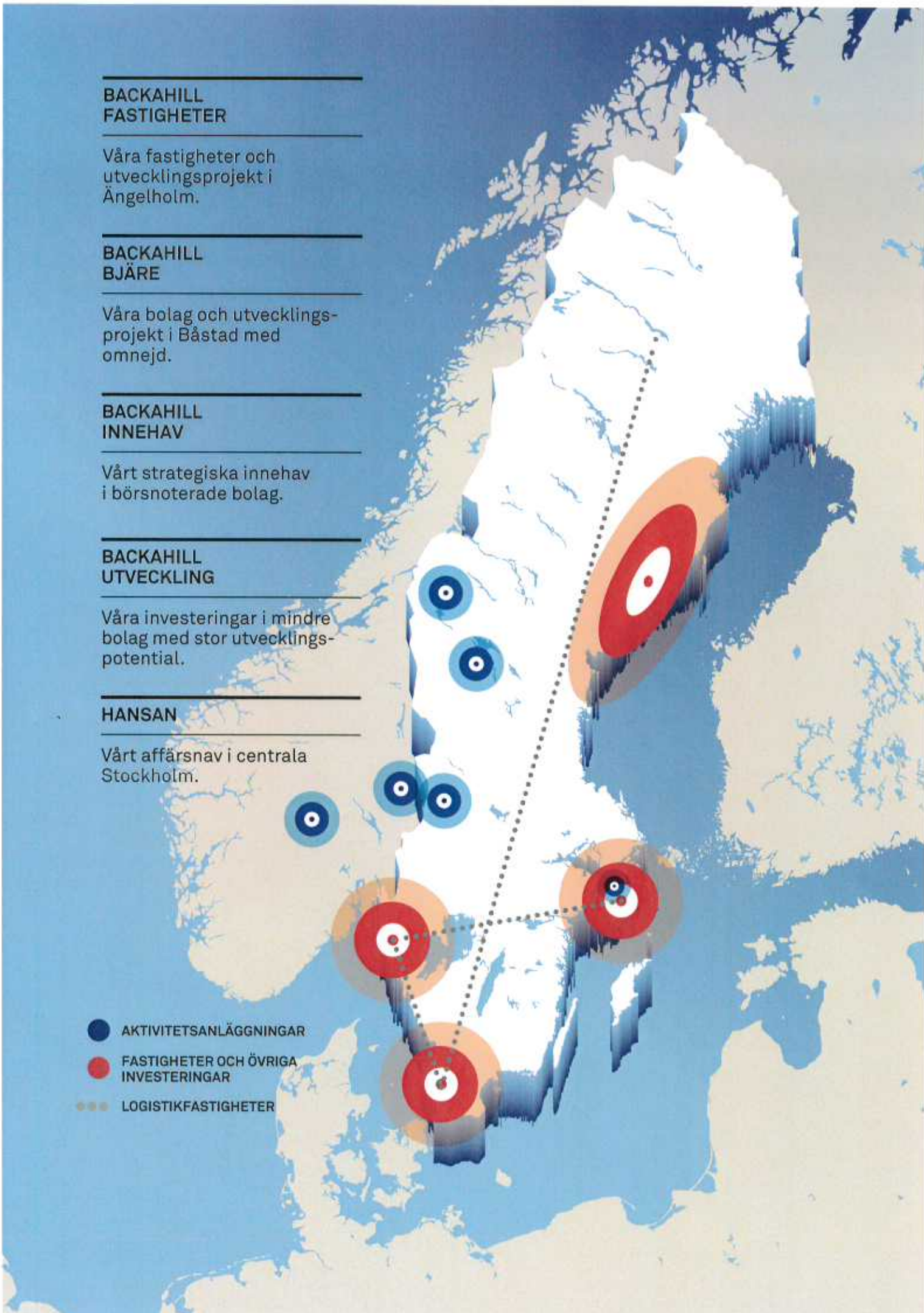
BACKAHILL UTVECKLING

Våra investeringar i mindre bolag med stor utvecklingspotential.

HANSAN

Vårt affärsnav i centrala Stockholm.

-  AKTIVITETSANLÄGGNINGAR
-  FASTIGHETER OCH ÖVRIGA INVESTERINGAR
-  LOGISTIKFASTIGHETER



VI SKAPAR TILLVÄXT MED FASTIGHETER

Backahill är ett familjebolag med rötterna i nordvästra Skåne. Grunden i vår verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Vi drivs av en stark entreprenörsanda och är i dag verksamma över hela landet – både med egna företag och genom våra ägarintressen i några av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vår ambition är att vara en långsiktig partner i projekt som skapar lönsamhet och tillväxt till glädje för många människor.

Bolagets huvudkontor ligger i Ängelholm och vårt affärsnav Hansan finns i centrala Stockholm. Verksamheten är indelad i fyra olika affärsområden som alla har fastigheter och utvecklingsprojekt som gemensamma nämnare.



ANDERS NELSON

Verkställande direktör

”Vårt strategiska börsinnehav i kombination med vår finansiella styrka ger oss unika möjligheter. Det betyder att vi kan hålla ett högt tempo i våra utvecklingsprojekt runt om i Sverige – från Bjärehalvön i söder till Vemdalen i norr.”

STARKA FINANSER GER OSS FRIHET

Det har varit ett bra år för Backahill. Bolaget visar upp en stark balansräkning, ett stabilt resultat och ett bra kassaflöde, vilket ger oss frihet att skapa nya affärsmöjligheter och hålla ett högt tempo i våra projekt.

Resultatet för 2015 blev 495 miljoner kronor före skatt och vi har en balansomslutning på 7,8 miljarder vid årets slut. Soliditeten uppgår till cirka 70 procent.

BALANS I AKTIEPORTFÖLJEN

Vi har sedan många år tillbaka ett strategiskt innehav i några av Sveriges ledande fastighetsbolag. Under 2015 genomförde vi en balansering av vår aktieportfölj genom att sälja aktier i Platzér och köpa aktier i Fabège och Wihlborgs. Vi har också valt att öka vårt innehav i Skistar.

En annan nyhet är att vi apporterat in ett större fastighetsbestånd till nya Brinova Fastigheter som är ett fristående bolag med inriktning på bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Backahill är majoritetsägare och det nya bolaget ska börsnoteras under 2016.

En affär som också är värd att nämnas är försäljningen av logistikfastigheten Förmannen 4 i Ängelholm till Catena.

AKTIVA PÅ HEMMAPLAN

Vi är en av Ängelholms största privata fastighetsägare och har en uttalad ambition att bidra till ett levande centrum. Under hösten invigde vi kvarteret Rönne Brygga med 54 attraktiva bostadsrätter och ett stort parkeringsgarage alldeles intill Storgatan. Eftersom staden länge saknat ett modernt stadshotell har vi beslutat att riva hotell Paletten och uppföra ett dubbelt så stort hotell med 110 rum och goda konferensmöjligheter.

Under året har vi också arbetat aktivt med att hyresgästpassa våra fastigheter i centrum för att stärka attraktionskraften och främja cityhandeln i Ängelholm.

BÅSTAD UTVECKLAS

Destinationen Båstad är viktig för Backahill och familjen Paulsson. I juli öppnade Riviera Strand som är ett modernt semesterboende som kombinerar hotell och ägarsviter. Anläggningen har redan rönt stor uppskattning och kommer att vara det svenska fotbollslandslagets hemvist under uppladdningen inför sommarens EM-äventyr i Frankrike.

Genom bolaget Båstadtennis & Hotell arbetar vi aktivt med att utveckla området kring den berömda tennisarenan. I detta bolag ingår bland annat Båstad Hamn och fastigheterna som inrymmer Hotel Skansen och Pepe's Bodega.

Vi har under året också förvärvat fastigheter och mark i Båstad, däribland Agardhsgården och Gamlegården. Dessutom fortsätter vi renoveringen och utvecklingen av det kända besöksmålet Norrviken Båstad.

NYA MARKNADER

Det senaste året har vi även tagit ett steg in på marknaden i Helsingborg. Vi planerar bland annat att uppföra ett åttiotal hyresrätter i hjärtat av Mariastaden som är ett av stadens mest populära bostadsområden. I Stockholm fortskrider förvandlingen av Gustavsbergs sanitetsporslinsfabrik som ska bli 240 bostadsrätter med pendlingsavstånd in till Stockholms city. Vårt största projekt inom vård- och omsorgsboende är Graninge stiftgård i Nacka. Detaljplanen vann laga kraft i december och vi kommer att starta byggnationen under 2016.

För att kunna hantera ett ökat antal projekt har vi förstärkt vår ekonomiavdelning och utökat organisationen. Bolaget står därmed väl rustat för kommande års möjligheter och utmaningar.

ÄNGELHOLM I APRIL 2016
ANDERS NELSON, VD



BACKAHILL FASTIGHETER

Hotell Paletten på Östergatan ska förvandlas till ett modernt stadshotell med restaurang och konferensmöjligheter.



Storgatan är stadens stora shoppingstråk och en populär mötesplats för ängelholmarna.



VI ÄR ETT AV DE LEDANDE FASTIGHETSBOLAGEN I ÄNGELHOLM. VÅR AMBITION ÄR ATT VARA DELAKTIGA I STADENS UTVECKLING OCH BIDRA TILL ETT LEVANDE CENTRUM.



Kvarteret Rönne Brygga invigdes
hösten 2015.



Ängelholm är en kuststad med goda kommunikationer, vackra omgivningar och ett varierat näringsliv. Vi är i dag ett av de ledande fastighetsbolagen och är delaktiga i stadens utveckling genom att bidra till ett levande centrum.

Vår affärsidé är att skapa god lönsamhet och värdetillväxt genom en marknadsorienterad fastighetsförvaltning. Det betyder att vi strävar efter att ha välskötta fastigheter med hög standard så att våra hyresgäster trivs – och att vi är lyhörda för nya idéer som kan skapa affärsmöjligheter för de företag som hyr lokaler i våra kommersiella fastigheter.

FASTIGHETER I CENTRUM

Många av våra fastigheter ligger på Storgatan som är stadens shoppingstråk och en populär mötesplats för ängelholmarna. En kort promenad från gågatan finns Grönvalls Hallar där stadens anrika läderfabrik fått nytt liv med handel, service och restaurang.



Det nya parkeringsgaraget
på Tästrupsgratan i centrum.



Hösten 2015 invigde vi kvarteret Rönne Brygga på bästa läge i centrum. De nya husen har 54 attraktiva bostadsrätter och en restaurang med utsikt över ån. Alldeles intill har vi uppfört ett stort parkeringsgarage för att stimulera cityhandeln. Rönne Brygga är sålt till en bostadsrättsförening och ingår into i vår förvaltning, men projektet är i linje med vår ambition att utveckla Ängelholm och bidra till ett levande centrum.

MODERNT STADSHOTELL

För att skapa ett levande centrum krävs också god service för besökare. Sommaren 2014 förvärvade vi därför hotell Paletten på Östergatan som vi nu ska förvandla till ett modernt stadshotell med restaurang och konferensmöjligheter. Vi har inlett förhandlingar med en hotelloperatör och byggstart är planerad till hösten 2016.

I vårt affärsområde Backahill Fastigheter har vi i dag totalt 96 000 kvadratmeter yta i Ängelholm, fördelat på 465 lägenheter och 160 lokaler för butiker, kontor, skolor, hotell och lättare industri.

VI STÖDER DET
LOKALA IDROTTLIVET





Rögle BK är stadens stolthet. Vi har ett starkt engagemang i klubben och är delägare i Arenabolaget som äger Lindab Arena.



Fotbollslaget Ängelholms FF spelar i Superettan.



FBC Engelholm har en framgångsrik ungdomsverksamhet.





BACKAHILL BJÄRE

Riviera Strand
invigdes sommaren
2015.



I entréns glasgård
integreras
den historiska
hotellbyggnaden
med de nya delarna.





Hotel Skansen har stor betydelse för Båstad och det lokala näringslivet.



BJÄREHALVÖN ÄR HEMMA FÖR OSS. I DET HÄR AFFÄRSOMRÅDET HAR VI SAMLAT DE BOLAG OCH UTVECKLINGSPROJEKT SOM VI DRIVER I BÅSTAD MED OMNEJD.

Bjärehalvön är ett välbekant semester mål men också en bygd som kombinerar vacker natur med stark entreprenörsanda. I Backahill Bjäre har vi samlat de bolag och utvecklingsprojekt som vi driver i Båstad med omnejd.

Vi har bland annat intressen i Hotel Skansen med den berömda tennisarenan och bolaget som äger och utvecklar hamnen i Båstad. Under 2015 genomfördes en undersökning av Industriella Utvecklingscentra (IUC) som visar Skansen-anläggningens stora betydelse för samhället och det lokala näringslivet.

TRADITION OCH FÖRNYELSE

Sommaren 2015 invigde vi Riviera Strand som ligger vid stranden i Malens havsbad strax utanför Båstads centrum. Hotellet erbjuder ett modernt semesterboende med 148 sviter, varav en tredjedel är ägarsviter. Operatör är Scandinavian Resort som även driver Hotel Skansen.

På andra sidan Båstad driver bolaget Lilla Båstad ett projekt för att utveckla Norrviken som är ett anrikt besöksmål med stor potential. Huvudbyggnaden Villa Abelin har återfått sin forna glans och den varsamma renoveringen av anläggningen fortskrider.

HANDELSOMRÅDE VÄXER

På vägen in mot Båstad från motorvägen ligger vårt handelsområde Entré Båstad som har ett tiotal aktörer, bland andra Mekonomen, Willys, Elon och Bjärehalvöns Chark & Delikatesser. Handelsområdet har haft en god utveckling och fortsätter att växa. Senaste tillskottet är Grönkvist Handelsträdgård som öppnade våren 2016.

Det strategiska läget gör att Entré Båstad kommer att locka till sig ännu fler verksamheter i framtiden.



Hamnen i Båstad utvecklas för att bli en ännu bättre mötesplats.



Båstad är Sveriges tennismetropol. Den berömda arenan ligger vackert med utsikt över Laholmsbukten.



Grönkvist Handelsträdgård är det senaste tillskottet i Entré Båstad.



Hotel Skansen erbjuder också friliggande sviter och hotellrum i anslutning till tennisarenan.



Villa Abelin på Norrviken har renoverats med varsam hand.





BACKAHILL

INNEHAV



Fåboge, Wenner-Gren Center
i Stockholm.



Wihlborgs, Ideon Gateway
i Lund.



Catena, projekt
E-City Engelholm.





Skistar driver flera av Skandinaviens största skidanläggningar.



