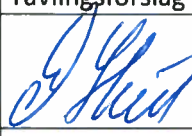


Anbudsmall

<i>Fyll i denna anbudsmall och bifoga lämnat anbud</i>	
Bud avser anbudsområde	Nya gatan, tredje etappen – sydöstra kvarteret, KFKS 2016/887
Pris, Kr/kvm ljus BTA	15.100,-/m2
Bolag	Midroc Property Development AB
Organisationsnummer	556319-4249
Kontaktuppgifter	Johan de Besche
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	Anbudsbrev Årsredovisning 2015 Tävlingsförslag } USB STICKA TÄVLINGSFÖRSLAG
Underskrift av firmatecknare (samtliga sidor)	
Namnförtydligande	Magnus Skiöld

Anbudstävling
Exploateringsenheten, Nacka Kommun
Nya gatan, tredje etappen – sydöstra kvarteret
KFKS 2016/887

Kopia till
Magnus Skiöld

Anbudstävling för Nya gatan etapp 3 KFKS 2016/887

Vi har nöjet att inkomma med ett anbud avseende anbudstävling för Svindersberg KFKS 2016/887. Midroc prioriterar tävlingar som har kvalitet som en viktig utvärderingsparameter, därför uppskattar vi att Nacka kommun valt kvalitet som viktig utvärderingsparameter i detta anbud.

Om Midroc

Midroc erbjuder tjänster inom industri, bygg, miljö och fastighet. Inom affärsområdet fastighetsinvesteringar – **Midroc Properties AB** – utvecklar, bygger och äger Midroc fastigheter. Affärsområdet består dels av mer än hundra fastighetsbolag, dels av tre huvudbolag:

Midroc Property Development, som utvecklar, bygger och förvaltar kommersiella fastigheter samt bostadsfastigheter;

Midroc Real Estate, som långsiktigt äger och förvaltar fastigheter i Stockholm och Öresundsregionen; samt

Midroc Construction, som bedriver entreprenadverksamhet såväl med egenutvecklade entreprenader, samverkansprojekt i tidiga skeden som med traditionella entreprenadutföranden.

Fokus är att genom stark lokal närvaro och kännedom i mycket tidiga skeden skapa projektmöjligheter och genom sina kunskaper inom fastighetsägande och byggnation genomföra attraktiva och långsiktigt hållbara projekt/fastigheter. För projektgenomförandet drar Midroc Properties nytta av all den kompetens och yrkeskunskap som ryms inom affärsområdet.

Utveckling sker huvudsakligen av bostadsfastigheter samt kontor, hotell och handel i Stockholm och Öresundsregionen. Midroc äger idag förvaltningsfastigheter värderade till knappt 4 miljarder kronor. Utvecklingsmöjligheter finns på byggrätter omfattande c:a 810 000 kvm, varav ca 100 000 kvm byggrätter finns i Stockholmregionen.. Projektvärdet på ägda byggrätter uppgår till c:a 21 miljarder kronor.

Verksamheten inom fastighetsinvesteringar har utvecklats starkt under åren och blivit en av de största fastighetsutvecklarna i Öresundsregionen. I Stockholm har Midroc ett antal fastigheter, som ägs och utvecklas samtidigt som vi aktivt söker nya projektmöjligheter. Idag finns ett starkt fokus och hög ambition att växa i Stockholm och genom förvärv utöka verksamheten såväl avseende fastighetsutveckling som fastighetsförvaltning.

Midroc Property Development AB, som är avlämnare i denna markanvisnings-tävling, har idag tre kontor (Stockholm, Malmö och Helsingborg). Styrelsen är aktiv i arbetet vilket resulterar i effektiva beslut när verksamheten så kräver. Midroc ägs av Mohammed Al-Amoudi tillsammans med familjen Wikström. Gruppen av företag inom Midroc omsatte under 2015 drygt 6 miljarder kronor och hade c:a 3 300 anställda.

* Midroc Property Development AB arbetar i samtliga projekt med ett aktivt hållbarhetsarbete, under devisen "Självklart hållbart", för vilket resultat vi blivit belönade med ett flertal utmärkelser. Däribland "Gröna Lanser" vid ett flertal tillfällen, samt flera pris för bästa trädgårdar. Vi ska ligga i framkant avseende hållbarhetsfrågor inom fastighets-utveckling.

* Vi fokuserar på att skapa miljöer som främjar social interaktion, god hälsa, trygghet och säkerhet, tillgänglighet, rekreation och estetik.

* Fastigheterna ska också utvecklas energi- och resurssnålt med goda materialval för att skydda miljön, säkerställa en effektiv resurs-användning och bidra till en hållbar försörjning.

Vi arbetar alltid för att lägga en hög arkitektonisk nivå i våra projekt. För dessa ansträngningar har vi vunnit många priser till våra projekt, däribland "Det Stora Samhällsbyggnadspriset", "Utmärkt Modernt Träbyggande" av Regeringskansliet, Växjö kommuns byggnadspris, Sveriges Arkitekter Jönköping-Kronobergs Arkitekturpris, Stadbyggnadspris i Malmö för värdefullt tillskott i stadsmiljön.

Närmare presentation kan också läsas på www.mpd.midroc.se.

Midrocs uppgifter

Bolagets namn: Midroc Property Development AB

Bolagets organisationsnummer: 556319-4249

Bolagets kontaktpersoner:

I första hand Johan de Besche på telefon 070 373 06 68 eller mail

johan.debesche@midroc.se



I andra hand Magnus Skiöld på telefon 070 445 35 33 eller mail magnus.skiold@midroc.se

Ekonomisk prognos för Midrocs Properties AB år 2016

Resultat i senaste prognosen är 125 Msek.

Midrocs verksamhetsmodell, hållbarhetsarbete

Vi säkerställer Kvalitet och Miljöarbetet via vårt kvalitetssystem "Vårt sätt att arbeta". Kvalitetssystemet fokuserar på att göra rätt saker rätt och säkerställer alla olika processdelar. System är mer omfångsrikt och säkerställt än vad ISO-certifieringar kräver. För att säkerställa de olika aspekterna i Hållbarhet (ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet) har vi flera hållbarhetsdokument som följer projektet från idé till förvaltningen.

Midrocs långsiktig vision

"År 2025 är vi den mest älskade och helst anlitate aktören i vår bransch."

Projektfinansiering

Detta projekt kommer att finansieras via eget kapital och bankfinansiering i enlighet med de avtal vi har med svensk affärsbank.

Genomförandeorganisation

Vår organisation består av vinnade team som genomfört flera lyckade projekt tillsammans, i detta projekt kommer organisationen främst att bestå av Johan de Besche och Jakob Ljungren.

Affärschef Johan de Besche

Under mer än 20 år har Johan axlat rollen som affärschef, affärsutvecklare, projektledare, projekterings- och byggledare i stora och små anläggnings- och husprojekt.

Exempel pågående projekt:

2014 -2018 Brf Hannebergsparken, 23 bostadsrätter, Byggherre Midroc, Solna

2016 – 2020 Träpalatset, 150 lägenheter, Byggherre Midroc, Uppsala

2016 – 2021 Östra Sala Backe, 435 bostadsrätter, Byggherre Midroc, Uppsala



2017 – 2022 Amsterdam, 86 bostadsrätter, Byggherre Midroc, Stockholm

Referensbild Amsterdam



Exempel genomförda projekt:

2011-2013 Rönnen 59 bostadsrätter, Byggherre HSB, Jakobsberg

2011-2013 Folkhögskolan 34 bostadsrätter, Byggherre HSB, Jakobsberg

2013-2015 Sigma 190 hyresrätter , Byggherre Väsbyhem, Upplands Väsby

Projektchef Jakob Ljunggren

Under ca 10 år har Jakob axlat rollen som projektchef, projektledare, projekterings- och bygglidare i stora och små husprojekt.

Exempel pågående projekt:

2014 -2018 Brf Hannebergsparken, 23 bostadsrätter, Byggherre Midroc, Solna

2017 – 2020 Träpalatset, 150 lägenheter, Byggherre Midroc, Solna

Exempel genomförda projekt:

2011-2013 Rönnen 59 bostadsrätter, Byggherre HSB, Jakobsberg

2013-2015 Sigma 190 hyresrätter , Byggherre Väsbyhem, Upplands Väsby

2009-2010 Barnmorskan 11 radhus, Byggherre Åke Sundvall, Enskededalen

Referensbild brf Hannebergsparken

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Kommunreferenser

Midroc har många fina referensprojekt, nedan har vi valt ut 3 projekt.

Referens: Brf Havsljusen



Exploatör: Midroc Property Development AB Arkitekt: Johan Celsing
Arkitektkontor, Metro Arkitekter. Färdigställandeår:2013 Mängden bostäder och lokaler: 108 lgh, 8 lokaler Adress: Västra Varvsgatan 7-11 m fl, Jungmansgatan 2-4
Fastighetsbeteckning: Sjömannen 3,5,6,7,8

Ref Christer Larsson, Stadsbyggnadsdirektör Malmö.



De 108 nybyggda i Brf Havsljusen i Västra Hamnen belönades under Stadsbyggandets dag i Malmö som klassvinnare i kategorin bostäder år 2013. Priset delas årligen ut av staden.

Ur Juryns utlåtande:

”Utbyggnaden av Västra Hamnen kännetecknas av en medveten hållbarhetsansats, hög samverkansprofil och ett högt arkitektoniskt formspråk. Strandhusen och Parkhusen inom Brf Havsljuset utgör inget undantag. Arkitekten har på bästa sätt utnyttjat läget ut mot havet genom att bl a förse husen med stora fönster som öppnar upp fasaden och släpper in mycket ljus och ger de boende en vidunderlig utsikt. Ytterligare en dimension har skapats genom att anlägga stora och generösa balkonger och takterrasser.

Konceptuellt har arkitekten placerat de fem huskropparna optimalt, dels genom en förskjutning och dels genom att höja husen mot Västra Varvsgatan men också de bakomliggande gårdarna, vilket ger både insynsskydd, trafik- och vindskydd...”

Referens: Limnologen



Exploator: Midroc Property Development AB
Arkitekt: Arkitektbolaget
Färdigställandeår: 2008, 2009
Mängden bostäder och lokaler: 134 lgh
Adress och fastighetsbeteckning: Sjöbågen 2-8, Växjö, Limnologen 1-2

Referensperson: Hans Andren, Växjö kommunföretag AB.

Projektet har inriktats på utveckling och lärande kring träbyggnadsteknik. Ett stort antal forskningsprojekt har varit kopplade till byggnadsprojektet.

J. A. B.

Exempel på smarta lösningar är de stora balkongerna som skyddar träfasaden och att den massiva trästommen lätt går att förändra över tiden.

Juryns motivering till Stora Samhällsbyggarpriset 2010

”Arkitekturen visar och uttrycker temat träbyggande genom att exponera trä i fasaderna och de generösa balkongerna vilka bidrar till ett intryck av lätthet. Teknikstudierna visar att man klarar högt ställda krav på ljudisolering och frihet från vibrationer.

Juryns motivering till priset Utmärkt modernt träbyggande

”En från underhållssynpunkt genomtänkt varierad fasadbeklädnad i puts och trä ger husen en utmärkt träkänsla..”

Referens: Sjöjungfrun



Exploatör: Midroc Property Development AB

Arkitekt: Juul & Frost

Färdigställandeår: 2015-2016

Mängden bostäder och lokaler: 187 hyresrätter.

Referensperson: Sony Modig fd VD MKB



Kortfattad redogörelse hur Nacka kommuns förutsättningar som finns angivna i inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas:

Under vårt anbudsarbete har vi läst samtliga dokument som angivits som anvisningar och bilagor på <http://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/centrala-nacka/nya-gatan/>. Dessutom har vi läst alla projektets frågor och svar, som publicerats på samma hemsida.

Vi har också kontrollerat att vi lever upp till kraven som ställs i Inbjudan, Anbudsmallen, Fundamenta samt övriga anvisningar och bilagor som finns på projektets hemsida.

Vi delar kommunens ambition att skapa en levande, nära och nyskapande stadsmiljö som fungerar över dygnets alla timmar. Samtidigt väl förankrat förslaget i alla tekniska krav, såsom buller, tillgänglighet, sophantering, parkering samt kommunens krav på trafik, gator, vatten och avlopp. Platsens förutsättningar, grannar och unika karaktär vill vi förstärka med vårt förslag och vi arbetar aktivt i alla våra projekt med en process som är inkluderande och inkännande för att kunna skapa en hållbar, attraktiv och inspirerande levnadsmiljö med projektet.

Vi ser fram emot fortsatt kontakt i ärendet.

Anbudsförutsättning

Vi har tidigare avlämnat Anbud på Svindersberg och resursmässigt har vi endast möjlighet att genomföra ett av projekten. Vinner vi markanvisningstävlingen i Svindersberg avstår vi från detta projekt.

Med vänlig hälsning

Midroc Property Development AB



Johan de Besche
Enligt fullmakt

Bilagor

Bilaga 1a: Årsredovisning avseende Midroc Property Development AB avseende 2015.

Bilaga 1b: För kännedom bilägga även moderbolaget Midroc Properties årsredovisning avseende 2015 (moder till Midroc Property Development AB)

Bilaga 2: Tävlingsförslag

Bilaga 3 Anbudsmall







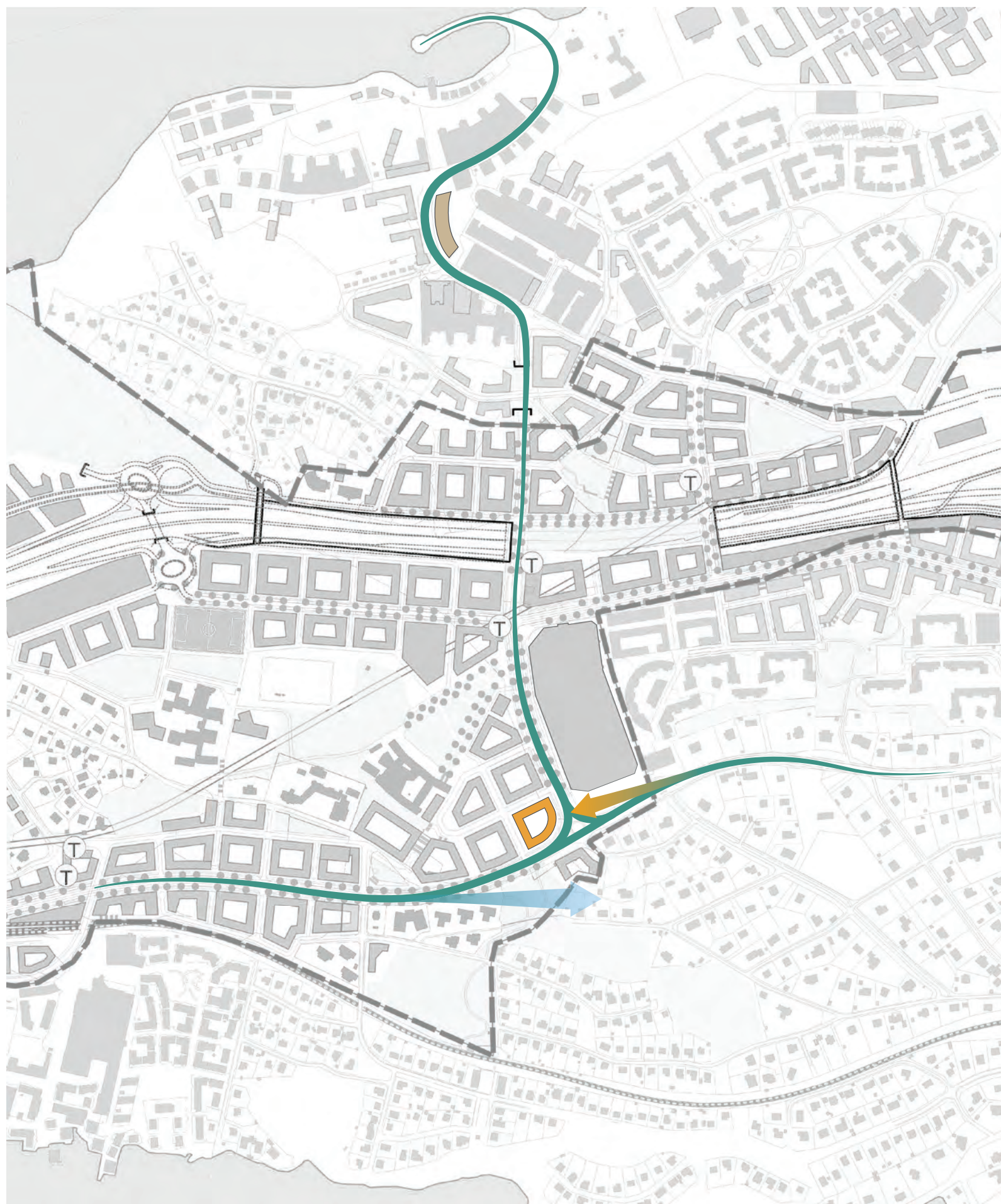
Förslagets huvuddrag

Tidigare beskrevs Nacka som kommunen *mellan* stad och skärgård. När nu Nacka förtätar sin stadskärna skulle en nyformulering på temat kunna skrivas; Nacka *från* stad till skärgård.

Denna formulering bygger vi upp vårt projekt kring. Gården som i detta kvarter blir helt artificiellt uppbyggd (då den är helt underbyggd med garage) tänker vi som *skärgård*. Vi väljer medvetet det temat, som inte direkt har med den lokala platsen att göra, snarare med det större sammanhanget; Nackas koppling till vattnet. Kvarterets utsida blir dess motpol och representerar den lokala platsen och dess nya roll som del av den nya framväxande *staden*. Vi lånar så elementet vatten för att ytterligare förstärka potentialen i denna unika centrala plats i söderläge, som har utsikt ner mot Järlasjön över träden och husen i Lillängen från kvarterets övre våningar.

Fasader mot gården kläs i helt trä och gårdsytan görs på temat kargt skärgårdslandskap med tufsigt gräs, vass och annan växtlighet i skrevor. Inga berghällar, eftersom gården är underbyggd, men runda stenar och mindre stenblock. Ett dike på gården som leder ut dagvatten mot gatan förser de mer stadsmässiga och blommande planteringarna vi föreslår där med vatten. På så vis förbinds kvarterets inre på skärgårdstema med kvarterets yttre stadsmässighet. Fasaderna mot gatan kläs med plåtkassetter mot Värmdövägen och Vikdalsvägen. Men precis som vi skurit ut gården ur kvarterets inre och den ytan exponerar sig som trä, tänker vi ett motsvarande men grundare snitt mot rondellen med en indragen träfasad vid balkongerna där. På så vis får fasaderna mot Värmdövägen och Vikdalsvägen en tredelning i materialen plåt – trä – plåt. Fasaderna längs lokalgatorna får en motsvarande tredelning i plåt – profilerad ev. målad betong – plåt. Balkonger mot gården har djupare och bredare balkonger som sveper runt hela gården, medan balkonger mot gatan hålls mindre och upprepas i jämna rytmer på ett stadsmässigt sätt. Husets runda form beskriver vi mer i vår analys av platsen, men det unika exponerade läget kräver en unik utformning, därför har vi valt att både bryta och spela med de angränsade kvarterets vertikalitet i detta läge. Grannkvarteret längs Värmdövägen västerut är tydligt uppdelat i minst tre vertikala färgfält (se bild 1). Längs Vikdalsvägen är grannkvarteret uppdelat i två vertikala delar, men har sen både vertikaler och horisontaler i sin fasaduppbyggnad (se bild 2). I sin materialitet är det dock sammanhållet i ett material, på samma sätt som vårt. Vi väljer att möta båda dessa kvarter med vertikalt utformade fasader, medan vi mellan dessa, mot rondellen, mer vill uttrycka korsningen som en unik plats och för därför in en horisontalitet som bryter av, genom träfasadens liggande rektangel och balkongernas räcken. Den delas dock upp i vertikala enheter genom sågtandningen av balkongfronterna. Vår mittdel innehåller således både horisontaler och vertikaler, så som fasaden norrut längs Vikdalsvägen.

Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24
Perspektiv från väster



Värmdövägen från Sickla och Alphyddan till Nacka Forum:

Idag har man ett stort inslag av rött tegel i Alphyddan och i Sickla Köpvarter. Mot Finntorp blir bebyggelsen mer blandad i sina färger (vitt, gult, rött bl a.) och tidsåldrar, som Nacka kyrka i rött tegel, och dess långa varmt ljus grå murar bort mot Saltsjö-Järla. Därefter en blandad bebyggelse nedanför stadshuset, sett till både kulörer (gult, rött) och innehåll på båda sidor vägen. Längs hela sträckan från Alphyddan till Nacka Forum planeras stads kvarter där det finns utrymme på båda eller ibland bara ena sidan av Värmdövägen. Strax innan man kommer fram till tävlingstomten framhäver vägens krökning tre grå gavlar i en punkthusbebyggelse som står på avstånd från vägens högra sida, samt ett eventuellt nytt kvarter där bensinmacken ligger idag. Dessa blir centrala. Tävlingskvarteret ligger på den undanfallande vänstra sidan, som inte framhävs från detta håll.

Värmdövägen från Skurubron till Nacka Forum:

Från Skuruskola i gult tegel till Ektorpsfinnsen putsad flerbostadsbebyggelse i mustiga färger, därefter följer villabebyggelsen i Saltsjö-Duvnäs och Skogalund på var sida vägen. Efter att ha passerat under Saltsjöbadsleden har man ett mindre inslag av ljus putsad punkthusbebyggelse på höger sida vid Skvaltån, sen återkommer villabebyggelse på båda sidor vägen igen, genom de stora trävillorna i Storängen. Övergången från villorna i Duvnäs, Skogalund och Storängen blir abrupt, man byter skala till stora Nacka Forum i en krök på Värmdövägen. En krök som förstärker mötet med tävlingstomten på ett väldigt frontalt sätt, särskilt som Nacka Forum står en bra bit från Värmdövägen och även framhäver de delar av tävlingstomten man får bebygga högre.

Hur formar man ett hus för detta möte och vilket material väljer man som dess fasad?

Vårt svar blev att välja trä för att knyta an till Storängens villor. Balkongräckena framför träfasaden gör vi glasade för att framhäva träfasaden. Skärmar mellan balkongerna görs lika fasaderna och delar in fasaden lägenhetsvis, så att det individuella framhävs, också det en koppling till villabebyggelsen. Här är dock individerna enhetligt utformade, uppradade och staplade. För att knyta an till Nacka Forums ljus gula och dess mer gula grannhus österut (mot Storängen) tänker vi oss matt guldtönade plåtkassetter (min tjocklek 1 mm) i fasaderna i kvarterets högsta och lägsta delar på var sida träfasaden, en färg som även harmonierar med de tre grå gavlarna på andra sidan Värmdövägen. För att förstärka hörnet beklär vi takfoten och bottenvåningen över och under träfasaden med samma guldtönade kassetter. På så vis kan fasaderna mot Värmdövägen och Vikdalsvägen både läsas som en stark helhet och som de tre fasaddelar de består av (plåt-trä-plåt). Fasadernas vertikalitet förstärks genom plåtkassetternas och fönstrens indelning, samt genom sågtandningen av balkongerna mot rondellen och vertikaliteten i träpanelen.

Från Värmdövägen längs Vikdalsvägen ner till Nacka Strand:

Kvarterets rundade hörn har flera funktioner. Det skapar ett mjukt avslut, innan villorna i Duvnäs, Skogalund och Storängen. Det förstärker och förlänger den undanfallande sidan när man kommer från Alphyddan. Det signalerar den riktningförändring som sker här där man svänger in till Nacka Forum och den nya centrumbebyggelsen som kommer att växa fram här. Men visar också på den vidare kopplingen till det framväxande Nacka Strand, där vi finner ett annat karaktärsstarkt böjt hus – bananhuset - som också det förstärker en riktningförändring, från den gamla fabriksbyggnaden via torget ner mot marinan. De båda rundade husen - vårt och bananhuset - kan tillsammans läsas som kuggghjulen på en flerväxlad cykel, där kedjan utgör länken mellan centrumrondellen vid Värmdövägen och vattnet i Nacka Strand – en koppling mellan stad och skärgård – som också är temat för projektet. Den rundade formen i tävlingsförslaget speglar även rondellens form och vi vill ge huset en känsla av självklarhet, som om rondellen anpassat sin form efter huset och inte tvärtom.

Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24
Situationsplan



Vertikal indelning nära



Fasadindelning: Vertikal indelning av fasad, 3 delar



Fasadindelning:	Vertikal del, plåt	Horisontal och vertikal del, trä	Vertikal del, plåt	3 delar
Takfot+sockel:	Vertikal del, plåt	Horisontal del, plåt	Vertikal del, plåt	1 helhet

Horisontal indelning på håll



Fasadindelning: Vertikal indelning av fasad, 2 delar, 1 helhet

Kommentar: Vi tror inte näringsidkarna i Nacka Forum vill ha bostäder framför centrum mot Värmdövägen. Bostäder på taket över matbutikerna längs Vikdalsvägen känns inte heller ekonomiskt genomförbart. Ett troligare scenario är kanske att Nacka Forum expanderar ut mot dessa vägar och att kommunen då kan styra fasadutformningen för denna expansion, så att de på ett småskaligare sätt förhåller sig till den nya stadskärnan som växer fram.

Verksamhetslokaler och husens möte med marken.

Förslaget lägger stor vikt vid att skapa en mänsklig skala nära fasaden. Det sker med hjälp av skärmtak över entréer, markiser (vilka tyvärr skymmer övre delen av skyltfönstren) och den stadsmässiga planterade grönskan vi föreslår mellan trottoaren och cykelbanan/gatan (se detaljsektion). Skyltar kan placeras mellan skyltfönstren, eller som lysande skyltar i desamma, eller om avståndet till balkongplattorna ovan ökas; ovan skyltfönstren. Vi tänker ett större gym, en mäklarlocal, ett mindre café, en cykelverkstad/-affär och en blomsterhandel i lokalerna. I korsningen av lokalgatorna kan lokalen vara antingen butik eller kontor.

Buller

Det relativt bullerstörda läget gör att vi i stor utsträckning har valt genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen mot gården. Detta har särskilt prioriterats mot Värmdövägen och i rondellen som har de högsta bullernivåerna. Generellt har vi valt att jobba med balkongräckan i glas mot gator för att skärma bullret, även där det inte behövs av bullerskäl. I hörnen mot lokalgatorna har vi 3:or som inte är genomgående, men som vi klarar genom en indragen balkong mot lokalgatorna, där bullernivåerna är lägre. I övrigt har vi lägenheter under 35 m² mot lokalgatorna, där balkongskärmar (för 1:or om 33 och 34 m²) och täta balkongräckan (alla) och absorberer i balkongtak gör att vi klarar kraven. På taket av den böjda husdelen har vi några udda lägenheter; 2:orna klarar sig genom att sovrummet även har ett fönster mot gården. För de två 5:orna har vi föreslagit takfönster i sovrummen som vetter mot gatan, som fönster mot tyst sida. Men planlösningarna skulle även kunna vändas, så sovrummen hamnar mot gården.

Parkering bil och cykel

Det attraktiva läget i centrum har gjort att vi har en hög andel små lägenheter. Totalt har vi 174 lägenheter, varav 100 små och 74 stora. Med närheten till tunnelbana och centrum och ett grundtal för bilparkering om 0,7 ger det oss ett behov om 110 p-platser, alternativt 99 eller 83 p-platser med gröna p-tal. Förslaget innehåller garage i två nivåer, som tillsammans ger 87 p-platser. Vi inriktar oss därför på den ambitiösa nivåns krav för gröna p-tal. Det nedre garaget angörs från den västra lokalgatan i anvisat läge. Det övre garaget skulle kan antingen angöras från den norra lokalgatan i redovisat läge eller från den västra. Tre bilplatser i det nedre garaget är dubbelparerade och hyrs ut till boende som har mer än en garageplats. Cykelparkering anordnas i huvudsak innanför garageporten till det nedre garaget, där fyra stora cykelrum för totalt 335 cyklar finns. De ligger där närmast cykelbanan mot Stockholm m. På andra sidan garagerampen finns en cykelverkstad. Varma årstider kan även portiken och ytan kring gårdstrapphuset användas för detta ändamål. Övrig cykelparkering ordnas framför parkerade bilar där så finns plats (max 2 st/bil) eller vägghängd framför bilar parkerade mot vägg (1 st/bil). Gården kan genom detta hållas fri från cykelställ.

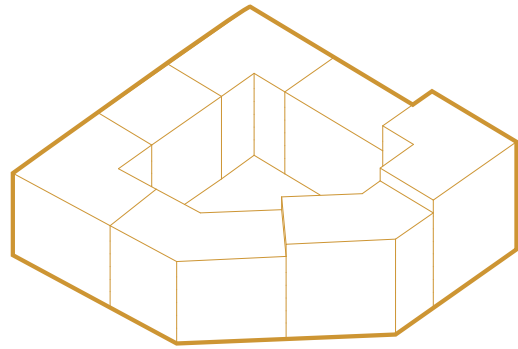
Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24



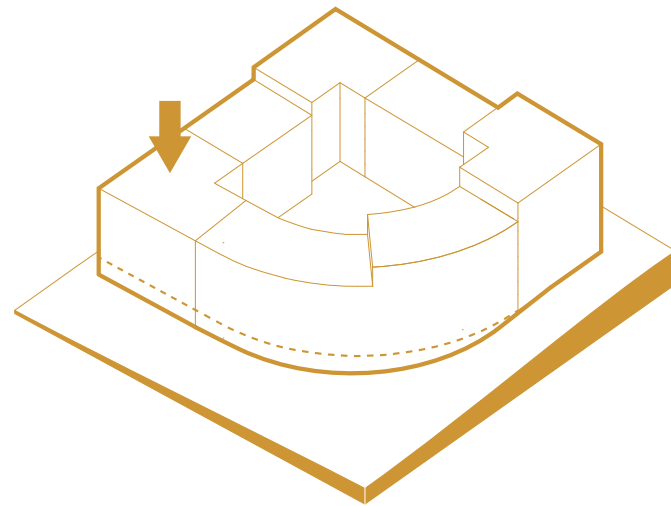
Rumslighet mot fasad byggs med planteringar, markiser och balkongplattor
Skala 1:100



Möjliga utblickar mot omgivande vatten högt upp i kvarteret

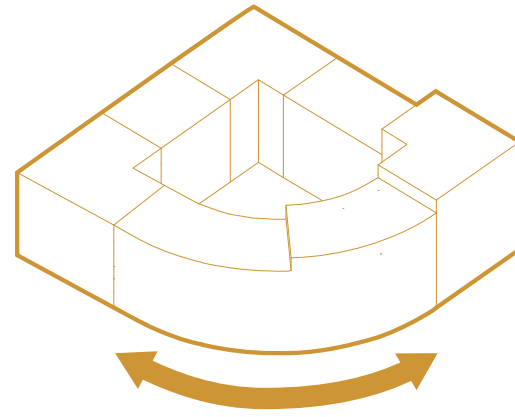


Våningsantal enl. underlag

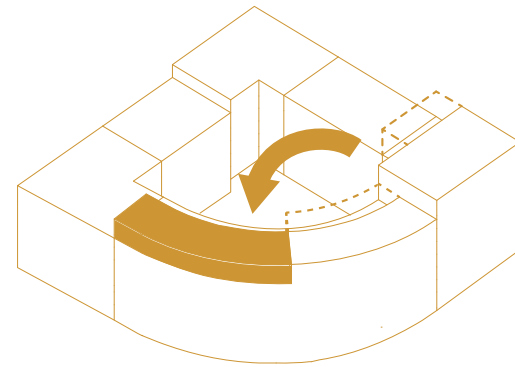


Husen anpassas i höjd mot gator

Gröna tak

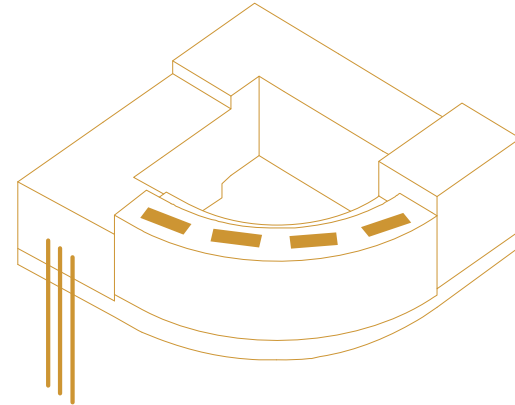


Hörnet rundas av



7 våningsdel flyttas pga sol och för en mer enhetlig fasad mot gata
Del av 8-våningshus skärs bort för att inte skymma kvarteret bakom

Bergvärme och solceller



Dagvatten

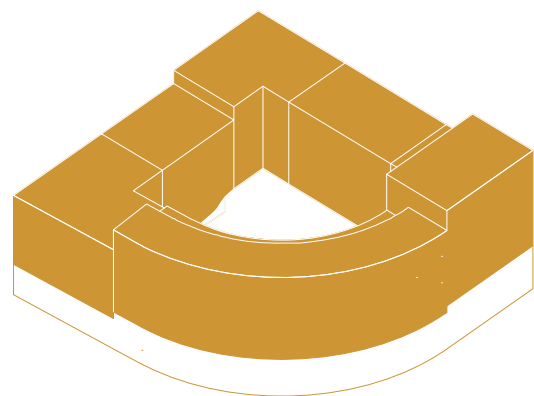
Vi tänker att allt dagvatten tas om hand lokalt. Förslaget innehåller gröna sedumtak generellt, takterrasser undantagna. Där kan istället annan grönska liksom sedumtaken bidra till en fördröjning av dagvattnet. Genom att det övre garageplanet endast byggs på den norra delen av gården, skapas en nivåskillnad på gården, som efterliknar markens ursprungliga topografi (se sektion A-A). Eftersom hela gården är underbyggd med garage i våningen där under, kan ingen infiltration ske på gården. Vi utnyttjar dock gårdens nivåskillnad till att skapa ett ytbeläget avrinningsdike (se dike på gård), som vattenfylls vid nederbörd. Det rinner i gårdens lågpunkt in i ett rör under mark genom portiken för att sedan infiltreras i den stora ytan framför den böjda delen av huset och förser även de stadsplanteringar som vi föreslår där med dagvatten – ett nytänkande och visualiserat sätt att lösa dagvatteninfiltrationen, som dessutom ger en grön kvalitet på kvarterets utsida. Avvattning från tak kan antingen tas i stuprör mot gård och som ytvatten via gårdens avrinningsdike, eller infiltreras via stuprör mot gata under trottoaren.

Grönytefaktor

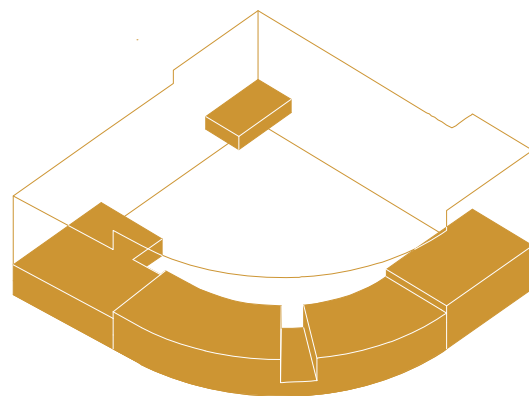
Viktiga faktorer för grönytefaktorn i projektet är sedumtak med solceller för egenproducerad el. Gården har vass, gräs, bärbuskar, klättrväxter på väggar och holkar, samt träd och vattensamlingar som ger svalka vid hetta och fördröjer dagvattnet. Tillsammans ger det en grönytefaktor som når över 0,6. Garagetaken på gården får en växtbädd om 600-800 mm. Nivåskillnaden från det övre till det nedre garagetaket byggs som en slänt, som i stora delar har mycket tjockare växtbädd än så och vi tänker därför att man mitt på gården har jordmån för något/några träd.

Angöring

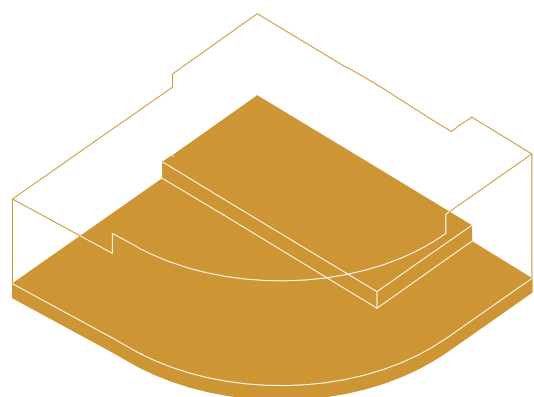
Alla trapphus utom det mot Vikdalsvägen angörs direkt från gatan inom 8 m gångavstånd. Mot Vikdalsvägen kan vi inte utläsa om vi får ordna angöringsparkering, där blir istället gångavståndet till närmsta parkeringsficka runt hörnet på norra lokalgatan 14 m. Vi tycker det är välgörande för stadsmiljön om trapphus vetter mot huvudgatorna i första hand. Trapphuset på gården kan angöras tillgängligt via trapphuset mot Värmdövägen, portiken in till gårdstrapphuset skall därför inte läsas som dess tillgängliga angöring.



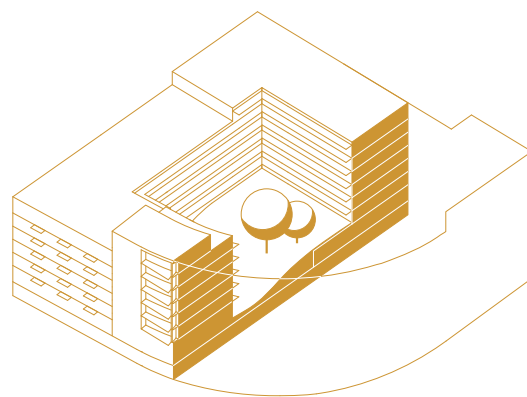
Lägenheter



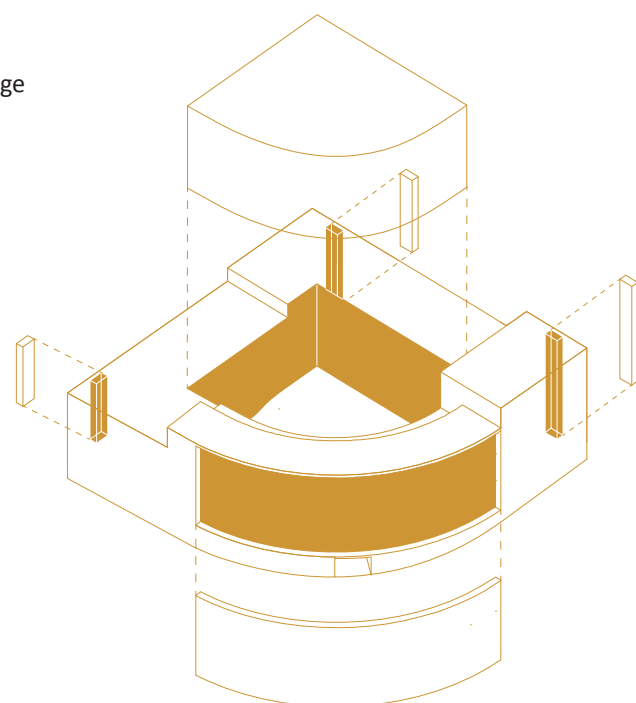
Lokaler



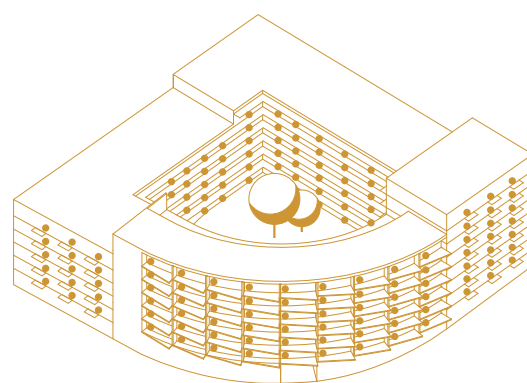
Garage



Gården får upphöjd del i södersol



Volym skärs ut och en snittyta i trä exponeras



Belysning på balkonger och av undersida träd på gård

Brand

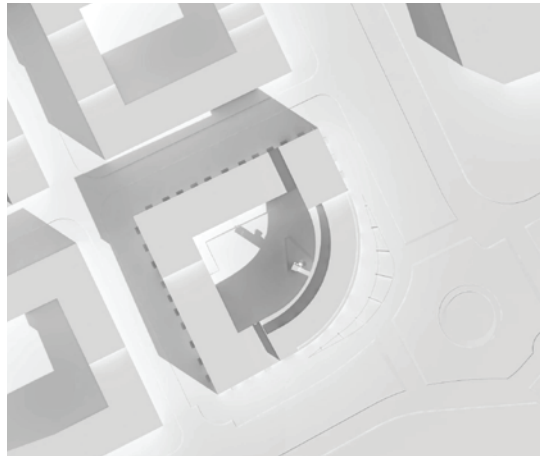
Eftersom alla lägenheter har något rum med koppling till kvarterets utsida kan en utrymningsväg ordnas via fönster, fönsterdörrar och balkonger till brandkårens stegbil och stegar. Den andra utrymningsvägen sker via trapphus eller via entrébalkonger till trapphuset på gården inom 15 m från tamburdörrar.