VI HAR ETT STRATEGISKT INNEHAV I FEM BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG. ATT VI DESSUTOM ÄR ENGAGERADE I FJÄLLVÄRLDEN ÄR EN DEL AV VÅR HISTORIA.

Backahill är en aktiv och långsiktig ägare i fem lodande fastighetsbolag som täcker stora delar av Sverige. I söder finns Wihlborgs som är det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Företagets kontor och fastighetsbestånd finns i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn.

Faborg har ett fastighetsbestånd som är koncentrerat till fyra tillväxtområden i huvudstadsregionen: Stockholms innerstad, Arenastaden, Solna Business Park och Hammarby Sjöstad. Platzer är ett av de ledande fastighetsbolagen i västra Sverige. Fastigheterna finns till största del i centrala och västra Göteborg.

Diös är norra Sveriges största privata fastighetsbolag och verksamt från Borlänge i söder till Luleå i norr. Det femte fastighetsbolaget i aktieportföljen är Catona Logistik som är en av landets främsta specialister på logistikfastigheter.

Vi är också storägare i nya Brinova Fastigheter som är inriktat på offentliga fastigheter och bostäder i södra Sverige. Bolaget planerar en börsintroduktion under 2016.

STÖRST I SKANDINAVIEN

Skistar grundades av Erik och Mats Paulsson redan 1975 då bröderna förvärvade skidanläggningen i Lindvallen. Att Backahill har intressen i fjällvärlden är alltså en del av vår historia. I dag är bolaget börsnoterat och driver skidanläggningar i Sälen, Åre, Vermdalen, Hemsedal, Trysil och Hammarbybacken. Skistar har även planer på att investera i österrikiska Alperna.



BACKAHILL UTVECKLING

Backahills ägare är familjen Paulsson.
Här i kläder från SIR of Sweden.



Det blivande kvarteret MariaHof
i Helsingborg.



**VI INVESTERAR I ENTREPRENÖRSDRIVNA
VERKSAMHETER SOM HAR STOR
UTVECKLINGSPOTENTIAL.
ALLT FRÅN SEMESTERBOSTÄDER TILL
MODE OCH LÄKEMEDEL.**



Nya semesterbostäder i Vemdalen.



Läkemedelsföretaget Cernelle.



Alla framgångsrika företag har en gång varit små. Genom Backahill Utveckling investerar vi i entreprenördrivna verksamheter som vi bedömer har stor utvecklingspotential. Ofta har de svårt att ta nästa steg i sin utveckling trots att det finns en stark vilja och utmärkta produkter. Vår idé är att hjälpa dessa företag till nästa nivå genom att erbjuda affärskompetens, finansiella resurser och ett stort nätverk.

OLIKA BRANSCHER

I dag har vi en utvecklingsportfölj som består av utvecklingsprojekt, börsinnehav och kommande börsprojekt. Ofta handlar det om verksamheter inom bygg- och fastighetsbranschen. Ett bra exempel är vår satsning på skiddestinationen Vemdalen, ett populärt område i Härjedalen som vi utvecklar med nya semesterbostäder.

Sedan många år tillbaka har vi intressen i läkemedelsbranschen genom Cernelle i Vegeholm som utvecklar växtbaserade läkemedel mot prostataproblem. Vi har också ett aktivt agande i det anrika klädföretaget SIR of Sweden som har öppnat egna butiker och befinner sig i en intressant expansionsfas.

I hjärtat av Mariastaden i Helsingborg planerar vi 80 nya hyresrätter. Kvarteret heter MariaHof och kommer att börja byggas under 2016. Projektet drivs i samarbete med Er-Ho Bygg i det gemensamma bolaget BackerHof.

PROJEKT MARIAHOF I HELSINGBORG







HANSAN

— VÅRT AFFÄRSNAV I STOCKHOLM



Det historiska fabriksområdet
i Gustavsberg förvandlas nu
till en levande stadsdel.



I Fabrikshuset Gustavsberg
planeras 240 bostadsrätter
med hög standard.



VI HAR KUNSKAP, ERFARENHET OCH ETT STORT NÄTVERK INOM FASTIGHETER OCH FINANS. VÅR ROLL ÄR ATT GENERERA AFFÄRER – BÅDE SOM RÅDGIVARE OCH AKTIV PARTNER.



Backastad Omsorg projekterar nya vårdbostäder i Vellinge som ska vara klara 2017.



Genom vårt dotterbolag Hansan har vi gedigna meriter och ett stort nätverk inom fastighetssektorn och finansmarknaden i Sverige. Vi hjälper företaget att generera affärer – både som rådgivare och aktiv partner i projekt som kräver en stark resurs i form av kompetens, ledning och finansiellt nätverk.

Ett aktuellt projekt är den pågående omvandlingen av Gustavsbergs sanitetsporcelinsfabrik som byggs om till attraktiva lägenheter. I detta historiska område nära hamnen skapas nu en levande stadsdel med bara tjugo minuters pendlingsavstånd till Stockholms innerstad.

UPPDRAG ÅT FINANSBOLAG

Hansan är även serviceagent för finansbolagen Nya SFF och SFF som ägs av börsnoterade bolag. I uppdragen ingår att sköta bolagens kapitalförvaltning, administration, redovisning och upplånings- och utlåningsverksamhet.

I december 2015 upphörde Hansans uppdrag för SFF II då obligationen löstes in. Kapitalet bidrog bland annat till utveckling av stadsdelen Råsunda i Solna.

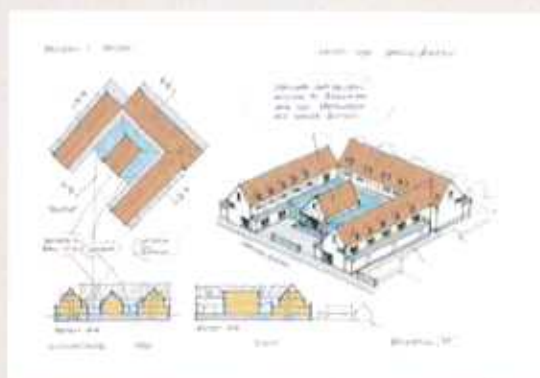
EXPANSIV MARKNAD

Från Hansans kontor i Stockholm styrs också vårt bolag Backastad Omsorg som är specialiserat på fastigheter inom vård och omsorg. Bolaget verkar på en expansiv marknad och arbetar med ett antal olika projekt i landet.

Det största är Graninge stiftsgård i Nacka som omfattar ett vårdboende med 54 lägenheter och ytterligare 130-140 seniorbostäder. Liknande projekt drivs också i skånska Vellinge och Kävlinge.

Tack vare bolagets spetskompetens och erfarenhet är Backastad Omsorg en intressant samarbetspartner för både kommuner och privata vårdgivare.

**VI UTVECKLAR STÄNDIGT NYA IDÉER SOM
HANDLAR OM BOSTÄDER, MÖTESPLATSER
OCH VERKSAMHETER. HÄR ÄR NÅGRA
VISIONER FRÅN RITBORDET.**



Racinginspirerad bilhall.



Agardhsgården byggs om till ett gemytligt bostadshus.



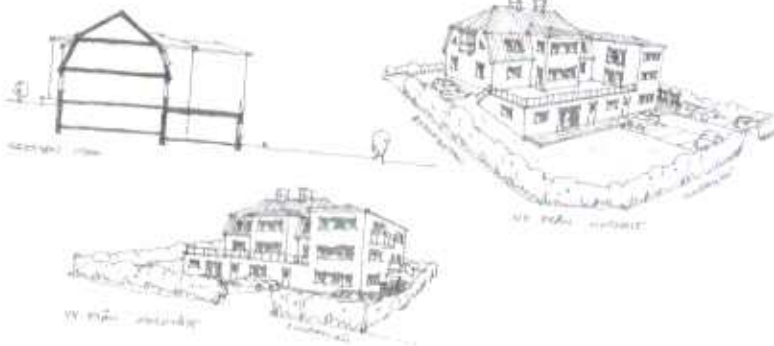
Småskalig handelsplats med en väderskyddad gata.



ILLUSTRATION
TULLBYG

FRAMTIDA PROJEKT

Framtida hotellprojekt
i södra Sverige.



BÅSTAD
SKISS

ILLUSTRATIONER, SEKTION

Skiss på bostadsprojekt
i Båstad.



Nytt hotell i Ängelholm.

BACKATHU / DT

2015 I SIFFROR

Backehill



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Backahill AB, org nr 556590-8547, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning. Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Bolagets säte är Ängelholm.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Verksamheten består av konsulttjänster inom ekonomi och management samt förvaltning av fastigheter och värdepapper.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

Bolaget har under hösten 2015 via helägda dotterbolaget Backahill Holding AB genomfört en större strukturaffär där ett antal helägda fastighetsägande dotterbolag apportionerades till Campina AB. I samband med apportaffären överlät Backahill även namnrättigheten "Brinova Fastigheter" till Campina. Affären innebär att Backahill Holding AB efter genomförd affär är majoritetsägare med drygt 44 % av röster och kapital i nya Brinova Fastigheter AB (publ).

Förvaltningen av de strategiska värdepappersinnehaven har under 2015 genererat ett bra rörelseresultat samt ett starkt kassaflöde. Backahill koncernen har under 2015 sålt 5.625.000 Platzer B aktier och 460.000 Catena aktier med en positiv resultateffekt samt förvärvat 400.000 Fabege aktier och 381.201 SkiStar B aktier. Under första kvartalet 2016 har Backahill koncernen köpt ytterligare 100.000 SkiStar B aktier samt 93.500 Wihlborgs aktier. Backahill koncernen är fortsatt ägare till mer än 10 % i Nolato AB (publ), Skistar AB (publ), Diös Fastigheter AB (publ), Fabege AB (publ), Catena AB (publ), Wihlborgs Fastigheter AB (publ) och Platzer Fastigheter Holding AB (publ).

Dotterbolaget Backahill Fastigheter AB sålde under våren 2015 fastigheten Förmannen 4 (Ängelholm) till Catena AB (publ). Affären skedde genom en bolagsaffär där samtliga aktier i dotterbolaget Backahill Industrifastigheter AB såldes. Backahill Industrifastigheter AB var även ägare till fastigheten Förmannen 6 (Ängelholm) vilken koncerninternt såldes till nybildade dotterbolaget Fastighets AB Förmannen 6 och ingick ej i affären med Catena AB (publ).

Dotterbolaget Backahill Hotellfastigheter AB förvärvade 2014 fastigheten Strutsen 18 (Ängelholm) där det fram till och med maj 2015 bedrevs hotell och nattklubsverksamhet. Projektering pågår av en större om- och tillbyggnation av fastigheten till en modern hotellfastighet. Parallellt pågår förhandlingar med en ny hotelloperatör. Bygget beräknas påbörjas efter sommaren 2016 och beräknas vara färdigställt i början av 2018.

Brf Rönnebygga färdigställdes och överlämnades till bostadsrättsföreningen per 1 oktober 2015. Därmed är Backahills första bostadsrättsprojekt klart.

Backahill Fastigheter AB förvärvade i augusti 2015 fastigheterna Aron 27 (Helsingborg) och Banken 1 (Båstad) genom köp av bolaget Fastighets HB Aron. Vidare förvärvades dotterbolaget Backahill Båstad AB fastigheten Agardhsgården 1 & 2 (Båstad) samt även fastigheten Hemmeslöv 5:10 (Båstad) via en bolagsaffär, H.U.S Fastigheter i Båstad AB.

Dotterbolaget Cernelle AB fortsätter att generera ett starkt resultat och under året har företaget reviderat sin affärsplan med målsättning att påbörja förberedelser för tillväxt. Vidare har bolaget under året haft inspektion av Läkemedelsverket och erhållit förymat tillstånd enligt good manufacturing process (GMP). I det helägda dotterbolaget Backahill Bjäre AB fortsätter vi vara

aktiva på Bjärehalvön. Under 2015 har Riviera Strand färdigställt, ett hotell i kombination med ägarsviter i Båstad. Delägda bolaget Lilla Båstad AB har under 2015 färdigställt en större renovering och ombyggnation av Villa Abelin på Norrviken i Båstad samt även tecknat ett 5-årigt hyresavtal med en restaurangoperatör. Bolaget Båstadtennis & Hotell AB, där Backahill Bjäre AB har ett deläggande, lämnade under hösten 2015 ett uppköpserbjudande till aktieägarna i Båstad Hamn AB. Budprocessen har löpt bra och under våren 2016 räknar vi med att samtliga aktier i Båstad Hamn AB är förvärvade.

Helägda dotterbolaget Backahill Utveckling AB är delägare i ett större bostadsrättsprojekt i Gustavsberg vilket totalt omfattar ca 240 bostadsrätter. Första inflyttning beräknas preliminärt till juni 2016 och slutligt färdigställande av projektet bedöms ske vid årsskiftet 2016/2017. Vidare har Backahill Utveckling AB ett antal intressanta delägarskap i fastighetsbolag i norra Sverige.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Backahill kommer att fortsätta vara aktiva och delaktiga i utvecklingen i Nordvästra Skåne. En stark balansräkning och stabilt kassaflöde gör att koncernen är rustad för kommande intressanta projekt. De affärstransaktioner som Backahill koncernen genomfört de senaste åren har lett till en stark balansräkning vilket medför att vi kan vara aktiva i kommande intressanta affärsprojekt.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Lönsam tillväxt med ett hanterbart risktagande är den grundläggande affärsprincipen inom koncernen. De definierade riskområdena omvärldsrisker, operativa risker samt finansiella risker hanteras löpande som en integrerad del av verksamheten och med en tydlig strategi för varje riskområde. De operationella och finansiella riskerna bedöms ha minskat och inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms ha tillkommit under 2015.

ANVÄNDANDE AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Backahill AB tillämpar säkringsredovisning (kassaflödessäkring av ränterisk på bankkrediter och hypotekslån) i enlighet med K3 kapitel 11 punkt 39 och punkt 40. Säkringsinstrumenten utgörs av ränteswapar.

FINANSIELL RISKHANTERING

Ränterisk

Bolagets enskilt största kostnadspost är räntor. Bolaget har långfristiga kreditramar med fastställda villkor samt bunden ränta via ränteswapavtal. Räntebindning omfattar 20,7 procent av den totala kreditvolymen.

Kreditrisk

I befintliga kreditramar är kreditlöftet 2 406 mkr varav 1 949 mkr var utnyttjat per 31 december 2015. Tillgång till kapital via kreditavtalen omfattas av villkor vilka bolaget ligger väl inom ramen för.