Avfallshantering

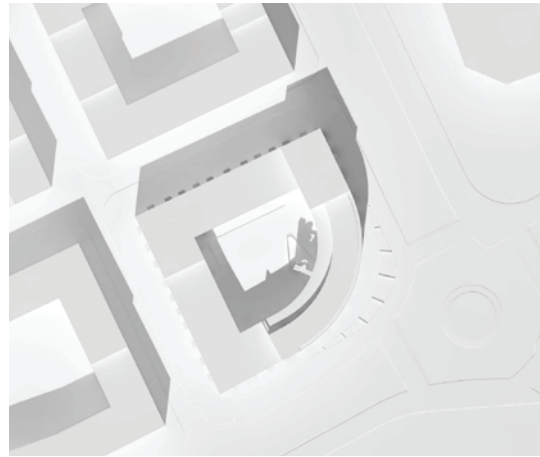
En mobil sopsugsanläggning, med sopsugsrum i källaren under, ordnas väderskyddat i portiken mot rondellen mitt på den böjda husdelens entréplan. Längsta gångavstånd utomhus blir 38 m till sopsugen från två trapphus, övriga når den inom 20 m, varav tre via garagets gårdsentré. Längsta gångavstånd utan tak är dock kortare; 19 respektive 9 m, tack vare portik och balkonger. Utöver sopsugen räknar vi med den återvinningscentral inom 200 m, med grovavfall, elavfall, samt återbruksmaterial som beskrivs i tävlingsinbjudan. Vi vet dock inte dess omfattning och har därför placerat in ett återvinningsrum mot den västra lokalgatan i ett källarutrymme med direktaccess (8 m) till gatan, också för att skapa närhet till denna viktiga hållbarhetsfunktion.

Ett hållbart kvarter och byggande

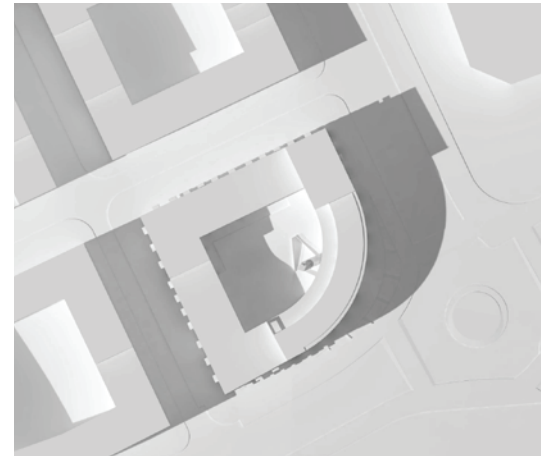
Att skapa ett hållbart kvarter handlar till stor del om att lyckas förändra människors invanda beteenden. Många har en ambition om att leva lite mer hållbart, men sen kommer vardagen emellan. Vårt kvarter ska göra hållbarhet till något enkelt och självklart. Bland annat ser vi till att skapa god tillgänglighet till återvinningsrum och cykelparkeringar. De boende får tillgång till en app där de direkt i mobilen eller på skärmar i entréerna kan boka verktyg, cykel eller bil, planera samåkning eller tipsa varandra. Välisolerade fasader, högpresterande fönster och effektiva huskroppar håller nere energibehovet. Husen tillförs sedan energi från solceller och bergvärme för att ytterligare minska energiförbrukningen. Husen byggs för att klara kraven för Miljöbyggnad silver, av material som bedömts av Byggvarubedömningen, i huvudsakligen "Rekommenderad" nivå.



Sommarsolstånd kl 09



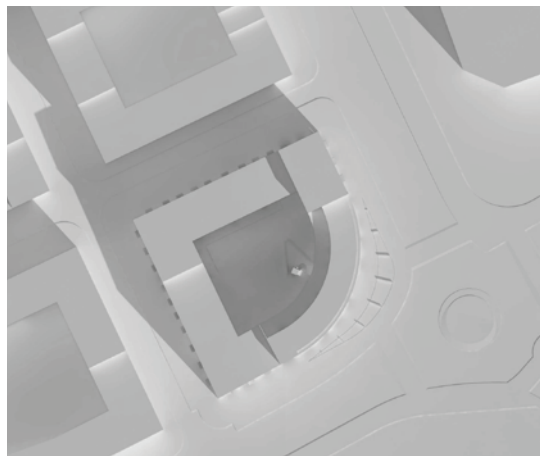
Sommarsolstånd kl 12



Sommarsolstånd kl 15



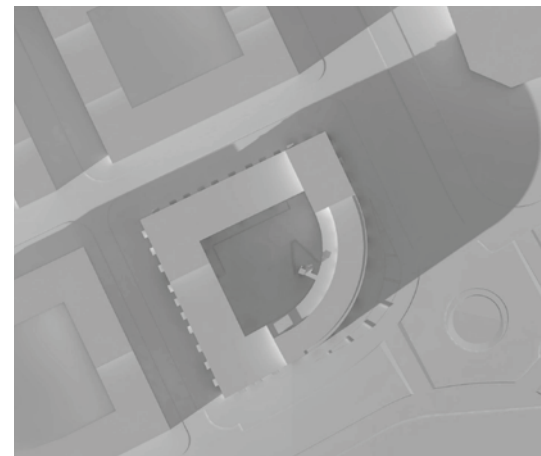
Sommarsolstånd kl 18



Höst/vårdagjämning kl 09



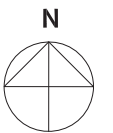
Höst/vårdagjämning kl 12



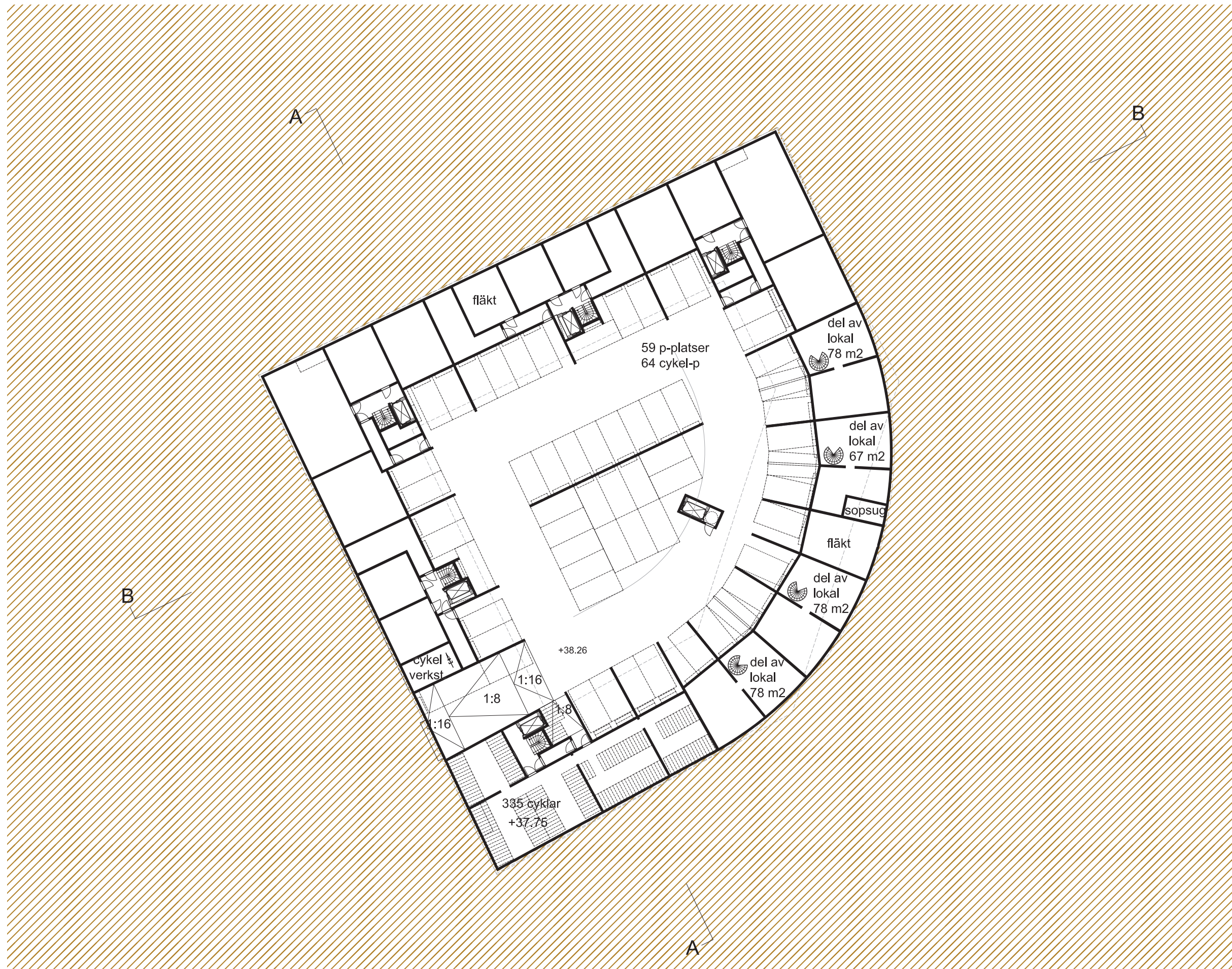
Höst/vårdagjämning kl 15



Höst/vårdagjämning kl 18



Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24
Solstudier



Detta plan:

BTA mörk 3063 m2
LOA mörk 301 m2

Totalt alla plan:

1 rok	47 st	27 %
2 rok	53 st	30 %
3 rok	32 st	19 %
4 rok	35 st	20 %
5 rok	7 st	4 %

174 st

BOA 10216 m2
LOA mörk 562 m2
LOA ljus 1025 m2

LOA tot 1587 m2

BTA ljus tot 13900 m2
BTA lj. bost 12818 m2
BTA lj. lokal 1082 m2
BTA mörk 4386 m2

BOA+LOA ljus/ BTA ljus: 81%
BOA+LOA tot/ BTA ljus: 85%

Siffror beräknade med
400 mm yttervägg

Cyklar 428 st
(176 + 53 + 66 + 105 + 28)

P-platser 87 st ger p-tal 0,5



N
Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24
Plan -1

Skala 1:400



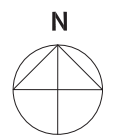
Joliark



Detta plan:
 BTA mörk 1323 m²
 BTA ljus 1207 m²
 varav BTA lokal 761 m²

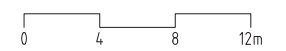
BOA 110 m²
 LOA mörk 261 m²
 LOA ljus 727 m²

1 rok	2 st
2 rok	1 st
<hr/>	
	3 st



Nacka, Nya Gatan
 Midroc
 2017-02-24
 Plan 0

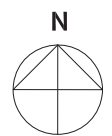
Skala 1:400



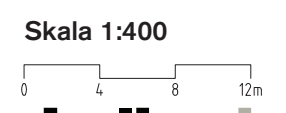


Detta plan:

BTA Ijus	2162 m2
varav BTA lokal	321 m2
BOA	1349 m2
LOA Ijus	298 m2
<hr/>	
1 rok	6 st
2 rok	10 st
3 rok	3 st
4 rok	4 st
5 rok	1 st
<hr/>	
	24 st



Nacka, Nya Gatan
 Midroc
 2017-02-24
 Plan 1





Dessa plan:

BTA ljust 8612 m²

BOA 7216 m²

1 rok 32 st

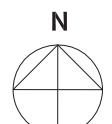
2 rok 40 st

3 rok 24 st

4 rok 24 st

5 rok 4 st

124 st



Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24
Plan 2-5

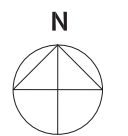
Skala 1:400





Detta plan:

BTA ljus	1391m ²
BOA	1149 m ²
1 rok	5 st
2 rok	2 st
3 rok	3 st
4 rok	5 st
5 rok	2 st
<hr/>	
	17 st



Nacka, Nya Gatan
 Midroc
 2017-02-24
 Plan 6

Skala 1:400



Joliark



Dessa plan:

BTA ljus 528m²

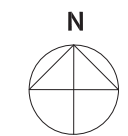
BOA 392 m²

1 rok 2 st

3 rok 2 st

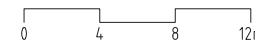
4 rok 2 st

6 st



Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24
Plan 7-8

Skala 1:400

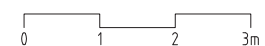


Joliark

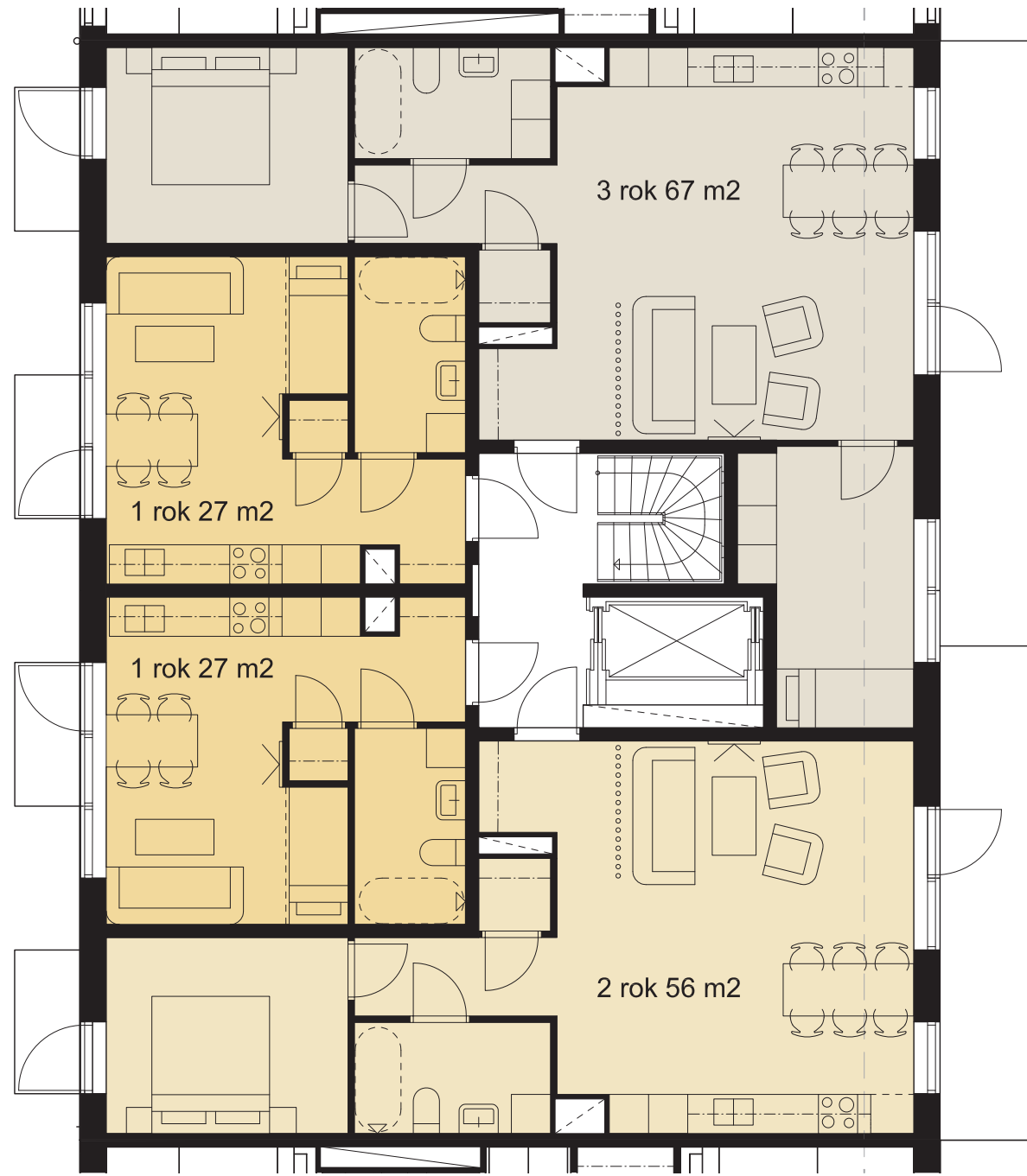


Nacka, Nya Gatan
 Midroc
 2017-02-24
 Trapphusmodul 1A

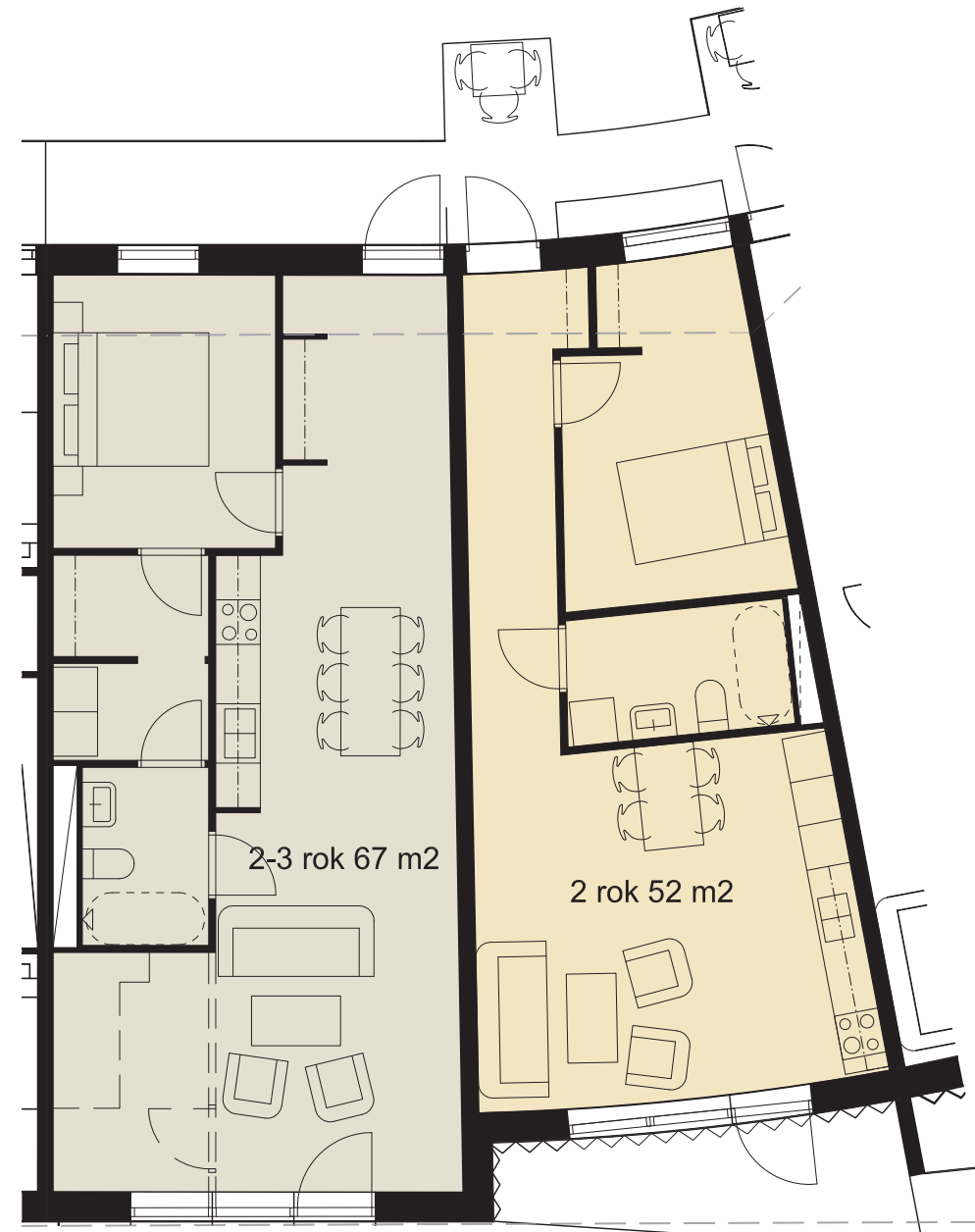
Skala 1:100



Joliark



2A



3

Nacka, Nya Gatan
 Midroc
 2017-02-24
 Trapphusmodul 2A, 3

Skala 1:100

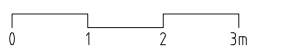


Joliark

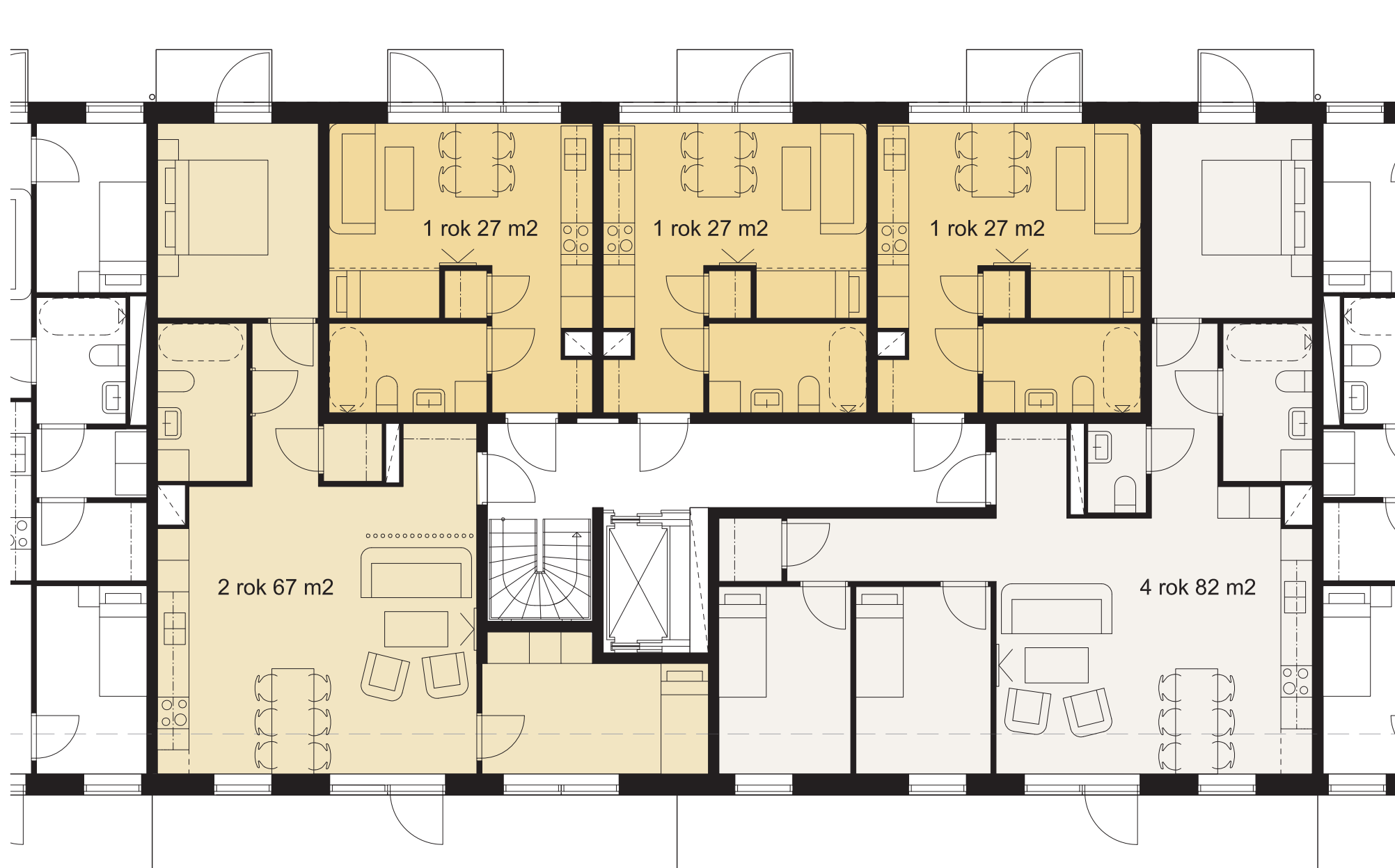


Nacka, Nya Gatan
 Midroc
 2017-02-24
 Trapphusmodul 1B

Skala 1:100



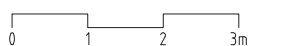
Joliark



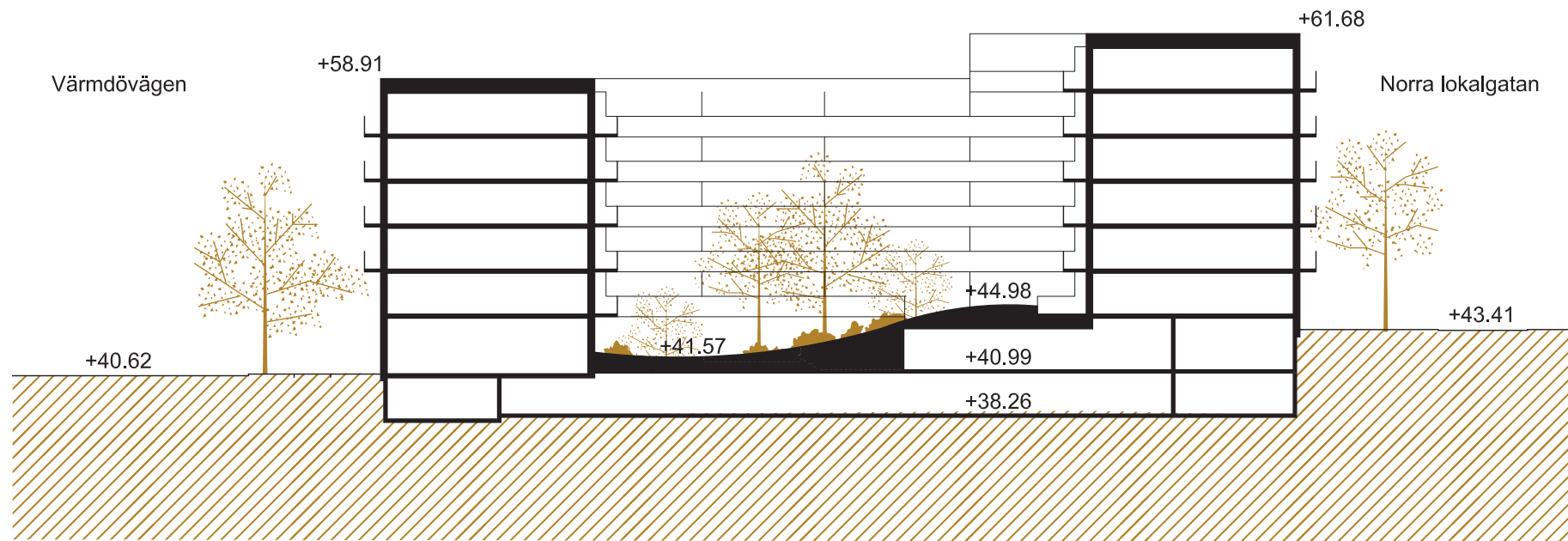
2B

Nacka, Nya Gatan
 Midroc
 2017-02-24
 Trapphusmodul 2B

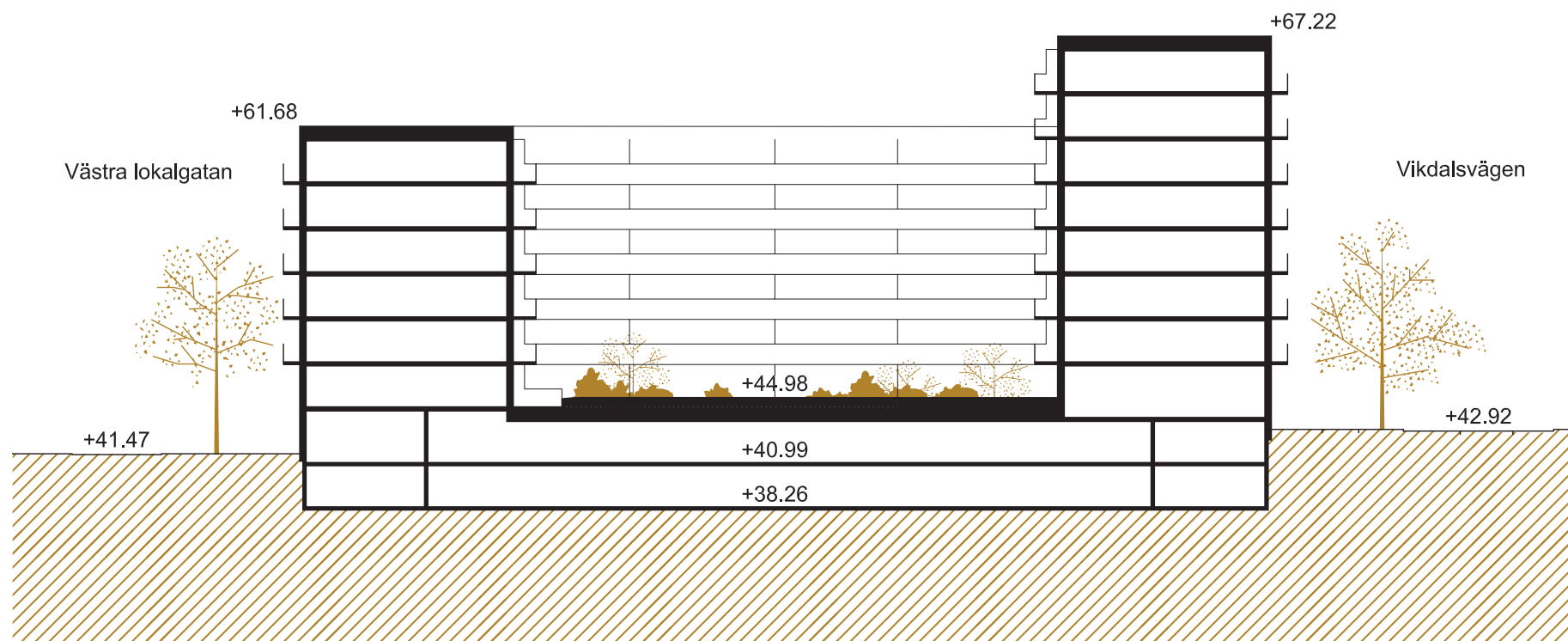
Skala 1:100



Joliark



A-A



B-B

Nacka, Nya Gatan
 Midroc
 2017-02-24
 Sektioner

Skala 1:400



Joliark



DIKE MED STEN VASS SOM VATTENFYLLS VID REGN

PLATS FÖR STADSODLING

GEMENSAM UTEPLATS I SOLEN

MURGRÖNA PÅ VÄGGAR

PRIVATA UTEPLATSER PÅ MARK

ACCESS TILL GÅRD FRÅN ÖVRE GARAGE

FLACK TRAPPA SOM FÖRBINDER GÅRDENS NIVÅER

TRÄD SOM GER SKUGGA HETA SOMMARDAGAR

BÄCKE SOM BLIR SOLHÄNG PÅ SOMMAREN OCH PULKBÄCKE PÅ VINTERN

HISSTORN INOMHUS

FLÄKTTRUMMOR BLIR TILLSAMMANS MED SPIRALTRAPPA MOTIV FRÅN GARAGEACCESS

DIKET MYNNAR VIA RÖR UNDER PORTIKEN UT I PLANTERINGSYTORNA MOT GATAN

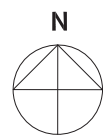
GRUSADE GÅNGAR

ACCESS TILL GÅRD MED SPIRALTRAPPAN I FONDEN

SKUGGTRÄDGÅRD

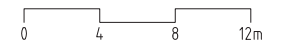
SPIRALTRAPPA

MURGRÖNA PÅ VÄGGAR



Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24
Gårdsplan

Skala 1:400



Joliark

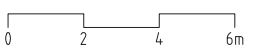


Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24
Vy från gården



Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24
Fasad mot Norr

Skala 1:200

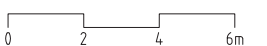


Joliark



Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24
Fasad mot Väster

Skala 1:200

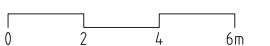


Joliark



Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24
Fasad mot Söder

Skala 1:200

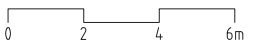


Joliark



Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24
Fasad mot Öster

Skala 1:200



Joliark



Nacka, Nya Gatan
Midroc
2017-02-24
Perspektiv från söder

ÅRSREDOVISNING MIDROC PROPERTY DEVELOPMENT AB

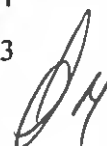
556319-4249

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR
MIDROC PROPERTY DEVELOPMENT AB FÅR HÄRMED AVGE
ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2015



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets verksamhet

Bolagets verksamhet består i att, i egen regi eller genom hel- eller delägda dotterbolag, bedriva entreprenadverksamhet, projektledning och teknikkonsultation, fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Bolaget med dotterbolag verkar såväl inom bostadssektorn såsom den kommersiella sektorn och är geografiskt koncentrerad till Öresundsregionen.

Tidig projektutveckling och administration hanteras i Midroc Property Development där samtlig personal är anställd. Förekommande entreprenadverksamhet hanteras genom så kallad Construction Management i dotterbolaget Midroc Projects AB. Övriga dotterbolag utgör särskilda objektsinriktade projektbolag för förvärv av mark, utveckling av fastigheter samt förvaltning.

Bolagets affärsidé är *"Midroc Property Development utvecklar och förvaltar fastigheter. Med god lokal förankring bygger vi värden genom att utveckla idéer till färdiga fastigheter"*.

Bolagets kärnverksamhet är; *"Midroc Property Development ska investera i, utveckla och försälja mark och byggnader"*.

Midroc Europe

Bolaget ingår i marknadsföringsbegreppet Midroc Europe som omfattar systerkoncernerna Midroc Europe AB och Granitor Invest AB. Båda koncernerna har samma personer i ledningen och är verksamma inom två olika huvudområden; "Tjänster", speciellt entreprenad- och konsulttjänster inom bygg, industri, infrastruktur, energi och miljö, men även finansiella tjänster. Det andra området är "Investeringar", främst fastighetsinvesteringar samt investeringar inom utvecklingsföretag och värdepapper. Huvuddelen av verksamheten är förlagd till Sverige, men Midroc Europe finns även lokalt etablerat i ett flertal europeiska länder, Mellanöstern, Sydafrika, Indien, Indonesien och USA. Under 2015 omsatte Midroc Europe 5,8 miljarder kronor och sysselsatte 3 300 medarbetare.

Försäljning och resultat

Bolaget har under åren 2012 – 2015 haft följande utveckling, belopp i ksek:

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	87 546	69 902	53 638	35 309
Resultat efter finansiella poster	-21 724	16 546	-16 417	29 346
Balansomslutning	708 414	744 989	343 824	418 213
Soliditet	48,7%	43,2%	89%	74 %
Medeltalet anställda	58	54	50	48

MIDROC PROPERTY DEVELOPMENT AB

ORG. NR. 556319-4249

Koncernen i sammandrag:

KONCERNRESULTATRÄKNING

	2015	2014
Omsättning	661 412	632 347
Rörelsens kostnader	-610 474	-555 118
Rörelseresultat	50 938	77 229
Finansiella poster	-350	-9 867
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	50 588	67 362
Koncernbidrag	87 620	-4 000
Skatt	-7 135	-327
Årets resultat	131 073	63 035

KONCERNBALANSRÄKNING

Tillgångar	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar	64 793	38 002
Omsättningsfastigheter	938 731	890 522
Omsättningsstillgångar	127 829	119 573
Likvida medel	161 332	113 823
Summa tillgångar	1 292 685	1 161 920

KASSAFLÖDEANALYS FÖR KONCERNEN

	2015	2014
Kassaflöde från verksamheten exkl rörelsekapital	46 774	71 883
Forändring av rörelsekapital	-47 789	30 742
Nettoinvesteringar i omsättningsfastigheter	-198 131	-12 538
Kassaflöde från verksamheten	-199 146	90 087
Investeringar i anläggningstillgångar, netto	-2 479	-991
Externfinansiering	121 753	-5 159
Ägarfinansiering	127 381	27 821
Årets kassaflöde	47 509	111 758

KONCERNBALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	502 089	379 093
Skulder till moderbolag	275 798	364 000
Skulder till kreditinstitut	380 026	252 884
Övriga skulder	134 772	165 943
Summa eget kapital och skulder	1 292 685	1 161 920

Ägarförhållanden

Midroc Property Development AB är ett helägt dotterbolag till Midroc Properties AB, 556752-7196, med säte i Stockholm som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Midroc Europe AB 556622-8838 med säte i Solna.

Framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Omvärlden och Sverige

Den globala konjunkturen förbättras, men återhämtningen går fortsatt långsamt. Tillväxten i världsekonomin drivs främst av utvecklade länder och USA väntas fortsätta vara dragloket i den internationella konjunkturåterhämtningen medan flera tillväxtekonomier väntas växa långsammare framöver. I Euroområdet ser återhämtningen ut att stå på en något fastare grund med ökande BNP och sjunkande arbetslöshet, mycket tack vare penningpolitiska åtgärder och ett lågt oljepris. Riskerna för en svagare internationell konjunkturutveckling kvarstår dock fortfarande samtidigt som utrymmet för ytterligare ekonomiska och politiska stimulanser är begränsat vilket gör det svårare att motverka eventuella negativa effekter på ekonomin.