Likviditetsrisk

Bolaget har under de senaste åren redovisat positiva kassaflöden i den löpande verksamheten. Under kommande år kommer bolaget fokusera på att minska koncernens räntebärande skulder avseende aktiefinansiering samt använda rörelsekapital till investering i fastigheter och projekt.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägs till 100 procent av familjen Erik Paulsson.

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2015	2014	2013	2012
KONCERNEN				
Nettoomsättning	216 342	242 429	470 369	356 133
Resultat efter finansiella poster	495 111	839 037	1 035 952	395 132
Balansomslutning	7 798 694	7 631 210	7 186 196	9 826 885
Soliditet (%)	70,61	65,96	58,76	33,90
Antal anställda	49	48	61	67
MÖDERBOLAGET				
Nettoomsättning	3 342	3 606	3 311	2 598
Resultat efter finansiella poster	32 008	474 421	166 956	167 610
Balansomslutning	4 119 130	4 140 141	2 925 277	2 769 622
Soliditet (%)	74,98	74,74	93,75	93,01
Antal anställda	4	4	4	5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 451 779 619
årets vinst	11 704 587

2 463 484 206

disponeras så att

till aktieägare utdelas (29 kronor per aktie)	14 500 000
i ny räkning överföres	2 448 984 206

2 463 484 206

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning	1, 2	216 342	242 429
Övriga rörelseintäkter	3	37 030	143 144
		253 372	385 573
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-58 218	-73 054
Övriga externa kostnader	4, 5	-45 834	-34 140
Personalkostnader	6	-45 176	-47 354
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-37 716	-47 092
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-4 532	-327
Resultat från andelar i intresseföretag	9	301 928	201 148
Övriga rörelsekostnader		-352	0
		110 100	-819
Rörelseresultat		363 472	384 754
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	165 058	523 050
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	11 765	6 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-45 184	-75 620
		131 639	454 283
Resultat efter finansiella poster		495 111	839 037
Resultat före skatt		495 111	839 037
Skatt på årets resultat	13	-2 444	-4 276
Årets resultat		492 667	834 761
Moderbolagets andel av årets resultat		460 795	831 676
Minoritetens andel av årets resultat		31 873	3 085

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten och liknande arbeten	14	4 462	2 020
		4 462	2 020
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15, 16	1 259 157	1 862 439
Inventarier, verktyg och installationer	17	28 156	39 387
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	134 980	160 341
		1 422 293	2 062 147
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	19, 20	1 653 160	1 550 214
Fordringar hos intresseföretag	21	195 664	92 553
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22, 23	3 591 392	3 320 446
Uppskjuten skattefordran	24, 25	43 337	49 647
Andra långfristiga fordringar	26	365 746	11 742
		5 849 299	5 024 602
Summa anläggningstillgångar		7 276 054	7 088 769
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		8 465	9 118
Färdiga varor och handelsvaror		10 746	11 629
Förskott till leverantörer		726	608
		19 937	21 355
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 605	22 635
Fordringar hos intresseföretag		14 268	290
Övriga fordringar		11 491	83 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	6 738	6 582
		40 102	113 086
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	28	6 501	6 821
<i>Kassa och bank</i>			
	29	456 100	401 179
Summa omsättningstillgångar		522 640	542 441
SUMMA TILLGÅNGAR		7 798 694	7 631 210

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		500 000	500 000
Övrigt tillskjutet kapital		2 662	2 662
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat		4 964 373	4 530 373
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 467 035	5 033 035
Minoritetsintresse			
Minoritetsintresse		39 479	9 951
Summa eget kapital		5 506 514	5 042 986
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	1 194	1 138
Avsättningar för uppskjuten skatt	32	25 452	53 634
Övriga avsättningar		0	3 285
		26 646	58 057
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	33	0	149 559
Skulder till kreditinstitut		1 895 006	2 209 526
Skulder till intresseföretag		6 915	4 708
Övriga skulder		15 103	1 650
		1 917 024	2 365 443
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		63 332	66 956
Leverantörsskulder		11 052	19 485
Skulder till intresseföretag		4 012	0
Aktuella skatteskulder		1 748	2 191
Övriga skulder		7 536	20 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	260 830	55 526
		348 510	164 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 798 694	7 631 210
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	35	2 226 834	3 366 519
Ansvarsförbindelser	36	839 089	404 062

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	37	495 111	839 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	38	263 632	-682 149
Betald skatt	39	-24 759	850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		733 984	157 738
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		1 418	-1 099
Förändring av kundfordringar		15 030	-11 167
Förändring av kortfristiga fordringar		58 594	-56 751
Förändring av kortfristiga placeringar		-320	2 990
Förändring av leverantörsskulder		-8 434	3 531
Förändring av kortfristiga skulder		192 663	-27 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten		992 935	68 002
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2 946	-3 500
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		0	3 511
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-55 591	-194 724
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		43 527	54 841
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-163 570	-392 079
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		187 195	1 031 237
Förvärv av dotterbolag		-32 798	0
Försäljning av dotterbolag		20 842	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 341	499 285
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		-457 115	-36 074
Förändring av långfristiga skulder		-448 418	-354 095
Förändring av minoritet		-11 640	0
Utbetald utdelning		-17 500	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-934 673	-405 169
Årets kassaflöde		54 921	162 119
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		401 179	239 060
Likvida medel vid årets slut	40	456 100	401 179

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning		3 342	3 606
Övriga rörelseintäkter	3	0	11
		3 342	3 617
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-22 444	-14 081
Personalkostnader	6	-8 726	-7 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-281	-182
		-31 451	-21 974
Rörelseresultat	41	-28 109	-18 357
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	461 800
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	35 922	23 697
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	44 718	34 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-20 523	-27 506
		60 117	492 778
Resultat efter finansiella poster		32 008	474 421
Bokslutsdispositioner	42	-20 303	-107 479
Resultat före skatt		11 705	366 942
Skatt på årets resultat	13	0	0
Årets resultat		11 705	366 942

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	17	1 589	1 756
		1 589	1 756
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	43,44	1 532 644	1 532 744
Fordringar hos koncernföretag	45	1 422 035	1 835 803
Andelar i intresseföretag	19,20	4 000	4 000
Fordringar hos intresseföretag	21	92 143	30 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22,23	597 964	560 842
Uppskjuten skattefordran	24,25	4 918	4 918
Andra långfristiga fordringar	26	20 700	0
		3 674 404	3 968 507
Summa anläggningstillgångar		3 675 993	3 970 263
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 368	18 023
Övriga fordringar		2 386	2 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	1 195	1 651
		8 949	22 432
<i>Kassa och bank</i>	29	434 188	147 446
Summa omsättningstillgångar		443 137	169 878
SUMMA TILLGÅNGAR		4 119 130	4 140 141

Tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	30		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Uppskrivningsfond	46	125 019	125 019
		625 019	625 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 451 780	2 102 337
Årets resultat		11 705	366 942
		2 463 485	2 469 279
Summa eget kapital		3 088 504	3 094 298
<i>Långfristiga skulder</i>	33		
Skulder till kreditinstitut		110 000	130 000
Skulder till koncernföretag		894 083	883 339
Summa långfristiga skulder		1 004 083	1 013 339
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 000	20 000
Leverantörsskulder		438	1 652
Skulder till koncernföretag		0	2 415
Aktuella skatteskulder		44	67
Övriga skulder		627	5 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	5 434	3 032
Summa kortfristiga skulder		26 543	32 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 119 130	4 140 141
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	35	336 897	463 455
Ansvarsförbindelser	36	2 504 869	2 183 767

k

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	37	32 008	474 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	38	281	171
Betald skatt	39	-23	260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		32 266	474 852
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	9
Förändring av kortfristiga fordringar		13 483	-15 108
Förändring av leverantörsskulder		-1 214	850
Förändring av kortfristiga skulder		-4 724	2 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten		39 811	463 039
Investeringsverksamheten			
Förvärv av intressebolag		0	-4 000
Förvärv av koncernbolag		0	-1 028 970
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-37 121	-36 086
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		100	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-114	-1 026
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	332
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-37 135	-1 069 750
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		331 125	-148 019
Upptagna lån		10 744	879 569
Amortering av lån		-20 000	-20 000
Utbetald utdelning		-17 500	-15 000
Koncernbidrag		-20 303	-107 479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		284 066	589 071
Årets kassaflöde		286 742	-17 640
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		147 446	165 086
Likvida medel vid årets slut	40	434 188	147 446

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

VÄRDERINGSPRINCIPER M. M.

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Hyresintäkter redovisas i den period hyran avses.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

KONCERNREDOVISNING

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4. Dotterföretagens resultat ingår i koncernens resultat från och med förvärvstidpunkten fram till och med då det avyttras.

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill eller byggnad och mark.

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Förändring av koncernens sammansättning

I Backahill Fastigheter AB har under året Fastighets AB Förmannen 6, H.U.S. Fastigheter i Båstad AB samt Fastighets HB Aron tillkommit i koncernen. Backahill Industrifastigheter AB har avyttrats under året. Följande handels-/kommanditbolag har avregistrerats under 2015: KB Två Duvor, KB Eldhöken 3, HB Förmannen 2 & 5, HB Vråken 19 & 20, Backahill Påfågeln KB samt Backahill Ängelholm KB.

Backahill Holding AB har under året avyttrat följande dotterbolag: Brinova Helsingborg AB, Brinova Halmstad KB, Brinova Hässleholm AB, Fastighetsbolaget Adonis Ett HB, Brinova Invest AB, Fastighets AB S-Hem, Anders Skooghs Byggnads AB, HB Järnet 2, Brinova Oxie AB, Brinova Tigern AB, HB Elefanten Oskarshamn samt HB Ladan.

Fina Fågeln i Vellinge AB har tillkommit.

Under året har även Norrviken Event AB tillkommit i koncernen.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Minoritetsintresse är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till eget kapital-instrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas separat som minoritetsandel.

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad och påverkar koncernens rörelseresultat.

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt anskaffningsvärdemetoden. Metoden innebär att andelen i intresseföretag tas upp till anskaffningsvärde i balansräkningen. Erhållna utdelningar från intresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret elimineras i koncernresultaträkningen.

REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR ENSKILDA BALANSPOSTER IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3–106 år
Fastigheter på ofri grund	20 år
Markanläggning	15–20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3–20 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehåses i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Koncernen redovisar större hyresgästanpassningar enligt det utvidgade reparationsbegreppet. Hyresgästanpassningarnas anskaffningsvärde fördelas och kostnadsförs på 5–10 år. Ej kostnadsfört värde redovisas under rubriken Byggnader och mark i balansräkningen, under året kostnadsfört belopp redovisas som avskrivning i resultaträkningen.

LÅNEUTGIFTER

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part

i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehållas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa och tillgodohavanden hos bank samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig löptid på högst tre månader.

SÄKRINGSREDOVISNING

Backahill AB tillämpar säkringsredovisning (kassaflödessäkring av ränterisk på bankkrediter och hypotekslån) i enlighet med K3 kapitel 11 punkt 39 och punkt 40 enligt följande:

Övergripande mål och strategi för riskhantering

Målsättningen med denna säkringsstrategi är att reducera osäkerheten beträffande koncernens framtida räntebetalningar avseende fastighetslån. Osäkerheten är hänförlig till marknadsförändringar i de rörliga räntorna. Kassaflödesrisk finns i de rörliga hypotekslånen men ej i de fasta hypotekslånen.

Riskhantering är avsedd att ske genom affärsmässiga beslut om räntesäkring direkt kopplade till underliggande krediter tecknade med banker för att säkerställa kassaflödet.

Säkringsinstrumenten utgörs av ränteswapar.

Verkligt värde på balansdagen uppgår till -42 889 tkr.

LEASINGAVTAL

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är lease-

givare av redovisas som anläggningstillgång. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

VARULAGER

Varulagret värderas enligt lägsta värdets princip och först in först ut (FIFO) metoden. Detta innebär att varulagret tas upp till det lägsta av anskaffningsvärdet enligt FIFO-metoden och verkligt värde.

Råvaror, köpta hel- och halvfabrikat samt handelsvaror värderas till anskaffningsvärdet. Egentillverkade hel- och halvfabrikat har värderats till varornas tillverkningskostnader med tillägg för skälig andel av indirekta kostnader. Individuellt inkursavdrag har gjorts på hela lagret. I inget fall har värderingen skett över verkligt värde.

INKOMSTSKATTER

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA EFTER AVSLUTAD ANSTÄLLNING

I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer

klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

KONCERNBIDRAG

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som boksluts-dispositioner.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till bedömd nyttjandeperiod för de olika komponenterna i posten Byggnad och mark.

NOTER

TKR

NOT 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
KONCERNEN		
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Fastighetsförvaltning	147 028	173 213
Varuförsäljning	54 379	52 737
Konsultverksamhet	14 606	15 533
Intäkter värdepappershandel	1 665	7 012
Kostnader värdepappershandel	-1 336	-6 066
	216 342	242 429
Rörelseresultat per rörelsegren		
Fastighetsförvaltning	49 964	52 913
Varuförsäljning	10 038	6 778
Konsultverksamhet	5 505	6 912
Värdepappershandel	329	948
Upplösning negativ goodwill	250	116 382
Resultat från andelar i koncernföretag	-4 532	-327
Resultat från andelar i intresseföretag	301 928	201 148
	363 472	384 754

NOT 2 Leasingavtal, leasegivaren

KONCERNEN

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal, uppgår till 119 771 tkr (fg år 147 706 tkr)

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2015	2014
Inom ett år	63 465	99 082
Senare än ett år men inom fem år	144 248	206 617
Senare än fem år	19 630	55 365
	227 343	361 064

Avser hyresavtal avseende lokaler med indexklausul. Beloppen anges i nominella värde.

NOT 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
KONCERNEN		
Fastighetsförsäljning	34 453	21 346
Vidarefakturerad kostnad	616	222
Upplösning negativ goodwill	250	116 382
Servicetjänster	15	23
Vinst avyttring inventarier	156	544
Utbetald kompensation	0	405
Försäkringsersättning	0	165
Övrigt	1 540	4 057
	37 030	143 144
MODERBOLAGET		
Resultat avyttring inventarie	0	11
	0	11

NOT 4 Leasingavtal, leasetagaren

KONCERNEN

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 283 tkr (fg år 860 tkr)

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2015	2014
Inom ett år	-767	-650
Senare än ett år men inom fem år	-1 307	-986
Senare än fem år	0	-403
	-2 074	-2 039

Avser leasing av bilar och kontorsmaskiner. Beloppen anges i nominella värde.

MODERBOLAGET

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 577 tkr (fg år 1 167 tkr)

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2015	2014
Inom ett år	-1 302	-1 375
Senare än ett år men inom fem år	-1 721	-3 031
	-3 023	-4 406

Avser till hyreskontrakt för lokaler samt leasing av bilar och kontorsmaskiner. Beloppen anges i nominella värde.

NOT 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2015	2014
KONCERNEN		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-1 978	-1 811
Skatterådgivning	-325	-350
Övriga tjänster	-1 354	-1 044
	-3 657	-3 205
Mazars SET Revisionsbyrå		
Revisionsuppdrag	0	-25
	0	-25
MODERBOLAGET		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-1 053	-811
Skatterådgivning	-325	-250
Övriga tjänster	-1 323	-1 019
	-2 701	-2 080

Revisionen faktureras moderbolaget och avser flertalet koncernbolag.

NOT 6 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
KONCERNEN		
Medelantalet anställda		
Kvinnor	22	21
Män	27	27
	49	48
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-6 570	-4 246
Övriga anställda	-22 171	-23 215
	-28 741	-27 461

NOT 6 forts.

	2015	2014
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-1 320	-3 278
Pensionskostnader för övriga anställda	-3 638	-5 223
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-10 042	-9 513
	-15 000	-18 014

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	-43 741	-45 475
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	6 %	2 %
Andel män i styrelsen	94 %	98 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	5 %	2 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	95 %	98 %

MODERBOLAGET

Medelantalet anställda

Kvinnor	1	1
Män	3	3
	4	4

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	-2 765	-2 630
Övriga anställda	-2 035	-1 694
	-4 800	-4 324

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-828	-746
Pensionskostnader för övriga anställda	-467	-394
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 006	-1 804
	-3 301	-2 944

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	-8 101	-7 268
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25 %	25 %
Andel män i styrelsen	75 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Avtal om avgångsvederlag

VD har vid uppsägning från bolagets sida 6 månaders uppsägningstid. Han är även berättigad till avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

NOT 7 Avskrivningar

	2015	2014
KONCERNEN		
Inventarier, verktyg och installationer	-4 588	-5 452
Balanserade utvecklingskostnader	-504	-478
Byggnader	-23 238	-28 292
Markanläggningar	-703	-895
Hysesgästanpassningar	-8 683	-11 975
	-37 716	-47 092
MÖDERBOLAGET		
Inventarier, verktyg och installationer	-281	-182
	-281	-182

NOT 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2015	2014
KONCERNEN		
Erhållna utdelningar	506 404	0
Resultat vid avyttringar	-142 936	-327
Nedskrivningar	-626 848	0
Återföring av nedskrivningar	258 848	0
	-4 532	-327
MÖDERBOLAGET		
Erhållna utdelningar	0	461 800
	0	461 800

NOT 9 Resultat från andelar i intresseföretag

	2015	2014
KONCERNEN		
Erhållna utdelningar	44 608	0
Resultat vid avyttringar	92 966	44 797
Nedskrivningar	0	-5 675
Resultatandel	164 354	162 026
	301 928	201 148

NOT 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2015	2014
KONCERNEN		
Erhållna utdelningar	175 446	152 942
Resultat vid avyttringar	612	370 108
Nedskrivningar	-11 000	0
	165 058	523 050
MÖDERBOLAGET		
Erhållna utdelningar	35 922	23 697
	35 922	23 697

NOT 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
KONCERNEN		
Utdelningar	125	468
Övriga ränteintäkter	11 640	6 385
	11 765	6 853
MÖDERBOLAGET		
Ränteintäkter från koncernföretag	40 520	32 611
Övriga ränteintäkter	4 198	2 176
	44 718	34 787

NOT 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
KONCERNEN		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-44 546	-75 618
Övriga finansiella kostnader	-638	-2
	-45 184	-75 620
MÖDERBOLAGET		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19 886	-17 291
Räntekostnader till koncernbolag	0	-10 215
Övriga finansiella kostnader	-637	0
	-20 523	-27 506

NOT 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2015	2014
KONCERNEN		
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-414	-1 433
Uppskjuten skatt	-1 987	-2 799
Andel i intresseföretags skatt	0	-38
Justering av skatt tidigare år	-43	-6
Totalt redovisad skatt	-2 444	-4 276

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		495 111		839 037
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-108 924	22,00	-184 588
Ej avdragsgilla kostnader	42,81	-211 936	13,14	-110 240
Ej skattepliktiga intäkter	-27,44	283 295	-34,07	235 809
Andel i intresseföretags skatt	0,00	0	0,00	-38
Förändring underskottsavdrag	-0,01	62	0,16	-1 370
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader	0,08	-1 153	0,08	-689
Upplösning negativ goodwill	-0,01	55	-3,05	25 604
Resultatandelar	-7,30	36 157	-3,72	31 236
Redovisad effektiv skatt	0,49	-2 444	0,51	-4 276

MÖDERBOLAGET

Skatt på årets resultat

Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		11 705		366 942
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-2 575	22,00	-80 727
Ej avdragsgilla kostnader	12,19	-1 427	0,05	-192
Ej skattepliktiga intäkter	-67,52	7 903	-29,11	106 810
Skattemässigt underskott, årets förändring	33,33	-3 901	7,06	-25 891
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

NOT 14 Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärden	6 231	4 896
Inköp	2 946	1 336
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 810
Förvärvade anskaffningsvärden	0	7 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 177	6 231
Ingående avskrivningar	-4 211	-3 841
Försäljningar/utrangeringar	0	5 754
Årets avskrivningar	-504	-478
Förvärvade avskrivningar	0	-5 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 715	-4 211
Utgående redovisat värde	4 462	2 020

NOT 15 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärden	2 041 611	2 005 452
Inköp	38 325	93 595
Försäljningar/utrangeringar	0	-23 629
Omklassificeringar	43 863	-40 674
Förvärvade anskaffningsvärden	31 796	6 867
Avyttrade anskaffningsvärden	-761 924	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 393 671	2 041 611
Ingående avskrivningar	-242 315	-213 465
Försäljningar/utrangeringar	0	1 202
Avyttrade avskrivningar/ Omklassificeringar	99 390	222
Årets avskrivningar	-23 884	-29 130
Förvärvade avskrivningar	-2 387	-1 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 196	-242 315
Ingående uppskrivningar	1 223	1 280
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-57	-57
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 166	1 223
Ingående nedskrivningar	-3 565	-3 565
Avyttrade nedskrivningar	3 565	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-3 565
Utgående redovisat värde	1 225 641	1 796 954
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 259 157	1 862 439
Verkligt värde	1 545 394	2 156 823
Taxeringsvärden byggnader	571 815	834 135
Taxeringsvärden mark	137 974	210 559
	709 789	1 044 694

I fastighetsinnehavet finns även fastigheter vilka saknar taxeringsvärden.

Värdering har gjorts externt av en oberoende värderingsman. Värdet har bedömts med stöd av dels en ortsprismetod och dels en nuvärdesmetod. Nuvärdesmetoden, som också kallas avkastningsmetoden, kan ses som samlingsnamnet för de metoder där man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

NOT 16 Hyresgästanpassningar

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Ingående restvärde	65 485	76 560
Årets aktivering	0	900
Årets avskrivning	-8 683	-11 975
Omklassificeringar	123	0
Avyttrade anskaffningsvärden	-23 409	0
	33 516	65 485

NOT 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärden	93 529	84 836
Inköp	761	3 547
Försäljningar/utrangeringar	-96	-795
Omklassificeringar	0	3 199
Förvärvade anskaffningsvärden	20	2 742
Avyttrade anskaffningsvärden	-11 513	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 701	93 529
Ingående avskrivningar	-54 162	-48 806
Försäljningar/utrangeringar	54	548
Avyttrade avskrivningar	4 155	0
Årets avskrivningar	-4 588	-5 452
Förvärvade avskrivningar	-4	-652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 545	-54 162
Utgående redovisat värde	28 156	39 367
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	2 126	1 421
Inköp	114	1 026
Försäljningar/utrangeringar	0	-321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 240	2 126
Ingående avskrivningar	-370	-188
Årets avskrivningar	-281	-182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-651	-370
Utgående redovisat värde	1 589	1 756

NOT 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärden	160 341	44 497
Inköp	16 505	57 132
Försäljningar/utrangeringar	0	-10 278
Omklassificeringar	-44 246	33 996
Förvärvade anskaffningsvärden	36 350	34 994
Avyttrade anskaffningsvärden	-33 970	0
	134 980	160 341

NOT 19 Andelar i intresseföretag

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärden	1 559 189	1 163 237
Inköp och förvärvade anskaffningsvärden	238 721	70 424
Försäljningar	-178 495	-116 122
Omklassificeringar	-132 341	275 424
Resultatandel	164 354	162 026
Aktieägartillskott	10 707	4 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 662 135	1 559 189
Ingående nedskrivningar	-8 975	-30 858
Återförda nedskrivningar	0	19 500
Omklassificeringar	0	8 056
Årets nedskrivningar	0	-5 675
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 975	-8 975
Utgående redovisat värde	1 653 160	1 550 214
Av årets inköp och förvärvade anskaffningsvärden avser 236 904 tkr förvärvade anskaffningsvärden (fg år 0 tkr).		
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	4 000	0
Inköp	0	4 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 000	4 000
Utgående redovisat värde	4 000	4 000

NOT 20 Specifikation andelar i intresseföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
KONCERNEN				
Catena AB (publ)	39,4 %	39,4 %	11 233 601	1 279 321
Sälen Centrum HB	50 %	50 %	1	13 854
Bulltofta Aviation AB	50 %	50 %	500	25
- Bulltofta Aviation KB	50 %	50 %	1	0
Lilla Båstad AB	20 %	20 %	100	0
Pepe's Bodega AB	33,3 %	33,3 %	333	189
JOPA Fastighets AB	50 %	50 %	500	2 250
Bjärerondellen AB	21 %	21 %	210	1 448
- Båstad Företagsby AB	100 %	100 %	1 000	60
- Båstad Barret 12 AB	100 %	100 %	500	0
Hamnbacken i Båstad AB	48 %	48 %	480	3 273
Sportshopen i Båstad AB	42,3 %	42,3 %	21 150	2 658
Tennis Lodge i Båstad AB	30 %	30 %	30 000	5 493
- AB Himmelslövs Havsbad	100 %	100 %	1 000	0
- Tennis Lodge Hus 1 AB	100 %	100 %	50 000	0
- Tennis Lodge Hus 2 AB	100 %	100 %	50 000	0
Gimmel Fastigheter AB	20 %	20 %	20 000	6 028
- Gimmel Fastigheter i Bollnäs AB	100 %	100 %	1 000	0
Brinova Fastigheter AB (publ)	44,5 %	44,5 %	18 796 411	244 760
Norregårds Fastighets AB	50 %	50 %	500	4 289
ER-HO Huset 9 AB	50 %	50 %	25 000	26
Backerhof Holding AB	50 %	50 %	25 000	0
- ER-HO Huset 10 AB	100 %	100 %	50 000	0
- Backerhof 1 AB	100 %	100 %	50 000	0
- Backerhof 2 AB	100 %	100 %	50 000	0
- Backerhof 3 AB	100 %	100 %	50 000	0
- Backerhof 4 AB	100 %	100 %	50 000	0
Backerhof Holding 2 AB	50 %	50 %	25 000	0
- Backerhof 6 AB	100 %	100 %	50 000	0
- Backerhof Sunnanå AB	100 %	100 %	1 000	0
Topeja Holding AB	40 %	40 %	24 000	29 591
- S Resort Holding AB	80 %	80 %	3 720	4 219
CrHe Invest AB	49 %	49 %	245	167
Böske Backe Invest AB	49 %	49 %	245	119
Ski Lodge Skalspasset AB	37,5 %	37,5 %	306	4 426
Lovely Lodge Restaurangfastigheter AB	39,7 %	39,7 %	391	5 400
Lima Timmerhus AB	50 %	50 %	500	65
Ekerum Golf & Resort AB	25 %	25 %	250	906
Hornbrytaren 1 AB	49 %	49 %	10 890	0
Arenabolaget i Ängelholm AB	47,9 %	47,9 %	434 000	43 843
Olero Lodge AB	50 %	50 %	500	295
- Björnrikegården Nya AB	100 %	100 %	500	87
Sir of Sweden AB	33,3 %	33,3 %	15 000	1 368
- Skrädderiet på Väla AB	30,3 %	30,3 %	152	0
				1 653 160
MODERBOLAGET				
Gimmel Fastigheter AB	20 %	20 %	20 000	4 000
- Gimmel Fastigheter i Bollnäs AB	100 %	100 %	1 000	0
				4 000

Namn	Org. nr	Säte	Eget kapital	Resultat
KONCERNEN				
Catena AB (publ)	556294-1715	Solna	2 477 800	571 500
Sälen Centrum HB	916581-9906	Malung	27 706	4 084
Bulltofta Aviation AB	556667-9113	Ängelholm	62	0
- Bulltofta Aviation KB	969704-9402	Ängelholm	634	-201
Lilla Båstad AB	556820-7913	Ängelholm	1 648	-8 642
Pepe's Bodega AB	556531-5404	Båstad	724	124
JOPA Fastighets AB	556605-8288	Båstad	3 079	63
Bjärerondellen AB	556594-3080	Båstad	2 260	56
- Båstad Företagsby AB	556725-4189	Båstad	6 865	292
- Båstad Barret 12 AB	559018-9048	Båstad	438	-12
Hamnbacken i Båstad AB	556720-9241	Malmö	7 534	408
Sportshopen i Båstad AB	556914-6722	Ängelholm	51	-816
Tennis Lodge i Båstad AB	556733-0997	Båstad	88	0
- AB Himmeslövs Havsbad	556029-8274	Båstad	28 596	17 704
- Tennis Lodge Hus 1 AB	556939-9719	Ängelholm	353	307
- Tennis Lodge Hus 2 AB	556939-9750	Ängelholm	344	299
Gimmel Fastigheter AB	556901-7865	Stockholm	14 987	-4 213
- Gimmel Fastigheter i Bollnäs AB	556422-5885	Stockholm	4 691	3 754
Brinova Fastigheter AB (publ)	556840-3918	Ängelholm	549 900	24 100
Norregårds Fastighets AB	556749-8760	Ängelholm	6 487	333
ER-HO Huset 9 AB	556969-3129	Kävlinge	55	-96
Backerhof Holding AB	559010-5408	Kävlinge	51	-461
- ER-HO Huset 10 AB	556982-0524	Kävlinge	30	-20
- Backerhof 1 AB	559010-5424	Kävlinge	0	-63
- Backerhof 2 AB	559023-4455	Kävlinge	26	-24
- Backerhof 3 AB	559008-1633	Kävlinge	1	-299
- Backerhof 4 AB	559030-6204	Kävlinge	23	-27
Backerhof Holding 2 AB	559033-5450	Kävlinge	32	-18
- Backerhof 6 AB	559033-5443	Kävlinge	5	-45
- Backerhof Sunnanå AB	556536-4717	Kävlinge	715	-117
Topeja Holding AB	556610-6414	Malung	59 357	4 169
- S Resort Holding AB	556864-7092	Båstad	1 625	261
CrHe Invest AB	556862-2558	Ängelholm	339	53
Böske Backe Invest AB	556858-4568	Ängelholm	241	105
Ski Lodge Skalspasset AB	556967-3345	Härjedalen	11 054	-278
Lovely Lodge Restaurangfastigheter AB	556967-8468	Härjedalen	11 369	-980
Lima Timmerhus AB	556730-8449	Malung	381	0
Ekerum Golf & Resort AB	556559-4032	Norrköping	1 862	-578
Hornbrytaren 1 AB	556702-9342	Stockholm	201	-101
Arenabolaget i Ängelholm AB	556667-9022	Ängelholm	91 391	85
Olero Lodge AB	556786-4128	Ängelholm	1 182	235
- Björnrikegården Nya AB	556914-1467	Stockholm	189	69
Sir of Sweden AB	556864-2416	Båstad	4 105	-397
- Skrädderiet på Väla AB	556943-2916	Båstad	2	-530
MODERBOLAGET				
Gimmel Fastigheter AB	556901-7865	Stockholm	14 987	-4 213
- Gimmel Fastigheter i Bollnäs AB	556422-5885	Stockholm	4 691	3 754