Trots en fortsatt trög återhämtning i världsekonomin och osäkerhet i vår omvärld fortsätter återhämtningen i svensk ekonomi. Statens finanser är i grunden i förhållandevis gott skick och statsskulden är låg samtidigt som arbetslösheten sjunker något (undantaget den mycket stora migrationen som skett under hösten 2015) och exporten ökar. BNP-tillväxten stiger och prognostiseras till 3,6% under 2016 och strax under 3% 2017 (ref SEB). I takt med att konjunkturen i landet förbättras väntas sysselsättningen öka. Trots jobbtillväxten bedöms arbetslösheten i det närmaste förbli oförändrad på c:a 7,6%.

Bygg-, bostads- och fastighetsmarknaden samt trender

Svensk fastighetsmarknad är i det närmaste dopad av låga räntor och med god tillgång till billiga krediter. Det låga ränteläget innebär också ett fördelaktigt gap mellan fastigheters avkastning och låneräntor vilket gör det mycket attraktivt att investera i fastigheter. Oron på börsen talar ytterligare till fastigheters fördel. Därför bedöms fastighetsmarknaden som mycket stark även under 2016. Stora volymer av kapital strömmar till fastighetsmarknaden och transaktionsvolymen når motsvarande nivåer som under rekordåren innan den senaste fastighetskrisen.

Utvecklingen på svensk fastighetsmarknad påverkas av trender som gradvis förändrar marknaden. En av de största trenderna vi ser är den stora inflyttningen till våra städer och framförallt till våra storstäder. Till följd av denna urbanisering och den bostadsbrist som följer av den kraftiga inflyttningen värderar marknaden riskerna i en bostadsinvestering i en tillväxtort idag som mycket små. Riskaptiten i segmentet ökar vilket syns tydligt i att investeringsstrategierna utökas till flera delmarknader och sekundära objekt. Vi har t ex sett att det bildats aktörer med affärsidé att investera i miljonprogramsfastigheter i våra storstäder. Vi ser också att bostadsbristen, trots hyresregleringar, leder till ett ökat intresse för investeringar i nyproduktion av hyresrätter även hos privata aktörer. Riskerna i denna del av marknaden måste anses vara att marknaden tillförs kraftiga subventioner och därmed tillförs ett stort tillskott av nya bostäder. En förändring av "flyttskatterna" kommer också att innebära en förändring genom att de som inte bor utifrån sitt behov kan komma att flytta.

En annan trend som har påverkan på fastighetsmarknaden är den växande tjänstesektorn. Denna sektor växer på bekostnad av industrin. I tjänsteinriktade delmarknader växer därför behovet av kontor. Tillskottsbehovet tillsammans med en utveckling mot aktivitetsbaserade arbetssätt leder i sin tur till en moderniseringstrend med ett tillskott av nyproducerade miljöriktiga, effektiva och flexibla kontorsytor. När fokus flyttas från kronor per kvadratmeter till kronor per arbetsplats skapas en hyrespotential som driver hyresnivåerna uppåt samtidigt som det innebär att riskerna och kraven på hyresgäst Anpassningar ökar i det befintliga beståndet.

Förändrade konsumtionsmönster får allt större påverkan på efterfrågan på hotell-, restaurang och handelsfastigheter där de unga generationerna konsumerar nöjen och upplevelser på ett annat sätt än tidigare generationer. Bedömningen är därför att allt talar för en ökad privat konsumtion av hotellnätter samt till den bar-, café- och restaurang eller temamiljö som hotellen erbjuder.

"Handel från soffan" ändrar på liknande sätt förutsättningarna för butiksfastigheter samtidigt som det ger en positiv effekt för marknaden för logistik och lagerfastigheter. Detta kan dock innebära en fortsatt utarmning av stadskärnornas butiker.

En trend som redan gjort tydligt avtryck på den svenska fastighetsmarknaden är befolkningsökningen och en förändrad sammansättning av befolkningen. Med ett ökat antal äldre skapas förutsättningar för samhällsstödjande verksamheter de närmaste åren. Marknaden för s k "samhällsfastigheter" har därför fått ett mycket stort intresse de senaste åren. Bedömningen är att transaktionsvolymen i det segmentet kommer att fortsätta öka.

Under 2015 ökade bostadsbyggnationen ställt mot tidigare år. Preliminära uppgifter visar att under 2015 påbörjades nybyggnation av cirka 48 000 lägenheter. Det innebär en ökning med 25 procent

jämfört med 2014 då c:a 38 000 lägenheter började byggas. Bostadsbyggnationen spås öka ytterligare under 2016.

Trots denna relativt kraftiga bostadsbyggnadsökning rapporterar stor andel av Sveriges kommuner bostadsbrist. Särskilt påtaglig är bristen i Stockholmsområdet. Detta har lett till en stor prisutveckling som i sig utgör ett hinder för den fortsatta inflyttningen till staden på längre sikt. Flera kranskommuner till Stockholm utgör därför alternativ för de som söker arbete i regionen. En ökad prisutveckling på såväl bostäder som bostadsmark och byggrätter i kranskommunerna är därför att vänta.

Tack vare den låga räntenivån finns förutsättningar för nyproduktion av bostäder som noga möter betalningsvilliga målgrupper och som är bra belägna. Bostadsbristen kan också ge möjlighet till produktion av nya bostäder på andra lägen än de allra bästa. Den målgruppen är dock generellt inte så kapitalstark, utan kräver annan typ av produkt. Efterfrågan på hyresrätter förväntas därför vara mycket stor under en lång tid framöver.

Anpassade bostäder för seniorer och äldre kommer att ha en stor efterfrågan kommande år med tanke på demografins utseende i Sverige. ROT-avdrag kombinerat med ofördelaktiga skatteregler dämpar intresset för äldre att flytta från befintliga ägda boenden. Möjligen kommer vi se en förändring av regelverken under 2016 eller 2017 i syfte att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Åtgärdsprogram från staten (investeringsbidrag eller motsvarande) kan förväntas framöver för att stimulera bostadsbyggandet, som idag är för lågt för att möta efterfrågan kombinerat med betalningsviljan och betalningsförmågan, detta särskilt med en socialdemokratiskt styrd regering.

Vi noterar låga kontorsvakanser på de delmarknader vi är aktiva (Stockholm och Öresundsregionen), vilket sannolikt kommer att innebära en positiv hyresutveckling under 2016. Nyproduktionen av kontor är samtidigt låg, framförallt i Stockholm, med en liten andel spekulativ yta, vilket ytterligare kommer att driva hyresutvecklingen.

Eventuella förändringar i skattesystem, med t ex begränsningsregler för ränteavdrag, eller vikande makroekonomiska faktorer kommer givetvis få en negativ påverkan på branschen.

Troliga skattehöjningar och amorteringskrav kommer att påverka den svenska privatkonsumtionen och sannolikt få en negativ påverkan på tillväxten.

En stark kapitalmarknad och utlåningsvilja hos våra banker gör det möjligt att genomdriva affärsmöjligheter i ökad takt. En stabil tillväxt, låga räntor och god kapitaltillgång passar vår svenska fastighetssektor bra.

Utbytet av nybyggda fastigheter i A-lägen med hyresgäster med hög rating samt befintliga "core" fastigheter är begränsat, vilket kommer att tvinga investorer att utvidga sina investeringsramar och sin investeringsgeografi.

Bristen på objekt på marknaden har gett upphov till en konkurrenssituation där de bästa fastigheterna prissätts relativt aggressivt. Prime yield för de bästa kontoren har fallit till under fem procent.

Byggföretagens orderstock ser ut att stiga under 2016. Mycket förvånande uppvisar dock byggföretagen bristande lönsamhet då byggverksamheten isoleras i räkenskaperna. Stor andel av Sveriges byggföretag uppger idag att arbetskraftsbrist utgör främsta hindret för verksamheten. Man

kan därför förvänta sig ökade byggkostnader under det kommande året som inte alls korrelerar med KPI-utvecklingen.

Midroc och marknaden

Vår fastighetsutvecklingssida har fortsatt en mycket stark ställning i främst Skåne. En satsning på utökning av det geografiska utvecklingsområdet till att omfatta storstockholmsområdet inleddes under 2014 vilket under 2015 resulterat i en påtaglig utökning av projektportföljen där. Vi bedömer att portföljen kommer att utökas väsentligt inom detta geografiska område såväl inom den kommersiella sidan som inom bostäder. Största ökningen bedöms av marknadsskäl ligga inom bostadssidan.

Under 2015 byggstartade vi flera kommersiella projekt, däribland Ångfärjan i Helsingborg, blandprojektet Scala i Helsingborg, samt en ny förskola i Kävlinge omfattande 8 avdelningar.

Inom bostadssektorn byggstartades under 2015 bostadsprojektet Saga i Hyllie omfattande drygt 140 bostäder, 32 bostäder i Rydebäck, ytterligare deletapper avseende Södra Råbylund i Lund samt ytterligare en etapp av träbyggnadsprojektet Vallen i Växjö omfattande 55 lägenheter.

Under året har vidare flera stora utvecklingsprojekt som tidigare byggstartats fortsatt att bebyggas och i några fall färdigställts, däribland Skånes största bostadsprojekt Sjömannen i Västra Hamnen i Malmö omfattande bl a 187 lägenheter, bostadskvarteret Draken 12 i Malmö, radhusprojektet Vallen Södra i Växjö, det kombinerade bostadsrättsprojektet och vårdboendet Västerpark i Landskrona, World Trade Center Lunds första kontorsetapp, ett större parkeringshus inom WTC Lund, kontorsprojektet Hermod inom den logistiskt välbelägna stadsdelen Hyllie i Malmö samt byggnationen av hotellet Radisson Blu Metropol i Helsingborg omfattande 205 hotellrum med tillhörande konferensfaciliteter.

Under 2015 har vi även genomfört en del transaktioner. Vi har under året bl a sålt ett parkeringshus inom kv Jöns Petter Borg invid WTC i Lund, bostadsfastigheten kv Draken 12 i Malmö samt bostadsfastigheten Kv Saga i Hyllie i Malmö.

Vi har samtidigt under året genomfört en rad förvärv. Däribland bostadsbyggrätter inom kv Vallen Norra i Växjö, inom kv Skytten i Solna och inom kv Lugnet i Höganäs, och en kommersiell byggrättsmöjlighet på Hornsbruksgatan på söder i Stockholm benämnd "Wasted Space". Vi har även förvärvat förvaltningsfastigheter med hyresrätter inom fastigheten Sjöbo Blentarp 18:13 samt den kommersiella fastigheten Brunnsbäck 1 i Lund. Den senare med bedömd utvecklingspotential till kontor invid ESS och MaxLab.

Under 2016 avser vi starta ytterligare projekt, såväl kommersiella som inom bostadssektorn. Att nämna däribland är det prestigefyllda "Ångfärjan" i Helsingborg med hotell och kongress samt bostäder, ytterligare ett antal bostadskvarter inom kv Draken i Malmö upplåtna med såväl bostadsrätt som hyresrätt samt bostadsprojektet Skytten i Stockholm.

Under 2016 kommer arbete göras för att färdigställa detaljplaner. Främst avser det stadsdelen Tygelsjö i Malmö, samt det kommersiella området Hasslanda i västra Lund.

Vår mycket stora projektportfölj för kommande projekt är i jämförelse med flertalet konkurrenters mycket lågt bokförd och geografiskt spridd i främst Skånes västra tillväxtkommuner och Växjö men också under året utökad till att omfatta Stockholm, Uppsala och Solna. Portföljen är också vid i bemärkelsen att den innehåller projekt för såväl bostäder som kommersiella projekt inom handel,

hotell, kontor, lager och industri. Portföljen är också tidsmässigt långt utdragen med projekt som planeras för byggstart i närtid och projekt som ligger i tidiga planeringsskeden för planerat genomförande ett antal år framåt i tiden. Totalt omfattar projektportföljen i koncernen nästan 800.000 kvm bruttoarea. Projekten som är knutna till projektportföljen omfattar knappt 21 miljarder kronor i investeringsvolym.

Flera förvärv av ytterligare utvecklingsbara fastigheter är planerade under 2016 i såväl Skåne som storstockholmsområdet.

Vi bedömer därför att vi under 2016 kommer ha en fortsatt hög transaktionsvolym avseende såväl försäljningar som förvärv.

Hyresmarknaden

Efterfrågan på kontor i centrala och kommunikationsnära lägen har visat på en bra utveckling under året. I Stockholm är vakansnivåerna kvar på låga nivåer samtidigt som hyresnivåerna stigit ganska kraftigt. I centrala Stockholm har det under året uppstått ett stort underskott av större lokaler. Man har kunnat notera enstaka uthyrningar på över 6 000 kr/kvm med en generell marknadshyra (hög nivå) på 5 500 kr/kvm. Malmö uppvisar inte på samma sätt liknande tydliga hyresuppgång, även om hyresnivåerna är stabila och varit svagt stigande under året. Marknaden bedömer hyresnivåerna (hög) till 2 800 kr/kvm. Avkastningsnivåerna (direktavkastningskraven) har sjunkit betydligt under året. Detta som en följd av att fastigheter ses som ett attraktivt investeringsalternativ och gynnat av låga räntenivåer. En del av våra färdigutvecklade fastigheter har vi valt att sälja under året.

Personal

Att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare är prioriterade uppgifter för bolaget. Frågan om adekvat bemanning finns därför hela tiden på agendan. Midroc Property Development strävar efter mångfald och att vidmakthålla en jämn könsfördelning. Att lyckas rekrytera, utveckla och behålla goda medarbetare på alla nivåer är av största vikt eftersom företagets lönsamhet i högsta grad är beroende av medarbetarnas prestationer.

BH

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	292 052 588,10
Årets resultat	22 938 743,88
Summa	314 991 331,98

Styrelsen anser att det föreslagna koncernbidraget är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

i ny räkning överföres 314 991 331,98



RESULTATRÄKNING

	Not	2015	2014
Nettoomsättning		87 546	69 929
Övriga intäkter		152	5 107
Övriga externa kostnader	3,4,19,20	-49 807	-33 561
Personalkostnader	5	-77 397	-54 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-443	-48
Rörelseresultat		-39 949	-12 845
Finansiella poster	6		
Resultat från andelar i dotterföretag		14 327	19 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 904	12 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6	-3 167
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-21 724	16 546
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		47 742	-3 301
Resultat före skatt		26 018	13 245
Skatt	7	-3 079	2 242
ÅRETS RESULTAT		22 939	15 487

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	8	2 624	158
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	11 684	13 195
Andelar i intresseföretag	10	75	75
Fordringar hos koncernföretag	11	34 418	20 048
Övriga långfristiga fordringar	11	2 575	22 581
Uppskjuten skattefordran	12	2 259	5 337
Summa anläggningstillgångar		53 635	61 394
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		302	3 508
Fordringar hos koncernföretag		27 855	27 860
Fordringar hos närstående företag		178	37
Övriga fordringar		39 757	28 338
Upparbetad, ej fakturerad intäkt	13	0	6 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 664	2 591
Likvida medel			
Kassa och bank		585 023	615 011
Summa omsättningstillgångar		654 779	683 595
SUMMA TILLGÅNGAR		708 414	744 989

MIDROC PROPERTY DEVELOPMENT AB

ORG. NR. 556319-4249

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (250 000 aktier)		25 000	25 000
Reservfond		5 000	5 000
Summa bundet eget kapital		30 000	30 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		292 053	276 566
Årets resultat		22 939	15 487
Summa fritt eget kapital		314 992	292 053
Summa eget kapital		344 992	322 053
Avsättningar			
Övriga avsättningar	16	6 670	10 470
Summa avsättningar		6 670	10 470
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17	318 529	387 549
Övriga långfristiga skulder		-	36
Summa långfristiga skulder		318 529	387 585
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 211	2 947
Skulder till koncernföretag		459	1 647
Skulder till närstående företag		160	91
Övriga kortfristiga skulder		6 737	6 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	28 656	13 553
Summa kortfristiga skulder		38 223	24 881
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		708 414	744 989
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser för dotterföretag		28 000	28 000

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2015	2014
<i>Löpande verksamheten</i>			
Nettoresultat		22 939	15 487
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar och nedskrivningar		443	48
Realisationsvinster (-) och förluster (+)		-17 234	-19 994
Resultat från andelar i handelsbolag			-
Lämnade (+) och mottagna (-) koncernbidrag och ägartillskott		-47 742	7 537
Övriga avsättningar		-3 800	-
Uppskjuten skatt		3 078	-2 242
<i>Förändring av rörelsekapital</i>			
Investeringar i omsättningsfastigheter, netto		6 250	3 122
Ökning (-) resp. minskning (+) av rörelsefordringar		12 583	-51 430
Ökning (+) resp. minskning (-) av rörelseskulder		13 307	10 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 176	-37 232
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 028	-137
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-300	-25
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		119	108
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		19 045	23 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten		15 836	22 999

04

MIDROC PROPERTY DEVELOPMENT AB

ORG. NR. 556319-4249

Finansieringsverksamheten

Lån från (+) / Amortering till koncernbolag -35 648 440 653

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -35 648 440 653

ÅRETS KASSAFLÖDE**-29 988 426 420**

Likvida medel vid årets början 615 011 188 591

Årets kassaflöde -29 988 426 420

Likvida medel vid årets slut 585 023 615 011*Likvida medel består:*

Koncernkonto hos moderbolag 585 023 615 011

Summa likvida medel 585 023 615 011

Erhållen ränta 1 155 12 597

Betald ränta -6 -3 167

Betald skatt - -

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas vid upprättandet av finansiella rapporter.

Uppgift om moderföretag.

Moderföretag i den minsta koncernen där Midroc Property Development AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är Midroc Properties AB 556752-7196, Stockholm. I den största koncernen är moderföretaget Midroc Europe AB 556622-8838, Solna.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i ksek om inget annat anges.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och balansdagens värde har redovisats i resultaträkningen. I den mån fordringar och skulder i utländsk valuta har terminssäkrats omräknas de till terminskurs.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden som skrivs av linjärt efter uppskattad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier	5 - 10 år
-------------	-----------

Leasing

Samtliga leasingavtal klassificeras som operationell leasing vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Avsättningar och skulder

Skulder har, om inte annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärden med sedvanliga reserveringar för upplupna kostnader. Avsättningar har gjorts för kända eller befarade risker efter individuell prövning.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla



väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Försäljning av varor och tjänster

Intäkter i entreprenadverksamhet redovisas enligt successiv vinstavräkning, beräkning sker på basis av utfört arbete vid periodens utgång i förhållande till det beräknade arbetet för hela uppdraget. Hyresintäkter fördelas jämt över hyresperioden. Ersättning för utförda konsulttjänster redovisas i de perioder som tjänsterna utförs. I tillverkande enheter redovisas intäkterna vid leverans. Intäkter vid försäljning av omsättningsfastigheter redovisas när för båda parter bindande avtal tecknats.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag där bolaget har en betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50 % av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt anskaffningskostnad med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Närstående företag

Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktrationer.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder gäller främst marknadsvärdet på dotterbolagens fastigheter.

Då marknadsvärdet väsentligt överstiger det bokförda värdet på koncernens fastigheter, skulle först en dramatisk nedgång i marknadsvärdena påverka de redovisade värdet på koncernens fastigheter och därmed framtvinga en nedskrivning av det redovisade värdet på aktier i dotterbolag.