NOT 21 Fordringar hos intresseföretag

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärden	92 553	48 250
Tillkommande fordringar	115 556	44 420
Avgående fordringar	-9 920	-2 217
Omklassificeringar	-2 526	2 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 664	92 553
Utgående redovisat värde	195 664	92 553
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	30 200	0
Tillkommande fordringar	61 943	30 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 143	30 200
Utgående redovisat värde	92 143	30 200

NOT 22 Aktier och andelar

KONCERNEN		
Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nolato AB (publ), A aktier	61 959	210 944
Skistar AB (publ)	531 210	897 696
Onoterade aktier och andelar	118 153	138 932
Fabege AB (publ)	1 678 885	3 515 262
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)	785 001	1 322 502
Diös Fastigheter AB (publ)	282 784	479 634
Platzer Fastigheter Holding AB (publ), A aktier	133 400	190 000
	3 591 392	6 754 970

För noterade aktier och andelar saknas marknadsnotering. Bolagets bedömning är att marknadsvärdena på dessa innehav väl överstiger de bokförda värdena.

Som börsvärde för de onoterade aktierna Nolato A och Platzer Fastigheter Holding A har börsvärdet på bolagets B-aktie den 30 december 2015 använts. Marknadsvärdet vid avlämnande av årsredovisningen på ovan innehav är 6 584 556 tkr.

MODERBOLAGET		
Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nolato AB (publ), A aktier	61 959	210 944
Skistar AB (publ)	531 210	897 696
Övrigt innehav	4 795	4 796
	597 964	1 113 436

Som börsvärde för de onoterade aktierna Nolato A har börsvärdet på bolagets B-aktie den 30 december 2015 använts. Marknadsvärdet vid avlämnande av årsredovisningen på ovan innehav är 997 547 tkr.

NOT 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärden	3 326 268	3 676 077
Inköp	161 753	60 616
Försäljningar/utrangeringar	0	-383 784
Omklassificeringar	131 779	-345 935
Förvärvade anskaffningsvärden	0	319 294
Avyttrade anskaffningsvärden	-13 369	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 606 431	3 326 268
Ingående nedskrivningar	-5 822	-5 040
Årets nedskrivningar	-10 000	-782
Avyttrade nedskrivningar	783	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 039	-5 822
Utgående redovisat värde	3 591 392	3 320 446
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	560 842	524 756
Inköp	37 122	36 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	597 964	560 842
Utgående redovisat värde	597 964	560 842

NOT 24 Uppskjuten skattefordran

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Ingående anskaffningsvärden	49 647	52 191
Tillkommande fordringar	46	81
Avgående fordringar	-177	-2 625
Avyttrade fordringar	-6 179	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 337	49 647
Utgående redovisat värde	43 337	49 647
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	4 918	4 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 918	4 918
Utgående redovisat värde	4 918	4 918

NOT 25 Uppskjuten skattefordran

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Underskottsavdrag	43 010	47 440
Pensionsavsättning	327	712
Aktiefällan	0	1 081
Temporär skillnad byggnader	0	368
Övrigt	0	46
	43 337	49 647
MODERBOLAGET		
Underskottsavdrag	4 918	4 918
	4 918	4 918

NOT 26 Andra långfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Ingående fordringar	11 742	19 971
Tillkommande fordringar	326 627	10 340
Avgående fordringar	-220	-759
Omklassificeringar	27 597	-17 810
	365 746	11 742
MODERBOLAGET		
Ingående fordringar	0	0
Tillkommande fordringar	20 700	0
	20 700	0

NOT 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Övriga upplupna intäkter	1 122	485
Upplupna hyresintäkter	626	452
Förutbetalda fastighetskostnader	696	484
Upplupna ränteintäkter	2 018	1 281
Förutbetalda räntekostnad	0	1 513
Övriga förutbetalda kostnader	2 276	2 367
	6 738	6 582
MODERBOLAGET		
Upplupna ränteintäkter	277	618
Övriga förutbetalda kostnader	918	1 033
	1 195	1 651

NOT 28 Kortfristiga placeringar

KONCERNEN	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, omsättningstillgångar	6 501	7 434
	6 501	7 434

NOT 29 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	183 000	175 000
Beviljat belopp på byggnads-kreditiv uppgår till	0	461 000
MODERBOLAGET		
Beviljat belopp på check-räkningskredit uppgår till	175 000	175 000

NOT 30 Förändring av eget kapital

KONCERNEN

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Minoritets- intresse
Antal A-aktier: 50 000 Antal B-aktier: 450 000				
Belopp vid årets ingång	500 000	2 662	4 530 373	9 951
Utdelning			-17 500	
Förändring minoritet			-9 295	-2 345
Årets resultat			460 795	31 873
Belopp vid årets utgång	500 000	2 662	4 964 373	39 479

MODERBOLAGET

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Antal A-aktier: 50 000 Antal B-aktier: 450 000				
Belopp vid årets ingång	500 000	125 019	2 102 338	366 942
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			366 942	-366 942
Utdelning			-17 500	
Årets resultat				11 705
Belopp vid årets utgång	500 000	125 019	2 451 780	11 705

NOT 31 Avsättningar

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	1 138	1 005
Årets avsättningar	56	133
	1 194	1 138
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	53 654	53 272
Årets avsättningar	3 164	2 152
Under året ianspråktagna belopp	-1 400	0
Under året återförda belopp	-109	-1 790
Avytttrad avsättning	-30 119	0
Förvärvad avsättning	262	0
	25 452	53 634
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	3 285	4 856
Under året ianspråktagna belopp	-3 285	0
Under året återförda belopp	0	-1 571
	0	3 285
Specifikation övriga avsättningar		
Garantiåtaganden	0	3 285
	0	3 285

NOT 32 Uppskjuten skatteskuld

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad byggnad och mark	23 765	36 963
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 398	5 690
Uppskjuten skatt avseende löneskatt	289	276
Uppskjuten skatt övrigt	0	824
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	9 881
	25 452	53 634

NOT 33 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	262 428	231 892
Övriga skulder	14 637	1 028
Byggnadskreditiv	0	76 559
	277 065	309 479
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	1 632 578	1 977 634
Övriga skulder	466	622
Byggnadskreditiv	0	73 000
Skulder till intresseföretag	0	4 708
	1 633 044	2 055 964

Skulder till intresseföretag saknar formell avbetalningsplan.

MODERBOLAGET

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	80 000	80 000
	80 000	80 000

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	30 000	50 000
	30 000	50 000

Skulder till koncernföretag saknar formell avbetalningsplan.

NOT 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Förutbetalda hyror	16 255	19 870
Upplupna personalkostnader	5 934	5 936
Upplupen räntekostnad	596	596
Upplupna fastighetskostnader	1 901	3 196
Övriga upplupna kostnader	236 112	5 439
Övriga förutbetalda intäkter	32	20 489
	260 830	55 526
MODERBOLAGET		
Upplupna personalkostnader	1 228	1 078
Övriga upplupna kostnader	3 636	1 615
Upplupen räntekostnad	559	327
Förutbetalda intäkter	11	12
	5 434	3 032

NOT 35 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
För egna skulder och avsättningar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav/kortfristiga placeringar	1 215 746	2 056 292
Pantsatt bankkonto	3	33
Fastighetsinteckningar	1 010 116	1 306 056
Företagsinteckningar	0	3 000
	2 225 865	3 365 381
Övriga ställda pant och säkerheter		
Andra långfristiga värdepappersinnehav/kortfristiga placeringar	969	1 137
	969	1 137

MODERBOLAGET

	2015-12-31	2014-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav/kortfristiga placeringar	336 894	463 454
Pantsatt bankkonto	3	1
	336 897	463 455

NOT 36 Ansvarförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Ansvar bolagsman i handelsbolag	0	10 060
Borgensförbindelser för intresseföretag	495 831	381 397
Borgensförbindelser övriga	343 150	0
Övriga ansvarförbindelser	109	12 605
	839 090	404 062
MODERBOLAGET		
Borgensförbindelser för dotterbolag	1 785 838	1 911 696
Borgensförbindelser för intresseföretag	378 871	259 571
Borgensförbindelser övriga	340 150	12 500
	2 504 859	2 183 767

NOT 37 Räntor och utdelningar

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Erhållen ränta	11 028	5 991
Erhållen utdelning	183 416	152 942
Erlagd ränta	-45 184	-75 542
	149 259	83 391
MODERBOLAGET		
Erhållen ränta	62 810	16 462
Erhållen utdelning	35 921	485 499
Erlagd ränta	-22 706	-24 956
	76 025	477 005

NOT 38 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m. m.

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Avskrivningar	37 716	47 092
Resultatandelar intresseföretag	-164 354	-162 026
Resultat försäljning av intresseföretag	-92 966	-44 797
Resultat försäljning av dotterföretag	142 936	-368 210
Upplösning negativ goodwill	-250	-116 382
Resultat försäljning inventarier	-156	-544
Resultat försäljning fastigheter	-34 453	-21 346
Nedskrivning av dotterföretag	626 848	782
Förändring nedskrivning av intresseföretag	0	-13 825
Resultat försäljning immateriella tillgångar	0	-1 455
Förändring övriga avsättningar	-3 285	-1 571
Förändring avsättning för pensioner	56	133
Återföring nedskrivning av dotterföretag	-258 848	0
Nedskrivning av övriga värdepapper	11 000	0
Resultat försäljning av övriga värdepapper	-612	0
	263 632	-682 149
MODERBOLAGET		
Avskrivningar	281	182
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-11
	281	171

NOT 39 Betald skatt

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Årets skattekostnad enligt resultaträkningen	-2 444	-4 276
Ingående balans uppskjuten skattefordran	49 647	52 191
Utgående balans uppskjuten skattefordran	-43 337	-49 647
Ingående balans uppskjuten skatteskuld	-53 634	-53 272
Utgående balans uppskjuten skatteskuld	26 462	53 634
Ingående balans aktuell skatteskuld	-2 191	0
Utgående balans aktuell skatteskuld	1 748	2 191
Ingående balans aktuell skattefordran	0	29
	-24 759	850

	2015-12-31	2014-12-31
MODERBOLAGET		
Årets skattekostnad enligt resultaträkningen	0	0
Ingående balans uppskjuten skattefordran	4 918	4 918
Utgående balans uppskjuten skattefordran	-4 918	-4 918
Ingående balans aktuell skatteskuld	-67	0
Utgående balans aktuell skatteskuld	44	67
Ingående balans aktuell skattefordran	0	193
	-23	260

NOT 40 Likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
KONCERNEN		
Likvida medel		
Kassamedel	9	0
Banktillgodohavanden	456 091	401 179
	456 100	401 179
MODERBOLAGET		
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	434 188	147 446
	434 188	147 446

NOT 41 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

MODERBOLAGET

Av årets inköp avser 1 085 (689) tkr inköp från andra koncernföretag.

Av årets försäljning avser 2 524 (2 584) tkr försäljning till andra koncernföretag.

NOT 42 Bokslutsdispositioner

	2015	2014
MODERBOLAGET		
Lämnade koncernbidrag	-59 044	-150 843
Erhållna koncernbidrag	38 741	43 364
	-20 303	-107 479

NOT 43 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärden	1 532 744	503 774
Inköp	0	1 028 970
Försäljningar	-100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 532 644	1 532 744
Utgående redovisat värde	1 532 644	1 532 744