Övriga noter

Not 3 Operationell leasing

	2015	2014
Periodens leasingavgifter	4 779	4 334

Leasingavgifter förfaller enl. följande:

Inom ett år	5 950	1 603
Senare än ett år men inom fem år	16 811	3 182
Senare än fem år	2 989	-
Summa	25 750	4 785

Not 4 Revisionsarvoden

	2015	2014
<i>Mazars SET Revisionsbyrå</i>		
Revisionsuppdraget	440	454
Skatterådgivning	36	28
Övriga tjänster	82	27
Summa	558	509

Not 5 Personal

<i>Medeltal anställda</i>	2015		2014	
	Anställda	Varav män	Anställda	Varav män
Sverige	58	57%	54	61%
Summa	58	57%	54	61%

Företagsledning och styrelse – könsfördelning

	Styrelse		VD o Företagsledning	
	2015	2014	2015	2014
Män	4	6	4	3
Kvinnor		-	3	2
Summa	4	6	7	5

Löner och ersättningar

	2015		2014	
	Löner och ersättningar	Varav tantiem	Löner och ersättningar	Varav tantiem
Styrelse och VD	10 716	8 200	2 515	-
Övriga anställda	38 145	-	35 474	-
Summa	48 861	8 200	37 989	-

Sociala kostnader

	2015		2014	
	Pensions- Kostnader	Övriga Kostnader	Pensions- kostnader	Övriga kostnader
Styrelse och VD	3 978	3 571	1 486	784
Övriga anställda	6 846	10 336	6 073	10 743
Summa	10 824	13 907	7 559	11 527

Med verkställande direktören finns avtal träffat om engångsersättning om 12 månadslöner vid uppsägning från bolagets sida utöver ersättning under uppsägningstiden om 6 månader.

Not 6 Finansiella poster

	2015	2014
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		
Realisationsresultat vid försäljning	15 777	19 664
Erhållen utdelning	-	5 000
Nedskrivningar	-1 450	-4 936
Summa	14 327	19 728

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från koncernbolag	1 050	12 594
Övriga ränteintäkter	105	3
Övriga finansiella intäkter	2 749	233
Summa	3 904	12 830

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till koncernbolag	-	-3 164
Övriga räntekostnader	-6	-3
Summa	-6	-3 167

MIDROC PROPERTY DEVELOPMENT AB

ORG. NR. 556319-4249

Not 7 Skattekostnad

	2015	2014
Aktuell skatt	-1	-
Uppskjuten skatt	-3 078	2 242
	-3 079	2 242

Skillnaden mellan bolagets skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	2015	2014
Resultat före skatt	26 018	13 245
Teoretisk skatt	-5 724	-2 914
Permanent skillnader		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 146	-1 608
Ej skattepliktiga intäkter	3 791	6 764
Summa	-3 079	2 242

Not 8 Inventarier

	2015	2014
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 985	2 014
Årets investering	3 028	580
Årets försäljning	-137	-609
Summa	4 876	1 985

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 827	-1 792
Årets avskrivning	-443	-48
Årets försäljning	18	13
Summa	-2 252	-1 827

Redovisat värde	2 624	158
------------------------	--------------	------------

MIDROC PROPERTY DEVELOPMENT AB

ORG. NR. 556319-4249

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2015	2014
Redovisat värde vid årets ingång	13 195	16 209
Årets förvärv	250	-
Aktieägartillskott	1 500	-
Nedskrivningar	-1 450	-700
Årets försäljning	-1 811	-2 314
Summa	11 684	13 195

	Bokfört värde	Org Nr	Säte
Sallerup Fastighets AB	100	556650-0772	Stockholm
Midroc Land Development AB	100	556655-7657	Malmö
Västra Hamnporten KB	2 385	969667-0976	Malmö
Västra Hamnporten AB	99	556602-8881	Stockholm
Scandibox AB	100	556169-3119	Stockholm
Fastighets AB Målarburken	297	556062-4909	Stockholm
Preco Fastighets AB	137	556486-7397	Stockholm
Sallerup del C AB	100	556643-4177	Stockholm
Centrumfastigheter i Lomma AB	100	556643-4193	Stockholm
Townhouse AB	100	556681-2466	Stockholm
Centrumfastigheter i Kävlinge AB	100	556687-4524	Stockholm
Midroc Business Center AB	100	556687-4383	Stockholm
MPD del I AB	100	556687-4953	Stockholm
<i>Med dotterbolag</i>			
Midroc Ångfärjan Stationen AB		559011-1232	Stockholm
Midroc Ångfärjan Kongress AB		559011-1216	Stockholm
PB del E AB	100	556726-6357	Stockholm
<i>Med dotterbolag</i>			
Höganäs Lugnet Fastighets AB		559021-1107	Stockholm
PB Sala Backe AB		559021-0984	Stockholm
Midroc PB Rydebäck II AB		559025-3091	Stockholm
Midroc Bostäder AB	100	556724-8456	Stockholm
PB del H AB	100	556726-6514	Stockholm
<i>Med dotterbolag</i>			
Midroc PB del A AB		556943-3617	Stockholm
Stockholm Skytten Fastighets AB		556910-1628	Stockholm
PB del I AB	100	556726-6340	Stockholm
<i>Med dotterbolag</i>			
Malmö Mässhallen 3 AB		556989-1368	Stockholm
PB del J AB	100	556726-6720	Stockholm
<i>Med dotterbolag</i>			

MIDROC PROPERTY DEVELOPMENT AB

ORG. NR. 556319-4249

Midroc Kävlinge Förskola AB		556973-3446	Stockholm
Midroc Bostäder i Hyllie del II AB		559018-9337	Stockholm
Kontorsfastighetsbolaget KPP AB	100	556821-9256	Stockholm
Bostadsbolaget KPP AB	100	556821-9116	Stockholm
Projektbolag del O AB	100	556824-6366	Stockholm
W&N i Västra Hamnen AB	6 316	556738-1792	Malmö
Projektbolag del S AB	100	556856-4032	Stockholm
Projektbolag del T AB	100	556856-4040	Stockholm
Projektbolag del U AB	100	556856-4057	Stockholm
<i>Med dotterbolag</i>			
Projektbolag del V AB	100	556856-4065	Stockholm
<i>Med dotterbolag</i>			
Margretedalsbostäder AB		556980-0179	Stockholm
Projektbolag del X AB	100	556856-4073	Stockholm
<i>Med dotterbolagen</i>			
Midroc Draken del A AB		556894-4341	Stockholm
Trelleborgsbävern AB		556974-9541	Stockholm
MPD Holding Vit AB	50	559028-1605	Stockholm
<i>Med dotterbolag</i>			
PB Växjö Vallen Norra II AB		559028-9533	Stockholm
Wasted Space AB		556780-0114	Stockholm
Midroc Kiwin Fastighets AB		559040-2557	Stockholm
MPD Holding Röd AB	50	559028-1506	Stockholm
<i>Med dotterbolag</i>			
Förvaltnings AB Brunnsög		559034-6622	Stockholm
Förvaltnings AB Blentarp 18:13		559031-6419	Stockholm
MPD Holding Gul AB	50	559028-1357	Stockholm
MPD Holding Orange AB	50	559028-1290	Stockholm
MPD Holding Grön AB	50	559028-2660	Stockholm

11 684

Samtliga dotterbolag är helägda

MIDROC PROPERTY DEVELOPMENT AB

ORG. NR. 556319-4249

Not 10 Andelar i intresseföretag*Redovisat enligt kapitalandelsmetoden*

	2015	2014
Ingående balans	50	50
Årets förvärv	25	25
Utgående balans	75	75

	Bokfört värde	Ägd andel	Org Nr.	Säte
Midroc Aspira AB	50	50,0 %	556664-6070	Malmö
Holding i Västerparken AB	25	50,0 %	556975-1695	Stockholm
Summa	75			

Not 11 Fordringar hos koncernföretag och övriga långfristiga fordringar**Fordringar hos koncernföretag**

	2015	2014
Vid årets början	20 048	92 799
Årets återbetalning	-23 848	-77 149
Årets utlåning	38 218	4 398
Redovisat värde	34 418	20 048

Övriga långfristiga fordringar

	2015	2014
Vid årets början	22 581	-
Årets återbetalning	-20 008	-
Årets utlåning	-	22 581
Redovisat värde	2 575	22 581

Not 12 Uppskjuten skatt

	2015	2014
Vid årets början	5 337	3 095
Årets kostnad(-)/Intäkt(+)	-3 078	2 242
Redovisat värde	2 259	5 337

MIDROC PROPERTY DEVELOPMENT AB

ORG. NR. 556319-4249

Temporära skillnader återfinns i följande poster

	Uppskjuten skattefordran	
	2015	2014
Skattemässiga underskottsavdrag	-	2 242
Avsättningar	1 467	2 303
Övriga poster	792	792
Redovisat värde	2 259	5 337

Not 13 Upparbetad, ej fakturerad intäkt

	2015	2014
Ingående balans	6 250	9 372
Upparbetade intäkter	-	1 790
Fakturerade belopp	-6 250	-4 912
Utgående balans	0	6 250

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Upplupna intäkter	-	1 700
Förutbetalda hyror	1 078	
Övriga poster	586	891
Utgående balans	1 664	2 591

Not 15 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad Vinst	Summa
Ingående balans 2015-01-01	25 000	5 000	292 053	322 053
Årets resultat			22 939	22 939
Utgående balans 2015-12-31	25 000	5 000	314 992	344 992

MIDROC PROPERTY DEVELOPMENT AB

ORG. NR. 556319-4249

Not 16 Övriga avsättningar

	2015	2014
Vid årets början	10 470	10 470
Årets avsättning (+)/upplösning(-)	-3 800	-
Utgående balans	6 670	10 470
<i>Övriga avsättningar består av:</i>		
Övriga avsättningar	6 670	10 470
Summa	6 670	10 470

Not 17 Skulder till koncernföretag

	2015	2014
Förfall mer än 5 år från balansdagen	318 529	387 549
Utgående balans	318 529	387 549

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Löner och sociala avgifter	28 641	12 948
Övriga poster	15	605
Summa	28 656	13 553

Not 19 Transaktioner med koncernföretag

	2015	2014
Försäljning	94 483	71 883
Inköp	16 230	11 728




Not 20 Transaktioner med närstående företag

	2015	2014
Försäljning	-	-
Inköp	373	361

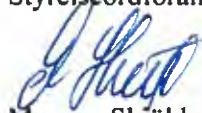
Solna 2016-05-13


Roger Wikström


Peter Syrén


David Sundin

Styrelseordförande


Magnus Skiöld

Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-05-13


Willard Möller

Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Midroc Property Development AB
Org.nr. 556319-4249

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Midroc Property Development AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning 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 som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 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.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Midroc Property Development ABs finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Midroc Property Development AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Helsingborg den 13/5 2016

Willard Möller

Auktoriserad revisor

2015

ÅRSREDOVISNING
MIDROC PROPERTIES AB
556752-7196

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR FÖR MIDROC
PROPERTIES AB FÅR HÄRMED AVGE ÅRSREDOVISNING
OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2015



INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
KONCERNENS RESULTATRÄKNING.....	10
KONCERNENS BALANSRÄKNING	11
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS.....	13
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING.....	14
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	15
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS	17
NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER.....	18

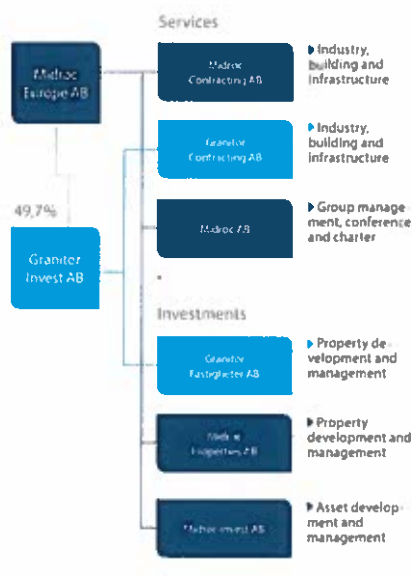


FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

MARKNADSFÖRINGSBEGREPPET MIDROC EUROPE

Bolaget Midroc Properties AB ingår i marknadsföringsbegreppet Midroc Europe som omfattar systerkoncernerna Midroc Europe AB och Granitor Invest AB. Båda koncernerna har samma personer i ledningen och är verksamma inom två olika huvudområden; ”Tjänster”, speciellt entreprenad- och konsulttjänster inom bygg, industri, infrastruktur, energi och miljö, men även finansiella tjänster. Det andra området är ”Investeringar”, främst fastighetsinvesteringar samt investeringar inom utvecklingsföretag och värdepapper. Huvuddelen av verksamheten är förlagd till Sverige, men Midroc Europe finns även lokalt etablerat i ett flertal europeiska länder, Mellanöstern, Sydafrika, Indien, Indonesien och USA. Under 2015 omsatte Midroc Europe 5,8 miljarder kronor och sysselsatte 3 300 medarbetare.

Nedanstående schema visar Midroc Europes ägarandel i bolagsgrupper som tillhandahåller servicetjänster respektive investeringar. Midroc Europe AB är ägare till 49,7 % av aktierna i Granitor Invest AB. Bolaget Midroc Properties AB ingår i affärsområde Investeringar.



BOLAGETS VERKSAMHET

Bolaget Midroc Properties AB, nedan benämnt antingen bolaget eller enbart Midroc ska genom hel- och delägda bolag utveckla, äga och förvalta fastigheter och bedriva därmed förenlig verksamhet samt därutöver bedriva entreprenadverksamhet och viss teknikkonsultation.

Dotterbolagens verksamheter består i att, i egen regi eller genom hel- eller delägda dotterbolag, bedriva fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, entreprenadverksamhet samt viss teknikkonsultation. Bolagen verkar såväl inom bostadssektorn som inom den kommersiella sektorn och är geografiskt koncentrerade till Öresunds- och Storstockholmsregionerna.

FÖRSÄLJNING OCH RESULTAT

Koncernen har under åren 2014 – 2015 haft följande utveckling, belopp i msek

	2015	2014
Nettoomsättning	1 700	679
Resultat före skatt	441	87
Varav reavinster	348	-
Balansomslutning	3 554	3 509
Soliditet (inkl ägarlån)	36 %	32 %
Soliditet (inkl ägarlån och övervärden)	45 %	43 %
Medeltalet anställda	104	54

MILJÖPÅVERKAN

Hållbar utveckling

Hållbar utveckling innebär att Midroc aktivt arbetar för att ta ett långsiktigt ansvar för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Midroc har en genuin tradition av att ta samhällsansvar i de projekt som genomförs och i de fastigheter som förvaltas i vår regi.

Under åren 2014 och 2015 genomfördes strukturering av koncernens hållbarhetsarbete. Implementering av vårt samlade koncept ”Självklart hållbart” påbörjades under året 2015 och fortsätter med full kraft år 2016.

Utbildning

Alla medarbetare har under 2015 genomgått kompetensutveckling i olika delar inom området hållbar samhällsbyggnad. I seminarieform har följande ämnen avhandlats:

- Konceptet ”självklart hållbart”
- Fuktsäkert byggande
- Hållbarhetsprogram och hållbarhetsplan
- Miljöcertifieringar
- Att bygga lufttätt
- Helhetsgrepp vid renovering av befintliga fastigheter
- Materialbedömningssystem för miljövänliga val av byggmaterial
- Metodik för implementering av hållbarhet i projekten

Verksamhetsutveckling

Bakgrund

I början på 2000-talet låg fokus på energibesparing. Stora framsteg gjordes för att minska energianvändningen i både befintliga och nyproducerade fastigheter. Efter energieffektiviseringens stora boom följde utvecklingen av bättre tekniska lösningar för att kunna kombinera energieffektivisering med förbättrat inomhusklimat. Fokus skiftade från enbart energi till en ny nivå där brukaren fick en betydligt bättre miljö.

Omkring 2010 uppmärksammades mer och mer de kemikalier och andra negativa ämnen som finns i många byggmaterial och deras negativa effekt på människor och miljö. Detta föranledde kraftfullare kravspecifikationer på byggmaterial i samarbete med Byggvarubedömningen. Från och med 2016 tas det fjärde steget mot ett helhetstänkande inom miljö och hållbarhet när vi vid inköp av byggmaterial börjar ställa krav på ett socialt ansvarstagande i produktionsledet. Under 2016 kommer successivt socialt ansvarstagande implementeras i de kriterier som gäller vid upphandling av byggmaterial.

På grund av den snabba utvecklingen av det totala ansvarstagandet inom samhällsbyggnadssektorn har inte vårt verksamhetssystem hunnit uppdaterats i samma takt. Under 2015 har vi påbörjat förändringen av verksamhetssystemet för att till fullo stödja de stora förändringar som redan skett inom hållbarhetsområdet de senaste åren. Revideringsarbetet kommer fortsätta under 2016 för att tillse att alla rutiner, dokument, manualer och checklistor är väl anpassade till organisationens mål att ta ett långsiktigt hållbart ansvar.

Resultat

Vi kan tydligt se att nya projekt som startas har klara mål och riktlinjer för hållbarhet. Medarbetarna är väl insatta i hållbarhetsfrågor och känner sig motiverade och intresserade att förverkliga dessa högt ställda krav i projekten. Detta resulterar i nya arbetssätt och riktlinjer till projektörer, konsulter, leverantörer och samarbetspartner, samt utökade relationer och samverkan med våra framtida hyresgäster i syfte att säkerställa långsiktig hållbarhet. Inom förvaltningsorganisationen har flera omfattande förbättringsprojekt genomförts som medfört stora energibesparingar samt förbättrad inomhusmiljö.

Engagemang

Midroc (inklusive dotterbolagen) var vid utgången av 2015 engagerade i följande organisationer och liknande inom hållbarhetsområdet:

- Beställargruppen Lokaler, BeLok (medlem)
- Sweden Green Building Council, SGBC (medlem, medverkar i Tekniska rådet)
- Byggsvarubedömningen, BVB (medlem, medverkar i kriteriegrupperna för kemiskt innehåll och social hållbarhet)
- Hållbart Byggande i Syd, HBSyd (medlem)

Framtid

Framåtriktat kommer vi erbjuda fortsatt kompetensutveckling för alla medarbetare. Vi kommer även utöka vårt engagemang för att stödja hållbar utveckling i hela samhällsbyggnadssektorn. Framtagandet av "framtidens bostäder" och "framtidens lokaler" har påbörjats och kommer att resultera i nästa generations fastigheter där hållbarhetsengagemang är högt.

FRAMTIDA UTVECKLING, RISK OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Omvärlden och Sverige

Den globala konjunkturen förbättras, men återhämtningen går fortsatt långsamt. Tillväxten i världsekonomin drivs främst av utvecklade länder och USA väntas fortsätta vara dragloket i den internationella konjunkturåterhämtningen medan flera tillväxtekonomier väntas växa långsammare framöver. I Euroområdet ser återhämtningen ut att stå på en något fastare grund med ökande BNP och sjunkande arbetslöshet, mycket tack vare penningpolitiska åtgärder och ett lågt oljepris. Riskerna för en svagare internationell konjunkturutveckling kvarstår dock fortfarande samtidigt som utrymmet för ytterligare ekonomiska och politiska stimulanser är begränsat vilket gör det svårare att motverka eventuella negativa effekter på ekonomin.

Trots en fortsatt trög återhämtning i världsekonomin och osäkerhet i vår omvärld fortsätter återhämtningen i svensk ekonomi. Statens finanser är i grunden i förhållandevis gott skick och statsskulden är låg samtidigt som arbetslösheten sjunker något (undantaget den mycket stora migrationen som skett under hösten 2015) och exporten ökar. BNP-tillväxten stiger och prognostiseras till 3,6% under 2016 och strax under 3% 2017 (ref SEB). I takt med att konjunkturen i landet förbättras väntas sysselsättningen öka. Trots jobbtillväxten bedöms arbetslösheten i det närmaste förbli oförändrad på c:a 7,6%.

Bygg-, bostads- och fastighetsmarknaden samt trender

Svensk fastighetsmarknad är i det närmaste dopad av låga räntor och med god tillgång till billiga krediter. Det låga ränteläget innebär också ett fördelaktigt gap mellan fastigheters avkastning och låneräntor vilket gör det mycket attraktivt att investera i fastigheter. Oron på börsen talar ytterligare till fastigheters fördel. Därför bedöms fastighetsmarknaden som mycket stark även under 2016. Stora volymer av kapital strömmar till fastighetsmarknaden och transaktionsvolymen når motsvarande nivåer som under rekordåren innan den senaste fastighetskrisen.

Utvecklingen på svensk fastighetsmarknad påverkas av trender som gradvis förändrar marknaden. En av de största trenderna vi ser är den stora inflyttningen till våra städer och framförallt till våra storstäder. Till följd av denna urbanisering och den bostadsbrist som följer av den kraftiga inflyttningen värderar marknaden idag riskerna i en bostadsinvestering i en tillväxtort som mycket små. Riskkapiten i segmentet ökar vilket syns tydligt i att investeringsstrategierna utökas till flera delmarknader och sekundära objekt. Vi har t ex sett att det bildats aktörer med affärsidé att investera i miljonprogramsfastigheter i våra storstäder. Vi ser också att bostadsbristen, trots hyresregleringar, leder till ett ökat intresse för investeringar i nyproduktion av hyresrätter även hos privata aktörer. Riskerna i denna del av marknaden måste anses vara att marknaden tillförs kraftiga subventioner och därmed tillförs ett stort tillskott av nya bostäder. En förändring av "flyttskatterna" kommer också att innebära en förändring genom att de som inte bor utifrån sitt behov kan komma att flytta.

En annan trend som har påverkan på fastighetsmarknaden är den växande tjänstesektorn. Denna sektor växer på bekostnad av industrin. I tjänsteinriktade delmarknader växer därför behovet av kontor. Tillskottsbehovet tillsammans med en utveckling mot aktivitetsbaserade arbetssätt leder i sin tur till en moderniseringstrend med ett tillskott av nyproducerade miljöriktiga, effektiva och flexibla kontorsytor. När fokus flyttas från kronor per kvadratmeter till kronor per arbetsplats skapas en hyrespotential som driver hyresnivåerna uppåt samtidigt som det innebär att riskerna och kraven på hyresgäst Anpassningar ökar i det befintliga beståndet.

Förändrade konsumtionsmönster får allt större påverkan på efterfrågan på hotell-, restaurang och handelsfastigheter där de unga generationerna konsumerar nöjen och upplevelser på ett annat sätt än tidigare generationer. Bedömningen är därför att allt talar för en ökad privat konsumtion av hotellnätter samt till den bar-, café- och restaurang eller temamiljö som hotellen erbjuder.

"Handel från soffan" ändrar på liknande sätt förutsättningarna för butiksfastigheter samtidigt som det ger en positiv effekt för marknaden för logistik och lagerfastigheter. Detta kan dock innebära en fortsatt utarmning av stadskärnornas butiker.

En trend som redan gjort tydligt avtryck på den svenska fastighetsmarknaden är befolkningsökningen och en förändrad sammansättning av befolkningen. Med ett ökat antal äldre skapas förutsättningar för samhällsstödjande verksamheter de närmaste åren. Marknaden för s k "samhällsfastigheter" har därför fått ett mycket stort intresse de senaste åren. Bedömningen är att transaktionsvolymen i det segmentet kommer att fortsätta öka.

Under 2015 ökade bostadsbyggnationen ställt mot tidigare år. Preliminära uppgifter visar att under 2015 påbörjades nybyggnation av cirka 48 000 lägenheter. Det innebär en ökning med 25 procent jämfört med 2014 då c:a 38 000 lägenheter började byggas. Bostadsbyggnationen spås öka ytterligare under 2016.

Trots denna relativt kraftiga bostadsbyggnadsökning rapporterar stor andel av Sveriges kommuner bostadsbrist. Särskilt påtaglig är bristen i Stockholmsområdet. Detta har lett till en stor prisutveckling som i sig utgör ett hinder för den fortsatta inflyttningen till staden på längre sikt. Flera kranskommuner till Stockholm utgör därför alternativ för de som söker arbete i regionen. En ökad prisutveckling på såväl bostäder som bostadsmark och byggrätter i kranskommunerna är därför att vänta.

Tack vare den låga räntenivån finns förutsättningar för nyproduktion av bostäder som noga möter betalningsvilliga målgrupper och som är bra belägna. Bostadsbristen kan också ge möjlighet till produktion av nya bostäder på andra lägen än de allra bästa. Den målgruppen är dock generellt inte så kapitalstark, utan

kräver annan typ av produkt. Efterfrågan på hyresrätter förväntas därför vara mycket stor under en lång tid framöver.

Anpassade bostäder för seniorer och äldre kommer att ha en stor efterfrågan kommande år med tanke på demografins utseende i Sverige. ROT-avdrag kombinerat med ofördelaktiga skatteregler dämpar intresset för äldre att flytta från befintliga ägda boenden. Möjligen kommer vi se en förändring av regelverken under 2016 eller 2017 i syfte att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Åtgärdsprogram från staten (investeringsbidrag eller motsvarande) kan förväntas framöver för att stimulera bostadsbyggandet, som idag är för lågt för att möta efterfrågan kombinerat med betalningsviljan och betalningsförmågan, detta särskilt med en socialdemokratiskt styrd regering.

Vi noterar låga kontorsvakanser på de delmarknader vi är aktiva (Stockholm och Öresundsregionen), vilket sannolikt kommer att innebära en positiv hyresutveckling under 2016. Nyproduktionen av kontor är samtidigt låg, framförallt i Stockholm, med en liten andel spekulativ yta, vilket ytterligare kommer att driva hyresutvecklingen.

Eventuella förändringar i skattesystem, med t ex begränsningsregler för ränteavdrag, eller vikande makroekonomiska faktorer kommer givetvis få en negativ påverkan på branschen.

Troliga skattehöjningar och amorteringskrav kommer att påverka den svenska privatkonsumtionen och sannolikt få en negativ påverkan på tillväxten.

En stark kapitalmarknad och utlåningsvilja hos våra banker gör det möjligt att genomdriva affärsmöjligheter i ökad takt. En stabil tillväxt, låga räntor och god kapitaltillgång passar vår svenska fastighetssektor bra.

Utbytet av nybyggda fastigheter i A-lägen med hyresgäster med hög rating samt befintliga "core" fastigheter är begränsat, vilket kommer att tvinga investorer att utvidga sina investeringsramar och sin investeringsgeografi.

Bristen på objekt på marknaden har gett upphov till en konkurrenssituation där de bästa fastigheterna prissätts relativt aggressivt. Prime yield för de bästa kontoren har fallit till under fem procent.

Byggföretagens orderstock ser ut att stiga under 2016. Mycket förvånande uppvisar dock byggföretagen bristande lönsamhet då byggverksamheten isoleras i räkenskaperna. En stor andel av Sveriges byggföretag uppger idag att arbetskraftsbrist utgör främsta hindret för verksamheten. Man kan därför förvänta sig ökade byggkostnader under det kommande året som inte alls korrelerar med KPI-utvecklingen.

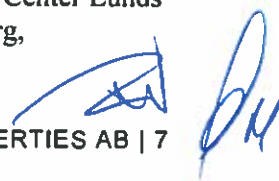
Midroc och marknaden

Vår fastighetsutvecklings sida har fortsatt en mycket stark ställning i främst Skåne. En satsning på utökning av det geografiska utvecklingsområdet till att omfatta Storstockholmsområdet inleddes under 2014 vilket under 2015 resulterat i en påtaglig utökning av projektportföljen där. Vi bedömer att portföljen kommer att utökas väsentligt inom detta geografiska område såväl inom den kommersiella sidan som inom bostäder. Största ökningen bedöms av marknadsskäl ligga inom bostadssidan.

Under 2015 byggstartade vi flera kommersiella projekt, däribland Ångfärjestationen i Helsingborg, blandprojektet Scala i Helsingborg, ett parkeringshus i Hyllie i Malmö samt en ny förskola i Kävlinge omfattande 8 avdelningar.

Inom bostadssektorn byggstartades under 2015 bostadsprojektet Saga i Hyllie omfattande drygt 140 bostäder, 32 bostäder i Rydebäck, ytterligare deletapper avseende Södra Råbylund i Lund samt ytterligare en etapp av träbyggnadsprojektet Vallen i Växjö omfattande 55 lägenheter.

Under året har vidare flera stora utvecklingsprojekt som tidigare byggstartats fortsatt att bebyggas och i några fall färdigställts, däribland Skånes största bostadsprojekt Sjömannen i Västra Hamnen i Malmö omfattande bl a 187 lägenheter, bostadskvarteret Draken 12 i Malmö, radhusprojektet Vallen Södra i Växjö, det kombinerade bostadsrättsprojektet och vårdboendet Västerpark i Landskrona, World Trade Center Lunds första kontorsetapp, ett större parkeringshus inom WTC Lund, en ambulansstation i Helsingborg,



kontorsprojektet Hermod inom den logistiskt välbelägna stadsdelen Hyllie i Malmö samt byggnationen av hotellet Radisson Blu Metropol i Helsingborg omfattande 205 hotellrum med tillhörande konferensfaciliteter.

2015 har även varit ett transaktionsintensivt år. Vi har under året bl a sålt den centrala kontorsfastigheten Jakob Mindre på Gustaf Adolfs Torg i Stockholm, logistikfastigheten Postiljonen i Växjö, ett parkeringshus inom kv Jöns Petter Borg invid WTC i Lund, bostadsfastigheten kv Draken 12 i Malmö samt bostadsfastigheten Kv Saga i Hyllie i Malmö.

Vi har samtidigt under året genomfört en rad förvärv. Däribland bostadsbyggrätter inom kv Vallen Norra i Växjö, inom kv Skytten i Solna och inom kv Lugnet i Höganäs, samt en kommersiell byggrättsmöjlighet på Hornsbruksgatan på söder i Stockholm benämnd "Wasted Space". Vi har även förvärvat förvaltningsfastigheter med hyresrätter inom fastigheten Sjöbo Blentarp 18:13 samt den kommersiella fastigheten Brunnhög 1 i Lund. Den senare med bedömd utvecklingspotential till kontor invid ESS och MaxLab.

Vår entreprenadverksamhet har inom koncernen sedan 2015-04-01 bedrivits operativt som ett eget bolag, Midroc Construction AB. Under året har en betydande energi lagts ner på att bygga upp ett processorienterat verksamhetssystem – "Vårt sätt att arbeta" i syfte att säkerställa såväl pågående som framtida leveranser. Flera större interna projekt har startats i Malmöregionen under året. Syftet är att detsamma skall kunna göras i Stockholmsregionen under 2016 och framåt.

Under 2016 avser vi starta ytterligare projekt, såväl kommersiella som inom bostadssektorn. Att nämna däribland är det prestigefyllda projektet vid den f d ångfärjan i Helsingborg med hotell och kongress samt bostäder, ytterligare ett antal bostadskvarter inom kv Draken i Malmö upplåtna med såväl bostadsrätt som hyresrätt, bostadsprojektet Skytten i Stockholm samt det kommersiella och mycket välbelägna projektet Mondrianhuset i Västra Hamnen.

Under 2016 kommer arbete göras för att färdigställa detaljplaner. Framst avser det stadsdelen Tygelsjö i Malmö, samt det kommersiella området Hasslanda i västra Lund.

Vår mycket stora projektportfölj för kommande projekt är i jämförelse med flertalet konkurrenters mycket lågt bokförd och geografiskt spridd i främst Skånes västra tillväxtkommuner och Växjö men också under året utökad till att omfatta Stockholm, Uppsala och Solna. Portföljen är också vid i bemärkelsen att den innehåller projekt för såväl bostäder som kommersiella projekt inom handel, hotell, kontor, lager och industri. Portföljen är också tidsmässigt långt utdragen med projekt som planeras för byggstart i närtid och projekt som ligger i tidiga planeringsskeden för planerat genomförande ett antal år framåt i tiden. Totalt omfattar projektportföljen c:a 810.000 kvm bruttoarea. Projekten som är knutna till projektportföljen omfattar drygt 21 miljarder kronor i investeringsvolym.

Flera förvärv av ytterligare utvecklingsbara fastigheter är planerade under 2016 i såväl Skåne som Storstockholmsområdet.

Vi bedömer därför att vi under 2016 kommer ha en fortsatt hög transaktionsvolym avseende såväl försäljningar som förvärv.

Hyresmarknaden

Efterfrågan på kontor i centrala och kommunikationsnära lägen har visat på en bra utveckling under året. I Stockholm är vakansnivåerna kvar på låga nivåer samtidigt som hyresnivåerna stigit ganska kraftigt. I centrala Stockholm har det under året uppstått ett stort underskott av större lokaler. Man har kunnat notera enstaka uthyrningar på över 6 000 kr/kvm med en generell marknadshyra (hög nivå) på 5 500 kr/kvm. Malmö uppvisar inte på samma sätt liknande tydliga hyresuppgång, även om hyresnivåerna är stabila och varit svagt stigande under året. Marknaden bedömer hyresnivåerna (hög) till 2 800 kr/kvm. Avkastningsnivåerna (direktavkastningskraven) har sjunkit betydligt under året. Detta som en följd av att fastigheter ses som ett attraktivt investeringsalternativ och gynnat av låga räntenivåer. En del av våra färdigutvecklade fastigheter har vi valt att sälja under året. Vi kommer framöver att se möjligheterna att öka



vår förvaltningsvolym, primärt med egenutvecklade fastigheter, men det kan även bli aktuellt med förvärv av förvaltningsfastigheter.

Det ekonomiska resultatet i våra förvaltningsfastigheter är tillfredsställande och vi bibehåller generellt den höga uthyrningsgraden i våra fastigheter. Hyresnivåerna är i nivå med marknaden, men för några av fastigheterna finns utrymme att öka intäkterna genom såväl hyresjusteringar som nyuthyrningar. För fastigheterna i Malmö så arbetar vi fokuserat vidare på att utveckla vårt kontorserbjudande inom World Trade Center. Under slutet av året så har vi även påbörjat uthyrning i de nya WTC-enheterna i Lund och Helsingborg.

Under året har ytterligare ytor inom våra förvaltningsfastigheter byggts om för att möta marknadens efterfrågan. Det ger hög uthyrningsgrad och våra hyresgäster har möjlighet att stanna kvar länge i fastigheterna, även om deras behov förändras. Marknaden för kontorslokaler kännetecknas generellt sett av stabilitet, men det råder mycket stark konkurrens. Det gäller framförallt de stora lokalerna. Däremot finns det ett stort behov av mindre lokaler som är flexibla och anpassningsbara, vilket ger hyresgästerna utrymme att växa.

Utveckling av vår kontorsprodukt kommer framöver primärt att ske under varumärket World Trade Center. Särskilt kommer vi att erbjuda arbetsplatser och mötesplatser utifrån ett situationsanpassat eller aktivitetsbaserat arbetssätt. Vi skall inte enbart erbjuda en lokal, utan en genomtänkt arbetsplats och mötesplats med ett rikt utbud av service och kringtjänster. Vi har precis påbörjat förändringen där kontorserbjudandet mer kommer att vara uppbyggd kring de uppgifter man behöver utföra på jobbet, med lokaler anpassade efter dessa aktiviteter samt med ett stort utbud av tjänster och meningsskapande sammanhang för den enskilde och för företagen.

PERSONAL

Att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare är prioriterade uppgifter för bolaget. Frågan om adekvat bemanning finns därför hela tiden på agendan. Midroc-koncernen strävar efter mångfald och att vidmakthålla en jämn könsfördelning. Personalen finns anställd i dotterbolagen Midroc Property Development AB och Midroc Construction AB. Att lyckas rekrytera, utveckla och behålla goda medarbetare på alla nivåer är av största vikt eftersom bolagets lönsamhet i högsta grad är beroende av medarbetarnas prestationer.

Vi har under 2015 haft förmånen att utnämnas till en av Sveriges absolut bästa arbetsgivare i Universeums karriärundersökningar där vi placerades på en mycket hedrande 8:e plats i kategorin Stora Bolag.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Midroc Properties AB är ett helägt dotterbolag till Midroc Europe AB 556622-8838, med säte i Stockholm.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	449 518 099,00
Årets resultat	-72 275 060,84
Summa	377 243 038,16

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

i ny räkning överföres	377 243 038,16
------------------------	----------------

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2015	2014
Nettoomsättning		1 699 516	679 489
Aktiverat arbete för egen räkning		185 201	127 884
Förändring av varulager		-	-
Övriga rörelseintäkter		347 618	4 969
Råvaror och förnödenheter		-649 462	-25 856
Övriga externa kostnader	4, 5	-952 371	-524 372
Personalkostnader	6	-103 875	-58 768
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-52 429	-56 407
Nedskrivningar av omsättningstillgångar		-	-10
Övriga rörelsekostnader		-746	-130
Andel i intressebolagsresultat		768	37
Rörelseresultat		474 220	146 836
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 454	1 451
Räntekostnader och liknade resultatposter		-36 674	-61 414
Resultat före skatt		441 000	86 873
Skatt	8	4 573	-5 586
ÅRETS RESULTAT		445 573	81 287

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 535 886	1 837 845
Inventarier, verktyg och installationer	10	98 154	170 514
Pågående nyanläggningar	11	23 515	20 482
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	12	883	115
Fordringar hos koncernbolag		355 901	155 901
Andra långfristiga fordringar		59 514	26 349
Uppskjuten skattefordran	13	45 842	31 425
Summa anläggningstillgångar		2 119 695	2 242 631
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Projektutvecklingsfastigheter		1 079 461	800 647
Lägenheter och lokaler		21 850	89 875
		1 101 311	890 522
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40 275	21 403
Fordringar hos koncernbolag		159	13
Fordringar hos intressebolag		178	39
Fordringar hos närstående bolag		-	2
Övriga fordringar		110 930	69 870
Upparbetad ej fakturerad intäkt	14	55 156	37 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	31 485	12 901
		238 183	141 658
Kortfristiga placeringar		-	50 017
Kassa och bank		95 090	184 225
Summa omsättningstillgångar		1 434 584	1 266 422
SUMMA TILLGÅNGAR		3 554 279	3 509 053

MIDROC PROPERTIES AB

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Aktiekapital		100	100
Annat eget kapital inkl årets resultat		976 861	531 288
Summa eget kapital		976 961	531 388
Avsättningar			
Övriga avsättningar	18	85 030	31 919
Summa avsättningar		85 030	31 919
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 872 890	2 073 999
Skulder till koncernbolag	20	317 104	614 342
Övriga långfristiga skulder	21	9 833	6 204
Summa långfristiga skulder		2 199 827	2 694 545
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 288	13 214
Fakturerad ej upparbetad intäkt	22	22 653	-
Leverantörsskulder		69 638	49 611
Skulder till koncernbolag		941	1 975
Skulder till intressebolag		112	52
Skulder till närstående bolag		531	39
Skatteskulder		481	922
Övriga kortfristiga skulder		48 855	16 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	141 962	169 375
Summa kortfristiga skulder		292 461	251 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 554 279	3 509 053
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		1 649 283	2 206 133
Nettotillgångar i dotterbolag		317 316	316 426
Ansvarsförbindelser			
Övriga borgensförbindelser		53 985	19 190