NOT 44 Specifikation andelar i koncernföretag

MÖDERBOLAGET

Namn	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde	Org.nr	Säte
Beckahill Bjäre AB	100%	500	4 050	556866-5920	Ängelholm
- Båstad Financing AB	80%	8 000		556684-3149	Båstad
- Båstad Erikstorp Fastighet AB	100%	100 000		556791-1051	Ängelholm
- Fastighetsutveckling i Båstad AB	65%	32 500		556849-6318	Ängelholm
- Tomtbolaget i Båstad AB	100%	1 000		556901-1546	Båstad
- Claerence Village AB	100%	100 000		556710-3469	Båstad
- Norrviken Event AB	100%	100		556948-2390	Båstad
Beckahill Förvaltning AB	100%	40 000	11 100	556216-9077	Ängelholm
- Beckahill Invest AB	100%	1 000		556325-6238	Ängelholm
- HB Midgården 2	50%	1		969676-9430	Ängelholm
Beckahill Fastigheter AB	100%	100 000	40 065	556452-1861	Ängelholm
- Fastighets AB De-Ba	100%	50 000		556594-4542	Ängelholm
- Beckahill Posthuset KB	100%	1		969692-9091	Ängelholm
- Fastighets AB Förmannen 6	100%	500		559000-0492	Ängelholm
- Beckahill Båstad AB	100%	1 000		556637-7031	Båstad
- H.U.S Fastigheter i Båstad AB	100%	1 000		556668-0467	Båstad
- Beckahill Steglitsen i Ängelholm KB	100%	1		969630-2638	Ängelholm
- Beckahill Tingstorget KB	100%	1		969630-5367	Ängelholm
- Beckahill Bostäder AB	100%	1 000		556664-2376	Ängelholm
- Beckahill Östergatan AB	100%	500		556853-9976	Ängelholm
- Fastighetshandelsbolaget Aron	100%	1		969695-4255	Malmö
- Beckahill Cityfastigheter AB	100%	10 000		556725-0476	Ängelholm
- Beckahill Påfågeln AB	100%	100		556606-2757	Ängelholm
- Beckahill Lärkan AB	100%	1 000		556601-8577	Ängelholm
- Beckahill Hotellfastigheter AB	100%	500		556965-7223	Ängelholm
Beckahill Projektutveckling AB	100%	50 000	50	556923-9477	Ängelholm
Beckahill KIL AB	91%	45 500	909	556923-9469	Ängelholm
Beckahill Holding AB	100%	50 000	404 500	556891-0524	Ängelholm
- Beckahill Öresund AB	100%	2 000		556351-8595	Ängelholm
- Backastad Omsorg AB	95%	950		556922-7514	Ängelholm
- Fina Fågeln i Vellinge AB	100%	1 000		556694-4400	Malmö
- Backastad Silvergården AB	100%	1 000		556922-7324	Ängelholm
- Backastad Omsorg Projekt AB	100%	1 000		556922-7506	Ängelholm
- Beckahill Nova 183 AB	100%	1 000		556713-8564	Ängelholm
- Beckahill Invest Key AB	100%	100 000		556753-3392	Ängelholm
- Fastighets AB Fosema	99,4%	3 396 917		556498-3996	Ängelholm
- Operosa AB	100%	1 000		556735-3593	Ängelholm
- Bröderna Skooghs Förvaltnings AB	100%	25 000		556285-1187	Ängelholm
Beckahill Inter AB	100%	1 000	1 028 720	556592-5913	Ängelholm
Backastad AB	100%	1 000	100	556639-5579	Ängelholm
Beckahill Skåne AB	100%	50 000	50	556953-0081	Ängelholm
Beckahill Utveckling AB	100%	1 000	43 100	556688-6791	Ängelholm
- AB Cernellie	100%	125 000		556035-5926	Ängelholm
- Hansan AB	100%	1 000		556233-6304	Stockholm
- Böske Backe AB	100%	10 000		556617-3554	Båstad
- AnJa Invest AB	100%	50 000		556939-9610	Ängelholm
- Projekt Gustavsberg AB	55%	605		556928-0125	Stockholm
- Gråhuset Gustavsberg AB	100%	500		556928-0117	Stockholm
- BR i Gustavsberg AB	100%	500		556928-0141	Stockholm
- Storebro Herrgård AB	100%	108 000		556657-3985	Stockholm
- Storebro Herrgård KB	100%	1		969700-6410	Ängelholm
- INIS Sweden AB	100%	8 056		556696-8318	Helsingborg

1 532 644

NOT 45 Fordringar hos koncernföretag

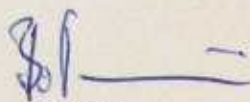
	2015-12-31	2014-12-31
MODERBOLAGET		
Ingående anskaffningsvärdet	1 835 803	1 717 984
Tillkommande fordringar	36 447	2 089 285
Avgående fordringar	-450 215	-2 411 747
Omklassificeringar	0	440 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	1 422 035	1 835 803
Utgående redovisat värde	1 422 035	1 835 803

NOT 46 Uppskrivningsfond

	2015-12-31	2014-12-31
MODERBOLAGET		
Ingående saldo	125 019	125 019
	125 019	125 019

Ängelholm den 6 april 2016


Erik Paulsson
Ordförande


Bo Forsén


Sara Karlsson

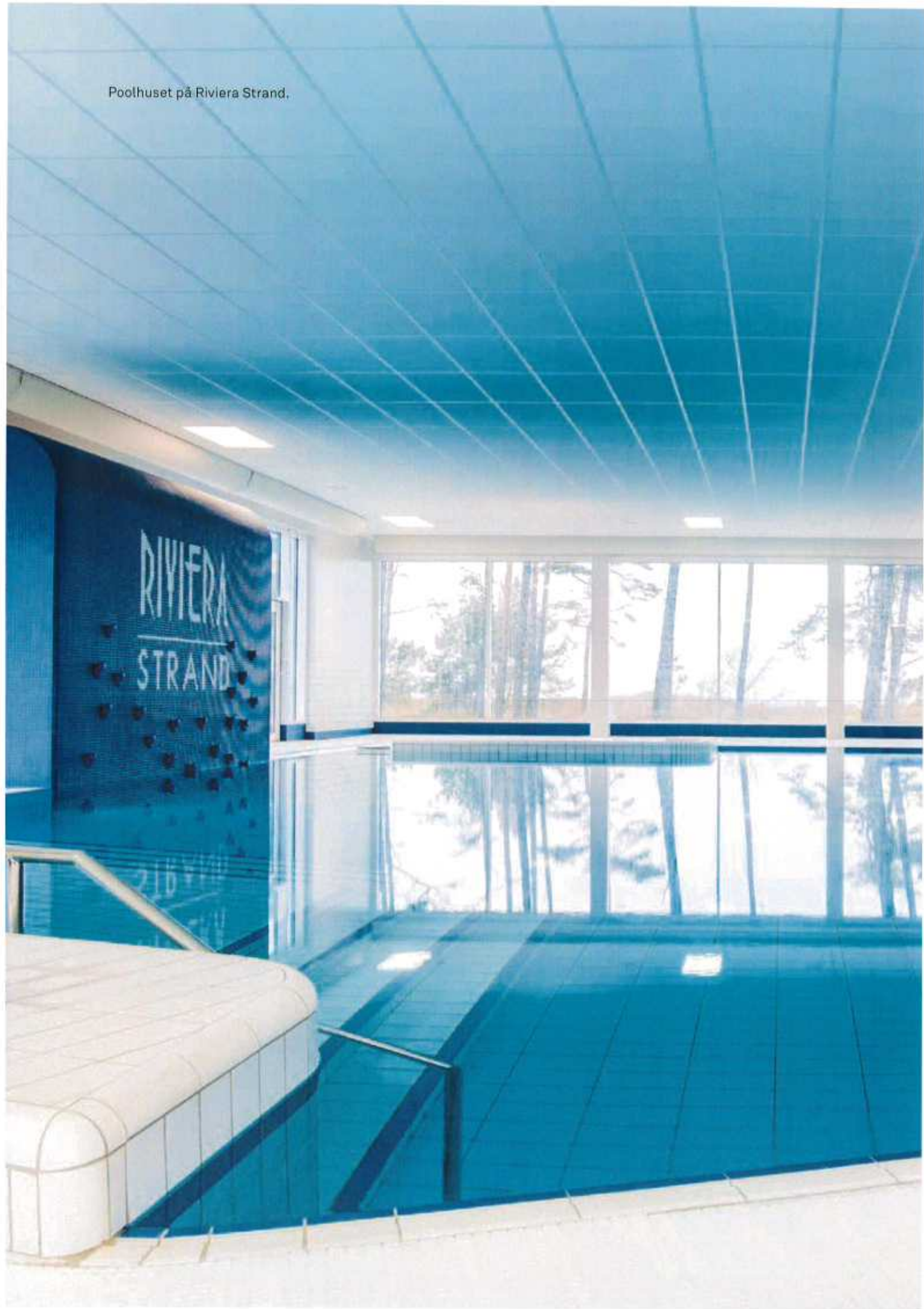

Svante Paulsson


Anders Nelson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2016
Ernst & Young AB


Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Poolhuset på Riviera Strand.



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Backahill AB, org.nr 556590-8547

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Backahill AB för räkenskapsåret 2015-01-01–2015-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 27-55.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Backahill AB för räkenskapsåret 2015-01-01–2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Ängelholm den 6 april 2016

Ernst & Young AB


Per Karlsson
Auktoriserad revisor

STYRELSEN



ANDERS NELSON
Verkställande direktör



ERIK PAULSSON
Ordförande



BO FORSÉN
Ledamot



SVANTE PAULSSON
Ledamot



SARA KARLSSON
Ledamot

Norrviken Båstad.



Backahill

Backahill AB
Svenskehögsgatan 11
262 33 Ängelholm
Telefon 0431-41 51 00
www.backahill.se



Årsredovisning för



556674-1798

Räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5-7
Noter	7-12
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Blå Eken AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2016-03-XX. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2016-03-xx

Svante Steen
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Blå Eken AB, 556674-1798 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades år 2005 och bedriver sedan dess verksamhet inom byggsektorn.

2014 påbörjades en större entreprenad, konvertering av en fabrik till bostäder, åt en BRF som kommer att innehålla ca 250 lägenheter. Denna entreprenad kommer att avslutas under 2017.

Ägarförhålland

Bolaget är ett helägt dotterbolag till RAF Group AB, 556712-6379.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	<i>K3</i> <i>2015</i>	<i>K3</i> <i>2014</i>	<i>BFN</i> <i>2013</i>	<i>BFN</i> <i>2012</i>	<i>BFN</i> <i>2011</i>
Nettoomsättning	98 104	59 714	49 896	53 357	28 523
Resultat efter finansiella poster	10 870	3 139	2 055	1 634	14
Rörelsemarginal	12				
Balansomslutning	75 842	59 853	47 305	45 609	54 501
Avkastning på sysselsatt kapital %	22				
Avkastning på eget kapital %	37				
Antalet anställda	9	9	9	9	7
Soliditet %	38	35	39	37	28

Definitioner: se not

Väsentliga händelse under och efter räkenskapsåret

Fastigheten hyrs ut på långtidskontrakt.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 26 240 184, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	26 240 184
Summa	26 240 184

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	6	98 104 361	57 382 349
Övriga rörelseintäkter		1 776 100	1 136 750
		<u>99 880 461</u>	<u>58 519 099</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-80 764 438	-48 455 807
Övriga externa kostnader	2	-2 830 202	-1 971 231
Personalkostnader	3	-4 485 131	-3 962 985
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9,10,11	-302 405	-271 581
Övriga rörelsekostnader		-	-33 929
Rörelseresultat		<u>11 498 285</u>	<u>3 823 566</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	4	1 376 215	655
Räntekostnader		-2 004 648	-684 739
Resultat efter finansiella poster		<u>10 869 852</u>	<u>3 139 482</u>
Bokslutsdispositioner	5	-2 793 931	-805 211
Resultat före skatt		<u>8 075 921</u>	<u>2 334 271</u>
Skatt på årets resultat	7	-1 800 334	-534 337
Årets resultat		<u>6 275 587</u>	<u>1 799 934</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	14 942 524	15 244 257
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	11	39 648	-
		14 982 172	15 244 257
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	8	43 659	-
		43 659	-
Summa anläggningstillgångar		15 025 831	15 244 257
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		389 516	3 385 576
Fordringar hos koncernföretag		50 075 791	35 038 060
Övriga fordringar		77	7 132
Upparbetad ej fakturerad intäkt		69 849	3 064 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		430 680	418 134
		50 965 913	41 913 740
Kassa och bank	14	9 850 794	2 556 396
Summa omsättningstillgångar		60 816 707	44 470 136
SUMMA TILLGÅNGAR		75 842 538	59 714 393

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1000 aktier)		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 964 597	18 164 663
Årets resultat		6 275 587	1 799 934
		26 240 184	19 964 597
Summa eget kapital		26 340 184	20 064 597
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	13	3 599 142	805 211
		3 599 142	805 211
Långfristiga skulder	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 000 000	-
Övriga långfristiga skulder		8 717 458	21 871 047
		22 717 458	21 871 047
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	2 282 740
Leverantörsskulder		3 530 637	5 112 035
Skulder till intresseföretag		4 000 000	4 000 000
Skatteskulder		1 441 250	517 639
Övriga kortfristiga skulder		5 215 874	4 382 403
Fakturerad ej upparbetad intäkt		8 828 921	15 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		169 072	663 378
		23 185 754	16 973 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 842 538	59 714 393
<hr/>			
Ställda säkerheter	11	14 100 000	14 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har enbart haft effekt genom att fastigheten har delats upp i betydande komponenter som skrivs av under respektive komponents nyttjandeperiod.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Allmänt

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag. Intäkterna redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal

Tjänsteuppdrag och entreprenadarbeten på löpande räkning intäktsredovisas i den takt arbetet utförs, material levereras eller förbrukas. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag, tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete och redovisas i posten "Upparbetade ej fakturerade intäkter".

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen, s k successiv vinstavräkning. Vid beräkning av upparbetad vinst har färdigställandegraden per balansdagen beräknats som nedlagda kostnader i relation till totalt bedömda kostnader för att fullgöra uppdraget. För det fall att det ekonomiska utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, ex i ett uppstartsskede, redovisas intäkt endast med det belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifterna som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust redovisas som kostnad när det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten.

Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade delikvider redovisas i balansräkningen i posten upparbetade ej fakturerade intäkter respektive fakturerade ej upparbetade intäkter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt.

Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Leasetagare

Operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden redovisas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna, fastställda vid leasingavtalets ingående. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad det räkenskapsår utgifterna uppkommer.

Leasegivare

Operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden.

Finansiella leasingavtal redovisas som en fordran i balansräkningen. Det redovisade beloppet motsvarar nettoinvesteringen i leasingavtalet, det vill säga summan av framtida leasingavgifter diskonterade med leasingavtalets ränta. Den finansiella intäkten fördelas så att jämn förräntning erhålls.

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad i den period när de uppkommer.

Bolaget delar upp materiella anläggningstillgångar i komponenter för de fall skillnader i förbrukningen av en materiella anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig. I bolaget har fastigheter delats upp i komponenter.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Om en tillgång delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk. Följande bedömda nyttjandeperioder tillämpas:
Byggnader:

<i>Komponentavskrivningar</i>	<i>Antalet år</i>	<i>Procentsats</i>
Markanläggning	15	0,56
Stomme	25	0,33
Tak	15	0,56
Fasad	15	0,56
Inre ytskikt	4	2,08
Installationer	15	0,56
Värme & Vent system	20	0,42
Förbättringsutgifter på annans fastighet	3	3,00
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	2,00
Inventarier, verktyg och installationer	5	2,00

Nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar bolaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Finns det sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör bolaget en bedömning om tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Not 2 Operationell leasing - leasetagare

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Framtida minimileavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	1 580 032	1 447 022
Mellan två och fem år	1 440 016	1 446 700
Senare än fem år		3 020 048
	<u>3 020 048</u>	<u>5 913 770</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 447 022	505 352

Operationella Hyresintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Under året har företaget hyresintäkter uppgått till	1 776 100	1 008 150
Beräknade hyresintäkter		
Inom 1 år	2 244 000	1 632 000
Mellan 2 till 5 år	1 836 000	2 856 000
	<u>5 856 100</u>	<u>5 496 150</u>

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2015-12-31	2014-12-31
Män	6	6
Kvinnor	3	3
Totalt	<u>9</u>	<u>9</u>

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Löner företagsledare	1 229 228	1 301 700
Lön övriga anställda	2 064 600	1 692 802
Summa	<u>3 293 828</u>	<u>2 994 502</u>
Sociala kostnader	981 724	915 415
Övriga personalkostnader	11 670	500
	<u>4 287 222</u>	<u>3 910 417</u>

Not 4 Ränteintäkter koncern

	2015-12-31	2014-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	1 375 791	-
Ränteintäkter, övriga	424	655
Summa	<u>1 376 215</u>	<u>655</u>

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2015-12-31	2014-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	2 793 931	805 211
Summa	2 793 931	805 211

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

		2015-12-31	2014-12-31
Inköp	(%)	10	4
Försäljning	(%)	11	50

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Not 7 Skatt på årets resultat

	2015-12-31	2014-12-31
Aktuell skattekostnad	-1 843 993	-531 437
Skatt pga ändring		-2 890
Uppskjuten skattefordran	43 659	
	-1 800 334	-534 327

Avstämning av effektiv skatt

	2015-12-31		2014-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		8 075 921		2 334 271
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-1 776 703	22,0	-513 539
Ej avdragsgilla kostnader		-22 575		-18 695
Ej skattepliktiga intäkter		95		-
Skatt hänförlig till tidigare år				-2 890
Schablonränta på periodiseringsfond		-1 151		797
Redovisad effektiv skatt	22,0	-1 800 334	22,0	-534 327

Not 8 Uppskjuten skatt

	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skatt avskrivningar	43 659	-
Uppskjuten skattefordran	43 659	-

Not 9 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	15 450 825	15 450 825
Vid årets slut	15 450 825	15 450 825
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-206 568	-103 284
-Årets avskrivning	-301 733	-103 284
Vid årets slut	-508 301	-206 568
Redovisat värde vid årets slut	14 942 524	15 244 257

Not 10 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	536 109	536 109
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Utgående anskaffningsvärden	536 109	536 109
Ingående avskrivningar	-536 109	-387 192
Årets avskrivningar	-	-148 917
Utgående avskrivningar	-536 109	-536 109
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	96 912
-Nyanskaffningar	40 320	
-Avyttringar och utrangeringar		-96 912
	40 320	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-43 603
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		62 983
-Årets avskrivning	-672	-19 380
	-672	-
Redovisat värde vid årets slut	39 648	-

Not 12 Eget kapital

	2015-12-31	2014-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Aktiekapital	100 000	100 000
Totalt bundet eget kapital	100 000	100 000
Balanserat resultat	19 964 597	18 164 663
Årets resultat	6 275 587	1 799 934
Totalt fritt eget kapital	26 240 184	19 964 597
Totalt eget kapital	26 340 184	20 064 597

Not 13 Obeskattade reserver

	2015-12-31	2014-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2014	805 211	805 211
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2015	2 793 931	-
	3 599 142	805 211

Not 14 Kassa och Bank

	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kreditlimit	0	150 000
Outnyttjad del	0	-129 002
Utnyttjat kreditbelopp	0	20 998

Not 15 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 500 000
Övriga skulder	8 717 458	7 871 047
Totalt	8 717 458	11 371 047

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 000 000	10 500 000

Summa Långfristiga skulder **22 717 458** **21 871 047**

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	14 100 000	14 100 000
Summa ställda säkerheter	14 100 000	14 100 000

Not 16 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Stockholm 2016-03-

Svante Steen
Styrelseordförande

Martin Steen

Vår revisionsberättelse har lämnats den mar 2016

BDO Mälardalen
Niclas Nordström
Auktoriserad revisor

Prognoser för 2016

Backahill AB

- Prognosen för 2016 är ett resultat i nivå med föregående år.

Blå Eken AB

- Prognosen för 2016 är en omsättningsökning med ca 25 % med bibehållen vinst.

BERGHÄLL

Förslaget i stort

Vårt förslag är att bygga vidare på den stolta tradition som finns i Nacka att bygga punkthus på höjder. Svindensberg har unika naturkvaliteter. Toppen utgörs av en stor, sammanhängande, relativt horisontell berghäll som är synnerligen värd att bevara. Runt denna stora öppna yta som kan användas för olika aktiviteter ställer vi sex höga punkthus i slänterna ner från höjdsplatån.

Vi föreslår att husen ges en höjdskala i paritet med Alphyddans. Vi har valt höjder från 19 till 28 våningar varav de 4-6 övre våningarna kragar ut och ger byggnaderna en särpräglad arkitektur.

Husens planform är tolvkantig vilket skapar förutsättningar för en elegant och resurseffektiv konstruktion, inte minst med avseende på vindlaster. Diametern för den nedre delen är ca 20 meter, för den övre 24 meter.

Med de höjder vi föreslår blir det totalt cirka 48 000 ljus BTA för de 6 husen vilket vi anser svarar mot den potential som området har sett i sitt större sammanhang. Ytorna i souterränglägena är inte medräknade, inte heller avdrag för inbyggda balkonger. Om den totala ytan blir för stor enligt kommunens uppfattning kan givet antalet hus reduceras och eller antalet våningar.

Vårt förslag är att en tredjedel av boytan blir bostäder som upplåts som hyreslägenheter och två tredjedelar blir bostadsrätter.

Vi ser mycket positivt på Nacka kommuns ambition att bygga stad på västra Sicklaön. När det gäller Svindensberg ser vi utmaningar i att omsätta de positiva idéerna i en faktisk verklighet. Utmaningen är områdets begränsningar vad gäller samband till omgivningen. Vi är övertygade om att området kan bli en lika väl fungerande bostadsmiljö som Alphyddan och Finntorp vilka har motsvarande svårigheter att bli rumsligt och socialt integrerade med närliggande områden.

Samband med omgivningen

Visuellt har Svindensberg med den föreslagna bebyggelsen ett mycket starkt samband med omgivningen. Den stora höjdskillnaden gentemot omgivningen, särskilt Värmdövägen och tunnelbanestationen, gör det dock mödosamt att dagligen gå till fots upptill bostäderna även om svagt sluttande gångvägar ordnas.

Vi föreslår därför ett centralt placerat hisschakt med två snabbgående hissar som förbinder gatunivån, parkeringsnivån och bergets topp med varandra. Gatunivån är dels Värmdövägen med entré vid befintlig tunnelmynning, dels Svindensviksvägen med entré mittemot skolan. Genom att den väst-östliga tunneln lutar svagt nedåt och den syd-nordliga svagt uppåt möts de två tunnarna på samma nivå på platsen för hissarna. Den förstnämnda tunneln får en bredd som gör att den kan användas för cykelparkering. Den sistnämnda tunneln har en befintlig bredd som gör det möjligt att

ordna lokaler för serviceverksamheter av olika slag vid sidan av gång- och cykelbanor.

För att skapa samband med Finntorp föreslår vi en gångförbindelse mellan gångvägen och hissarna på toppen och den västra längan som ju har en passage på tredjedelspunkten söderifrån sett. Det skapar en alternativ förbindelseväg för Finntorps-borna till både T-bana och handel.

Med hissarna blir det således möjligt att bekvämt förflytta sig till och från den nya bebyggelsen samtidigt som bergstoppen görs publikt tillgänglig och Finntorp blir rumsligt mer integrerat.

Bilparkering

All bilparkering ordnas i berget. Entrén ligger bredvid den östväsliga gång- och cykeltunneln, mitt emot skolan. Vi har gjort en egen bergteknisk utredning som visar att det är möjligt att förlägga parkeringen i ett högre läge, ovan de planerade tunnarna för tunnelbanebygget och eventuell österled. Det innebär stora fördelar både ekonomiskt och för resenärernas tidsåtgång och komfort.

Vi följer de parkeringstal som angivits och kommer även att ha utrymme för tillkommande, efterfrågat behov.

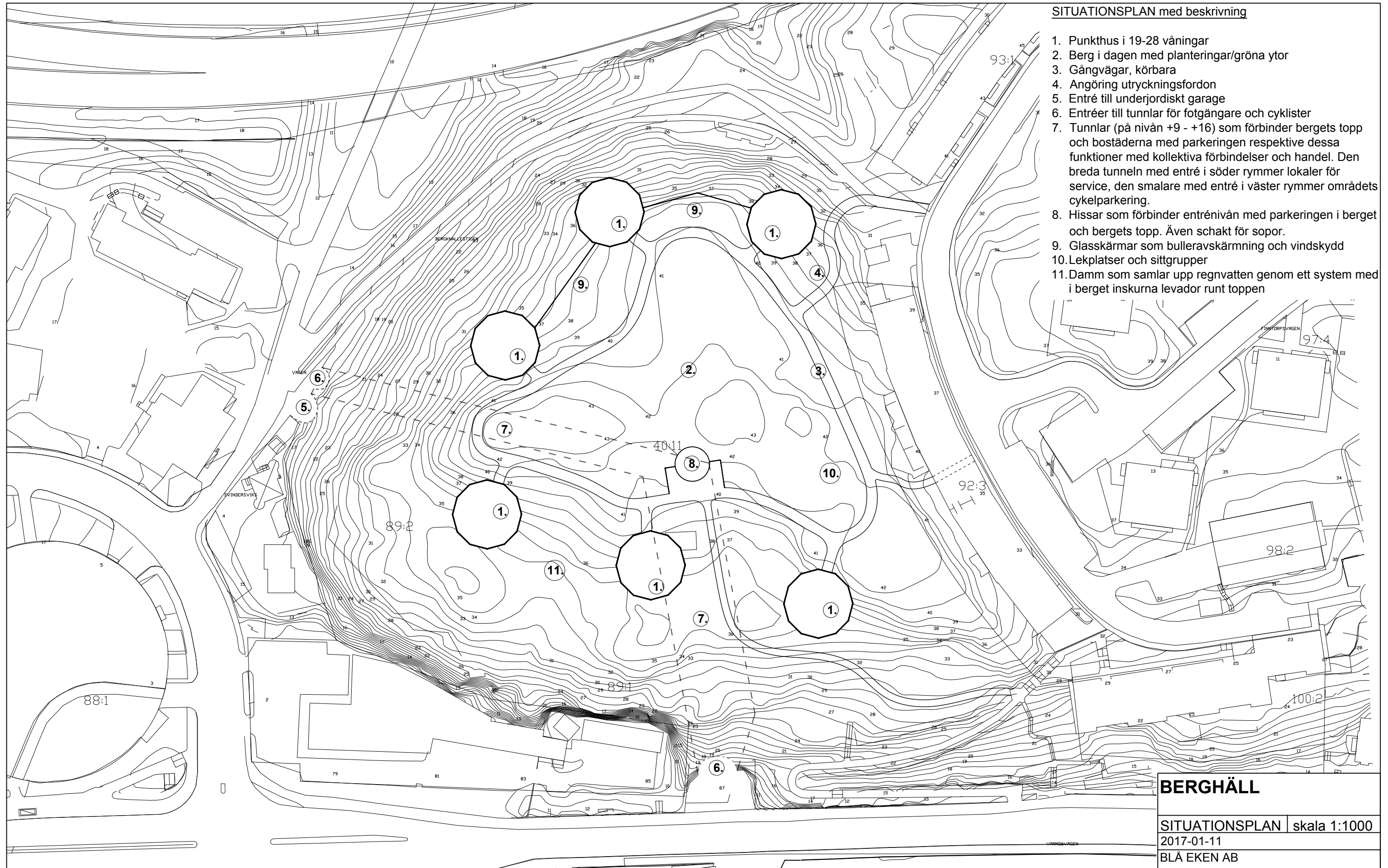
Sophanteringen föreslås ske i bergrumsgaraget. Den vertikala transporten sker i anslutning till hisschaktet.

Området internt

Den imponerande bergsplatån med mycket berg i dagen behålls i stor utsträckning. Husen placeras så att de står i branten som omger platån på tre sidor. Husen förbinds med varandra och med hisstornet och andra gångvägar med tre meter breda hårdgjorda gångvägar som i stort följer höjdkurvorna. De tål även utryckningsfordon som har särskild angöring till området i nordöstra hörnet. I övrigt är det fritt att röra sig över det kala berget på valfritt sätt utan problem med tillgängligheten.

Husen uppförs med stomme och fasadelement i betong och med bjälklag och mellanväggar i trä. Med denna kombination och avancerad energihushållning skapas förutsättningar för ett hållbart byggande. Olika delar av fasaderna ges kulör i varierad gråskala. Växtlighet av typ murgröna planteras vid husens socklar och kommer efter en tid att sträcka sig upp längs husväggarna i skiftande höjder. Utbudet av bostäder spänner från ettor till sexrummare.

På lämpliga ställen på berget, särskilt i fickorna, ordnas lekplatser, sittgrupper och planteringar med bland annat lövträd. Utanför ringen av hus lämnas mark och vegetation orörd. Enda undantaget är de stråk i berget, så kallade levador, som skärs ut för att samla upp regnvattnet från bergets hjässa. En uppsamlingsdamm ordnas i södra delen av området.



SITUATIONSPLAN med beskrivning

1. Punkthus i 19-28 våningar
2. Berg i dagen med planteringar/gröna ytor
3. Gångvägar, körbara
4. Angöring utryckningsfordon
5. Entré till underjordiskt garage
6. Entréer till tunnlar för fotgängare och cyklister
7. Tunnlar (på nivån +9 - +16) som förbinder bergets topp och bostäderna med parkeringen respektive dessa funktioner med kollektiva förbindelser och handel. Den breda tunneln med entré i söder rymmer lokaler för service, den smalare med entré i väster rymmer områdets cykelparkering.
8. Hissar som förbinder entrénivån med parkeringen i berget och bergets topp. Även schakt för sopor.
9. Glasskärmar som bulleravskärmning och vindskydd
10. Lekplatser och sittgrupper
11. Damm som samlar upp regnvatten genom ett system med i berget inskurna levador runt toppen

BERGHÄLL
 SITUATIONSPLAN skala 1:1000
 2017-01-11
 BLÅ EKEN AB



BERGHÄLL	
FASADELEVATION	
2017-01-11	
BLÅ EKEN AB	

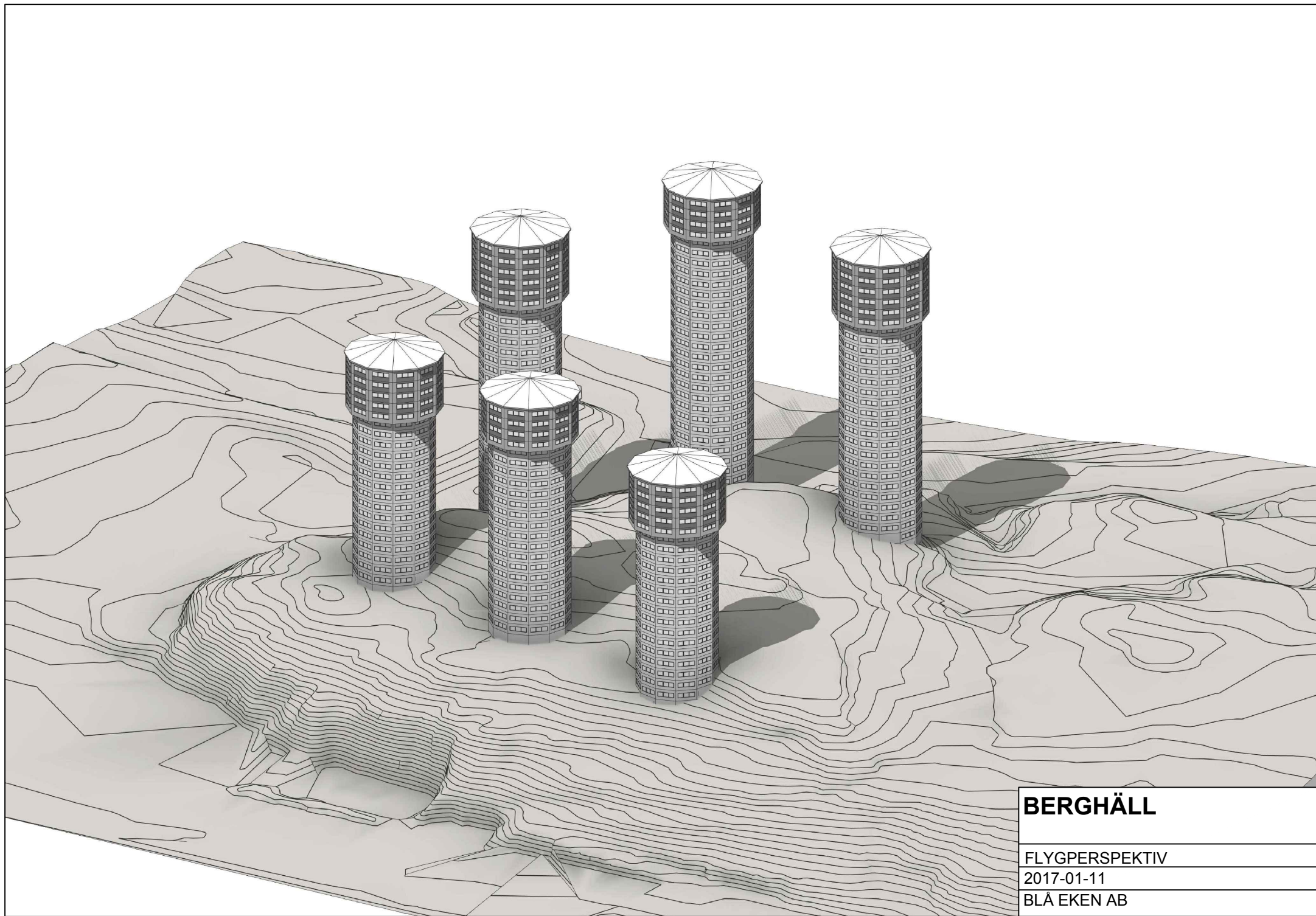


BERGHÄLL

PERSPEKTIV FRÅN "LOKALGATA"

2017-01-11

BLÅ EKEN AB



BERGHÄLL

FLYGPERSPEKTIV

2017-01-11

BLÅ EKEN AB

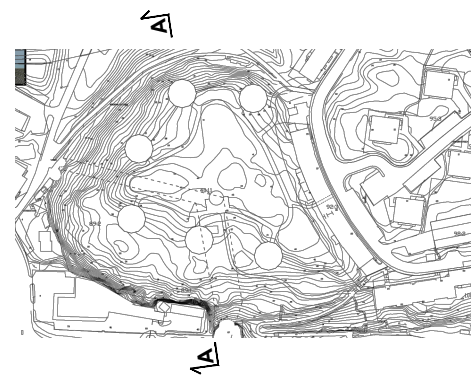
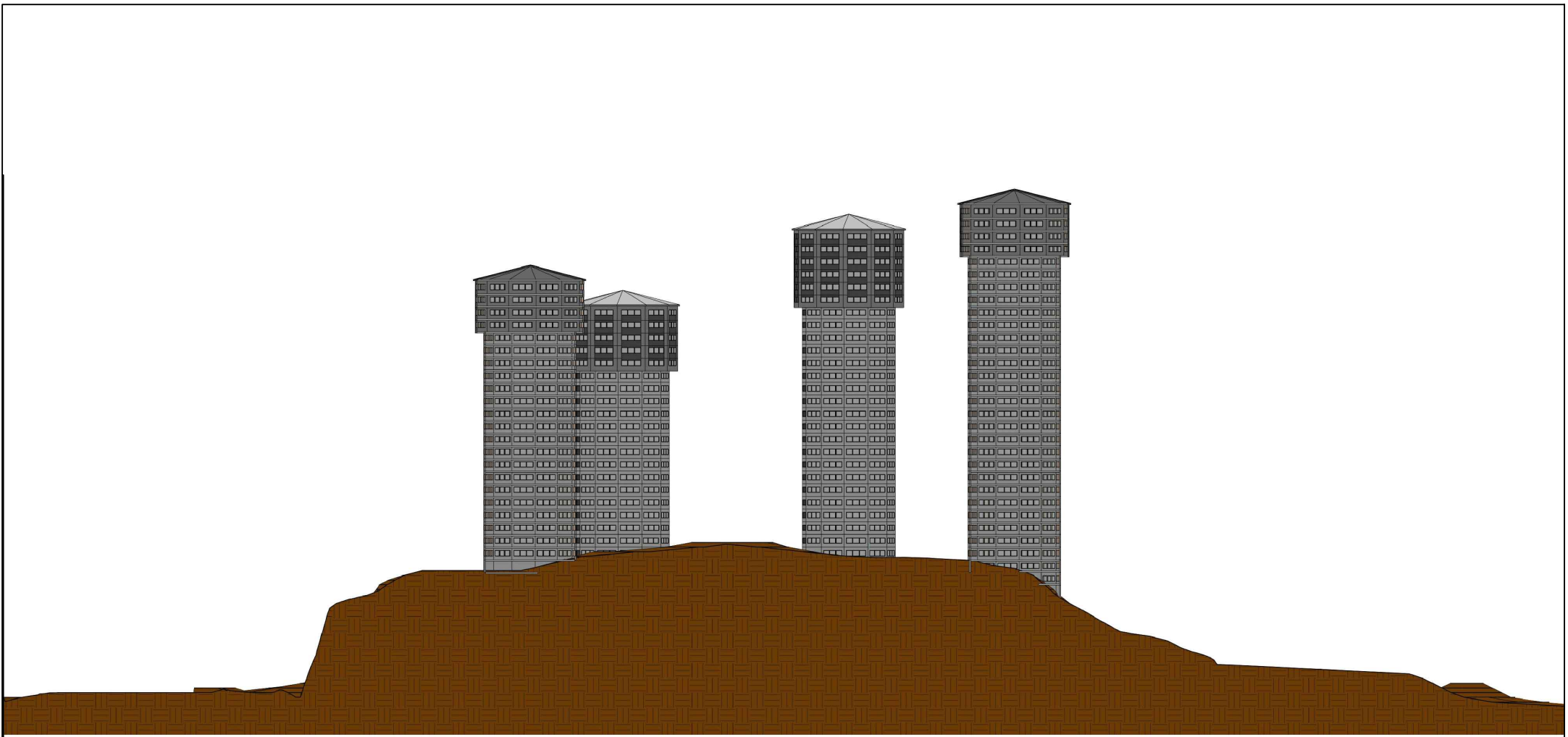


BERGHÄLL

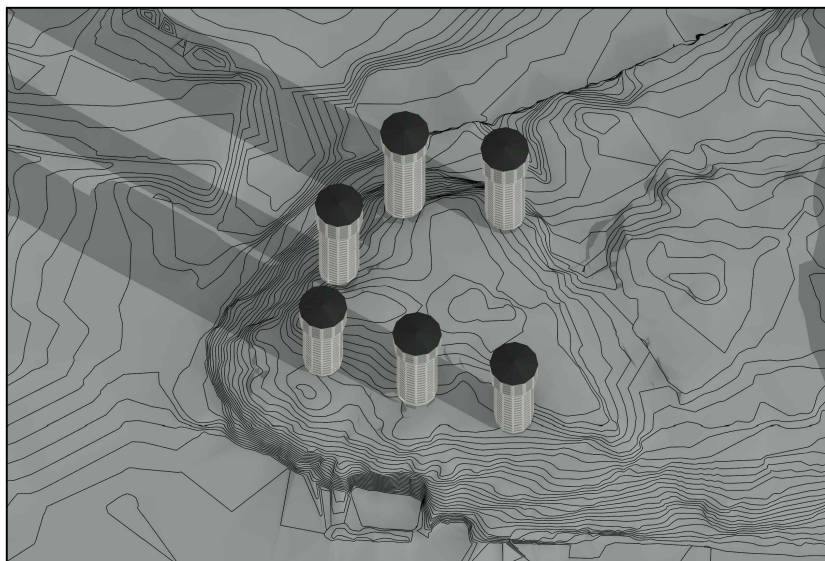
ILLUSTRATIONBILD från norr

2017-01-11

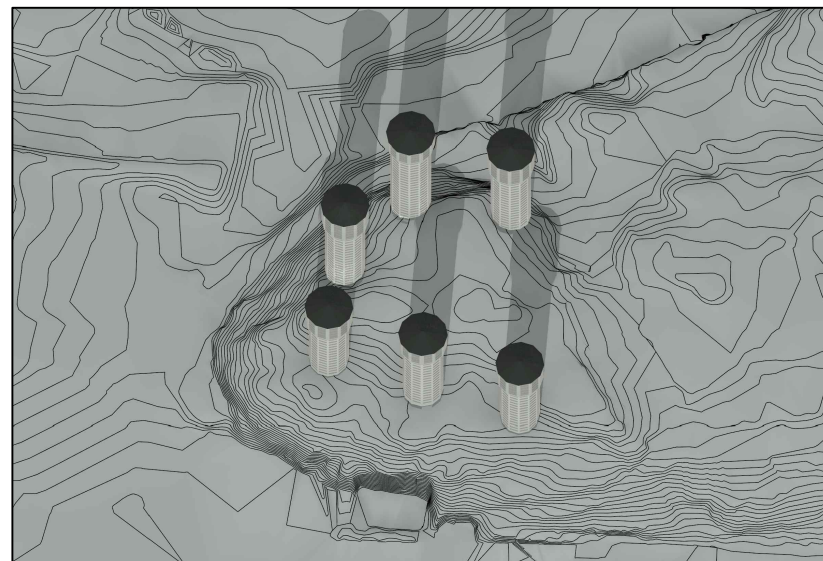
BLÅ EKEN AB



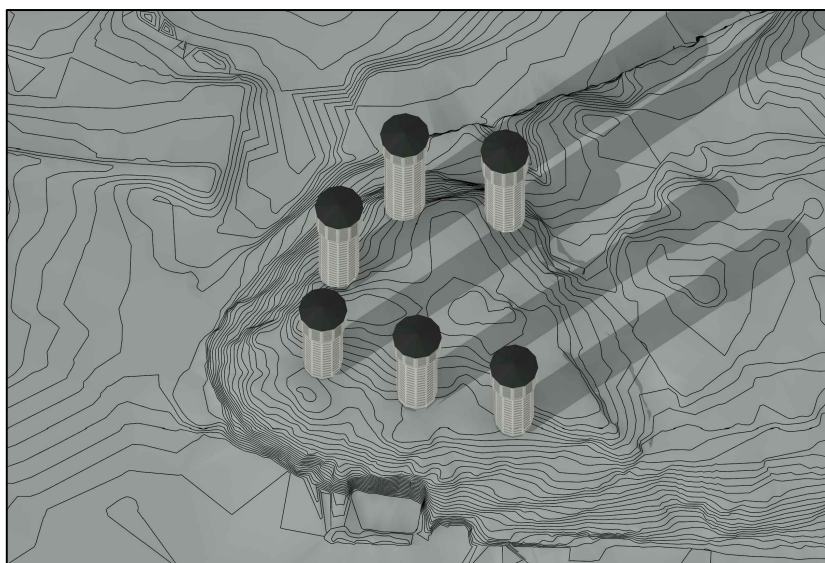
BERGHÄLL
GATUSEKTION A-A
2017-01-11
BLÅ EKEN AB



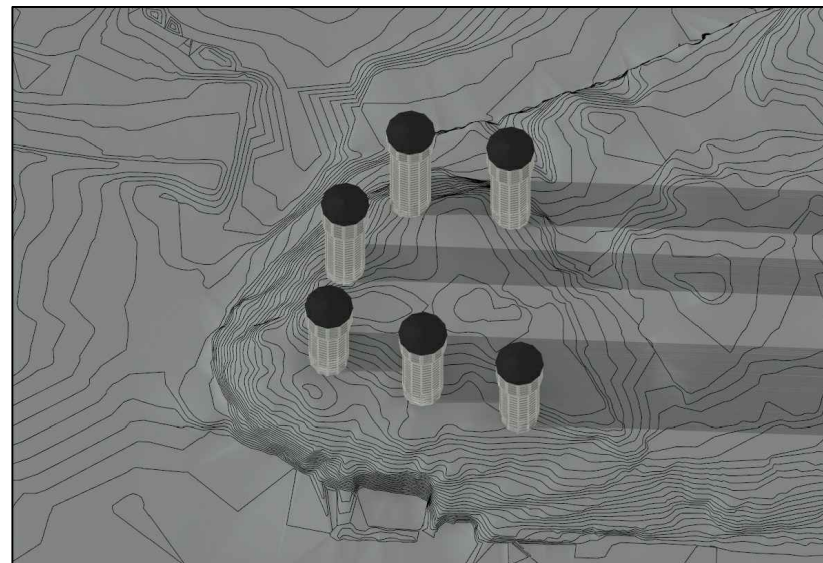
21 mars 09:00



21 mars 12:00



21 mars 15:00



21 mars 18:00

BERGHÄLL

SOLSTUDIER

2017-01-11

BLÅ EKEN AB



BERGHÄLL

BILD TILL KOMMUNENS HEMSIDA
2017-01-11