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

	2015	2014
Löpande verksamheten		
Nettoreultat	445 573	81 287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	52 477	56 407
Realisationsvinster (-) och förluster (+)	-397 618	45
Andel i intressebolags resultat	-768	-37
Övriga avsättningar	53 111	-4 940
Uppskjuten skatt	-8 550	5 541
Förändring av rörelsekapital		
Investeringar i omsättningsfastigheter, netto	-278 814	-4 908
Ökning (-) resp. minskning (+) av varulager	68 025	-7 630
Ökning (-) resp. minskning (+) av rörelsefordringar	-157 725	-2 682
Ökning (+) resp. minskning (-) av rörelseskulder	69 392	38 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-154 897	161 572
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-20 151	-41 592
Inköp av intressebolag	-	-25
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	740 169	224
Försäljning av dotterbolag	-	-29 003
Lån till (-) / Amortering från (+) koncernbolag	-200 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	520 018	-70 396
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av externa lån	419 104	169 041
Amortering av externa lån	-626 139	-
Lån från (+) / Amortering till (-) ägare	-	-489 921
Lån från (+) / Amortering till (-) koncernbolag	-297 238	319 073
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-504 273	-1 807
ÅRETS KASSAFLÖDE	-139 152	89 369
Likvida medel vid årets början	234 242	101
Likvida medel vid årets början hos förvärvade dotterbolag	-	144 772
Årets kassaflöde	-139 152	89 369
Likvida medel vid årets slut	95 090	234 242
Likvida medel består av:		
Banktillgodohavanden	95 090	184 225
Kortfristiga placeringar	-	50 017
	95 090	234 242
Erhållen ränta	672	1 212
Betald ränta	37 947	73 834
Betald skatt	1 166	-

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2015	2014
Nettoomsättning		-	-
Övriga externa kostnader	24	4 431	-3
Personakostnader	25	-	-4 496
Rörelseresultat		4 431	-4 499
Finansiella poster	26		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		191	17
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		4 622	-4 482
Erhållna koncernbidrag		-	4 000
Lämnade koncernbidrag		-97 420	-
Resultat före skatt		-92 798	-482
Skatt	27	20 523	-1
ÅRETS RESULTAT		-72 275	-483

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	28	795 316	759 734
Fordringar hos koncernbolag		465 998	364 000
Uppskjuten skattefordran	29	20 523	-
Summa anläggningstillgångar		1 281 837	1 123 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar		-	50 017
Summa omsättningstillgångar		-	50 017
SUMMA TILLGÅNGAR		1 281 837	1 173 751

MIDROC PROPERTIES AB

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		449 518	450 001
Årets resultat		-72 275	-483
		<u>377 243</u>	<u>449 518</u>
Summa eget kapital		377 343	449 618
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	31	613 234	628 234
Koncernkonto hos dotterbolag		291 259	91 402
Summa långfristiga skulder		<u>904 493</u>	<u>719 636</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	-	4 496
Summa kortfristiga skulder		<u>1</u>	<u>4 497</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 281 837	1 173 751
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser för koncernbolag		639 400	231 088
Övriga borgensförbindelser		53 985	19 190

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

	2015	2014
Löpande verksamheten		
Nettoresultat	-72 275	-483
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållna (-) resp. lämnade (+) koncernbidrag	97 420	-4 000
Uppskjuten skatt	-20 523	-
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (+) resp. minskning (-) av rörelseskulder	-4 497	4 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125	14
Investeringsverksamheten		
Inköp av dotterbolag	-35 582	-
Lån till (-) / Amortering från (+) koncernbolag	-200 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-235 582	-
Finansieringsverksamheten		
Nettoförändring av koncernkonto hos dotterbolag	199 858	91 402
Lån från (+) / Amortering till (-) koncernbolag	-14 418	-41 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	185 440	49 902
ÅRETS KASSAFLÖDE	-50 017	49 916
Likvida medel vid årets början	50 017	101
Årets kassaflöde	-50 017	49 916
Likvida medel vid årets slut	-	50 017
Likvida medel består av:		
Kortfristiga placeringar	-	50 017
	-	50 017
Erhållen ränta	191	-
Betald ränta	-	-
Betald skatt	-	-

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kkr om inget annat anges.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de dotterföretag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet. Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver delas upp i eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt hänförlig till årets bokslutsdispositioner ingår i årets resultat. Den uppskjutna skatteskulden har redovisats som avsättning, medan resterande del tillförts koncernens eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver har beräknats till 22%. Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärvsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässig goodwill. Detta värde skrivs av koncernmässigt under en period upp till 10 år. Avskrivningstakten baseras på förvärvens långsiktiga strategiska betydelse för koncernen. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. Vid omräkning av utländska dotterföretag används dagskursmetoden. Detta innebär att balansräkningarna omräknas efter balansdagens valutakurser och att resultaträkningarna omräknas efter periodens genomsnittskurser. De omräkningsdifferenser som därvid uppkommer förs direkt mot koncernens eget kapital.

Minoritetsintresse

Koncernen behandlar transaktioner med minoriteten som transaktioner med koncernens aktieägare. Minoritetens andel av tillgångar och skulder inkl. goodwill har värderats med utgångspunkt från koncernens anskaffningsvärde vid rörelseförvärvet. Vid förvärv från minoriteten redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till minoriteten redovisas också i eget kapital. När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen i redovisat värde redovisas i koncernens resultaträkning. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50 % av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet, netto efter avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretaget efter förvärvet redovisas i resultaträkningen. Ackumulerade förändringar efter förvärvet redovisas som ändring av innehavets redovisade värde. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag

elimineras i förhållande till koncernens innehav i intresseföretaget. När koncernen inte längre har ett betydande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen i redovisat värde redovisas i koncernens resultaträkning. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, varvid anskaffningsvärdet beräknas enligt först-in- först-ut-principen.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och balansdagens värde har redovisats i resultaträkningen. I den mån fordringar och skulder i utländsk valuta har terminsäkrats omräknas de till terminkurs.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärdet minskat med planenliga avskrivningar. Samtliga fastigheter värderas årligen till verkligt värde av extern oberoende värderingsman för att utröna om nedskrivningsbehov föreligger, se rubriken Nedskrivning.

Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Aktivering av låneutgifter sker när de är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden som skrivs av linjärt efter uppskattad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Goodwill	5 - 10 år
Övriga immateriella anläggningstillgångar	5 - 10 år
Inventarier	5 - 10 år
Maskiner	5 - 10 år
Anläggningsfastigheter	20-50 år
Förvaltningsfastigheter	25-65 år

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Bolaget har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Nedskrivning

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Avsättningar och skulder

Skulder har, om inte annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärden med sedvanliga reserveringar för upplupna kostnader. Avsättningar har gjorts för kända eller befarade risker efter individuell prövning.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Försäljning av varor och tjänster

Intäkter i entreprenadverksamhet redovisas enligt successiv vinstavräkning, beräkning sker på basis av utfört arbete vid periodens utgång i förhållande till det beräknade arbetet för hela uppdraget. Hyresintäkter fördelas jämt över hyresperioden. Ersättning för utförda konsulttjänster redovisas i de perioder som tjänsterna utförs. Intäkter vid försäljning av omsättningsfastigheter och förvaltningsfastigheter redovisas när för båda parter bindande avtal tecknats.

Närstående företag

Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktrationer.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder gäller främst marknadsvärdet på koncernens fastigheter. Bolagets fastigheter värderas till nedlagda kostnader alternativt verkligt värde, om detta understiger anskaffningsvärdet.

Då marknadsvärdet väsentligt överstiger det bokförda värdet på bolagets fastigheter, skulle först en dramatisk nedgång i marknadsvärdena påverka de redovisade värdena på koncernens fastigheter.

ÖVRIGA NOTER

Koncernen

MIDROC PROPERTIES AB

NOT 3 FÖRDELNING AV NETTOOMSÄTTNING

	2015	2014
Sverige	1 699 516	679 489
Övriga marknader	-	-
Summa	1 699 516	679 489

NOT 4 LEASINGAVGIFTER

	2015	2014
Periodens operationella leasingavgifter	18 093	11 564

Leasingavgifter förfaller enligt följande

	2015	2014
Inom ett år	18 227	12 069
Senare än ett år men inom fem år	53 614	28 478
Senare än fem år	25 620	-
Summa	97 461	40 547

NOT 5 REVISIONSARVODEN

	2015	2014
Mazars SET Revisionsbyrå		
Revisionsuppdraget	857	800
Skatterådgivning	11	36
Övriga tjänster	41	52
Summa	909	888

NOT 6 PERSONAL

Medeltal anställda

	2015		2014	
	Anställda	Varav män	Anställda	Varav män
Sverige	104	67%	54	61%
Summa	104	67%	54	61%

Företagsledning och styrelse - könsfördelning

	Styrelse		VD o Ftgledning	
	2015	2014	2015	2014
Män	7	7	4	3
Kvinnor	-	-	3	2
Summa	7	7	7	5

Löner och ersättningar

	2015		2014	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och ersättningar	11 603	50 414	5 565	30 941
Varav tantiem	8 200		3 050	

Sociala kostnader

	2015		2014	
	Pensionskostnader	Övriga kostnader	Pensionskostnader	Övriga kostnader
Styrelse och VD	5 281	3 872	1 486	2 230
Övriga anställda	11 398	14 939	6 073	10 743
Summa	16 679	18 811	7 559	12 973

NOT 7 FINANSIELLA POSTER

	2015	2014
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	481	765
Ränteintäkter från koncernbolag	191	447
Övriga finansiella intäkter	2 749	239
Valutakursvinster	33	-
Summa	3 454	1 451

Räntekostnader och liknande resultatposter

Övriga räntekostnader	-36 449	-50 371
Räntekostnader till aktieägare	-	-5 479
Räntekostnader till koncernbolag	-191	-5 564
Valutakursförluster	-34	-
Summa	-36 674	-61 414

MIDROC PROPERTIES AB

NOT 8 SKATTEKOSTNAD

	2015	2014
Aktuell skatt	-3 977	-45
Uppskjuten skatt	8 550	-5 541
Summa	4 573	-5 586

Skillnaden mellan koncernens skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter

Resultat före skatt	441 000	86 873
Teoretisk skatt	-97 014	-19 112
Permanent skillnader		
Ej avdragsgilla kostnader	4 556	-1 524
Ej skattepliktiga intäkter	95 244	15 002
Utnyttjat underskottsavdrag	1 645	-
Justeringar tidigare år	142	48
Summa	4 573	-5 586

NOT 9 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 197 722	-
Vid årets början hos förvärvade bolag	-	2 609 243
Årets investeringar	-	1 418
Årets omföring från pågående nyanläggning	10 534	23 054
Årets sålda bolag	-	-435 993
Årets försäljningar/utrangeringar	-403 598	-
Summa	1 804 658	2 197 722
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-359 877	-
Vid årets början hos förvärvade bolag	-	-376 205
Årets avskrivningar	-36 923	-32 136
Årets sålda bolag	-	48 464
Årets försäljningar/utrangeringar	128 028	-
Summa	-268 772	-359 877
Redovisat värde	1 535 886	1 837 845

Enligt utförda värderingar under 2015 utgör koncernens fastighetsvärde 2 593 000 kSEK (3 043 000 kSEK).

MIDROC PROPERTIES AB

NOT 10 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	297 678	-
Vid årets början hos förvärvade bolag	-	426 051
Årets investeringar	4 124	1 298
Årets omföring från pågående nyanläggning	1 947	87
Årets sålda bolag	-	-129 033
Årets försäljningar/utrangeringar	-78 629	-725
Summa	225 120	297 678
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-127 164	-
Vid årets början hos förvärvade bolag	-	-150 341
Årets avskrivningar	-15 506	-24 271
Årets sålda bolag	-	47 435
Årets försäljningar/utrangeringar	15 704	13
Summa	-126 966	-127 164
Redovisat värde	98 154	170 514

NOT 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 482	-
Vid årets början hos förvärvade bolag	-	4 747
Årets investeringar	16 027	38 876
Årets omföring från pågående nyanläggning	-12 481	-23 141
Årets försäljningar/utrangeringar	-513	-
Redovisat värde	23 515	20 482

NOT 12 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2015	2014
Redovisat enligt kapitalandelsmetoden		
Ingående balans	115	-
Vid årets början hos förvärvade bolag	-	53
Årets investeringar	-	25
Årets resultatandelar	768	37
Utgående balans	883	115
Koncernens andel av intresseföretagens egna kapital	883	115
Skillnad	-	-

MIDROC PROPERTIES AB

Specifikation av utgående balans		Ägd andel	Org.Nr	Säte
Holding i Västerparken AB Group	832	48,0%	556975-1695	Stockholm
Midroc Aspira AB	51	36,0%	556664-6070	Malmö
Summa	883			

NOT 13 UPPSKJUTEN SKATT

	2015	2014
Uppskjuten skattefordran		
Vid årets början	31 425	-
Vid årets början hos förvärvade bolag	-1 398	36 788
Årets kostnad (-) / intäkt (+)	8 550	-5 541
Årets sålda bolag	7 265	178
Redovisat värde	45 842	31 425
Temporära skillnader återfinns i följande poster		
Underskottsavdrag	72 334	57 877
Omsättningsfastigheter	-	3 660
Avsättningar	6 426	7 023
Övriga poster		1 207
<i>Avgår skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	-25 612	-31 100
Omsättningsfastigheter	-545	
Obeskattade reserver	-6 193	-7 242
Övriga poster	-568	-
Redovisat värde	45 842	31 425

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår per den 31 december 2015 till 327 365 tkr (270 547 tkr).

Samtliga underskottsavdrag löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 327 365 tkr (270 547 tkr) värderats

NOT 14 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2015	2014
Upparbetade intäkter	672 716	187 352
Fakturerade intäkter	-617 560	-149 922
Upparbetad ej fakturerad intäkt	55 156	37 430

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2015	2014
Upplupna intäkter	601	840
Förutbetalda hyror	3 887	4 242
Övriga poster	26 997	7 819
Summa	31 485	12 901

MIDROC PROPERTIES AB

NOT 16 EGET KAPITAL

	Moderbolagets aktieägare			Minoritet	Summa
	Aktie- Kapital	Annat kapital inkl årets resultat	Summa		
Vid årets början	100	531 288	531 388	-	531 388
Årets resultat		445 573	445 573	-	445 573
Vid årets slut	100	976 861	976 961	-	976 961

NOT 17 STRUKTURRESERV

	2015	2014
Vid årets början hos förvärvade bolag	-	4 950
Amortering	-	-4 950
Vid årets slut	-	-

NOT 18 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2015	2014
Vid årets början	31 918	-
Vid årets början hos förvärvade bolag	-	31 909
Årets avsättning	56 912	10
Årets upplösning	-3 800	-
Övrigt	-	-
Vid årets slut	85 030	31 919

NOT 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2015	2014
Förfallotidpunkt 2 - 5 år från balansdagen	1 789 636	1 894 973
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	83 254	179 026
Summa	1 872 890	2 073 999

NOT 20 SKULDER TILL KONCERNBOLAG

	2015	2014
Utan angiven förfallodag	317 104	614 342
Summa	317 104	614 342

MIDROC PROPERTIES AB

NOT 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2015	2014
Förfallotidpunkt 2 - 5 år från balansdagen	8 882	6 204
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	951	-
Summa	9 833	6 204

NOT 22 FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2015	2014
Fakturerade intäkter	629 956	-
Upparbetade intäkter	-607 303	-
Fakturerad ej upparbetad intäkt	22 653	-

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015	2014
Löner och sociala avgifter	31 978	17 444
Räntekostnader	725	2 032
Förutbetalda intäkter	30 183	42 213
Fastighetsskatt	15 121	18 740
Övriga poster	63 955	88 946
Summa	141 962	169 375

Moderbolaget

NOT 24 REVISIONSARVODEN

	2015	2014
Mazars SET Revisionsbyrå		
Revisionsuppdraget	7	-
Summa	7	-

MIDROC PROPERTIES AB

NOT 25 PERSONAL

	Styrelse		VD o Ftgledning	
	2015	2014	2015	2014
Män	7	7	4	2
Kvinnor	-	-	3	1
Summa	7	7	7	3

Löner och ersättningar

	2015		2014	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och ersättningar	-	-	3 050	-
Varav tantiem	-	-	3 050	-

Sociala kostnader

	2015		2014	
	Pensionskostnader	Övriga kostnader	Pensionskostnader	Övriga kostnader
Styrelse och VD	-	-	-	1 446
Övriga anställda	-	-	-	-
Summa	-	-	-	1 446

NOT 26 FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter från koncernbolag	191	17
Summa	191	17

NOT 27 SKATTEKOSTNAD

	2015	2014
Aktuell skatt	-	-1
Uppskjuten skatt	20 523	-
Summa	20 523	-1

MIDROC PROPERTIES AB

NOT 28 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2015	2014		
Belopp vid årets ingång	759 734	-		
Årets inköp och emissioner	35 582	759 734		
Årets försäljningar	-	-		
Belopp vid årets utgång	795 316	759 734		
Specifikation av utgående balans	Bokfört värde	Ägd andel	Org.Nr	Säte
Midroc Property Development AB	316 058	100%	556319-4249	Stockholm
Midroc Real Estate AB	443 676	100%	556622-8580	Stockholm
Midroc Projects AB	35 582	100%	556532-9926	Stockholm
Belopp vid årets utgång	795 316			

NOT 29 UPPSKJUTEN SKATT

	2015	2014
Uppskjuten skattefordran		
Årets kostnad (-) / intäkt (+)	20 523	-
Redovisat värde	20 523	-
Temporära skillnader återfinns i följande poster		
Underskottsavdrag	20 523	-
Redovisat värde	20 523	-

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår per den 31 december 2015 till 93 286 tkr (- tkr).

Samtliga underskottsavdrag löper utan tidsbegränsning. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 93 286 tkr (- tkr) värderats

NOT 30 EGET KAPITAL

	Aktie-Kapital	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	100	-	450 001	-483	449 618
Disposition			-483	483	-
Årets resultat				-72 275	-72 275
Belopp vid årets utgång	100	-	449 518	-72 275	377 343

NOT 31 SKULDER TILL KONCERNBOLAG

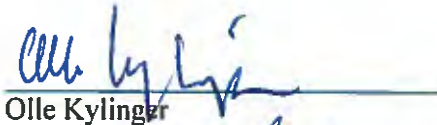
	2015	2014
Utan angiven förfallodag	613 234	628 234
Summa	613 234	628 234

	2015	2014
Löner och sociala avgifter	-	4 496
Summa	-	4 496

Staden 2016 - 05-12



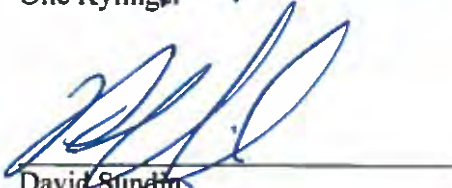
Roger Wikström
Styrelseordförande



Olle Kylinger



Thomas Mårtensson



David Sundin



Peter Syré



Crister Wikström



Magnus Skiöld
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-05-12



Willard Möller
Auktoriserad revisor



MAZARS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Midroc Properties AB

Org.nr. 556752-7196

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Midroc Properties AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Midroc Properties AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden

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

Solna den 12/5 2016

Willard Möller

Auktoriserad revisor

 Standard

2017-01-31 08:46 Jakob Ljunggren

MIDROC PROPERTIES AB

POSTADRESS: BOX 3002, 169 03 SOLNA, SVERIGE

BESÖKSADRESS: 169 03 SOLNA, SVERIGE

ORG.NR. 556752-7196 D&B D-U-N-S® NR. 55-501-8436 BOKSLUT 201512

AAA Högsta kreditvärdighet Limit 88 kSEK

DELOMDÖMEN

Ålder / Verksamhet

Väletablerat

Ägare / Ledning

Tillfredsställande

Ekonomi

Bra

Betalförmåga

Mycket bra



RATINGHISTORIK

Datum	Rating	Limit	Bokslut
2016-06-30	AAA	2 % av omsättningen	2015-12
2015-07-03	A	-kan ej fastställas	2014-12
2014-07-11	Ej fastställd rating	0	2013-12
2013-04-30	Ej fastställd rating	0	2012-12
2012-06-12	A	-kan ej fastställas	2011-12
2011-05-31	Ej fastställd rating	0	2010-12
2010-07-07	Ej fastställd rating	0	2009-12
2009-07-06	Ej fastställd rating	0	2008-12
2008-03-04	Nystartat företag	0	

Sammanfattning

Aktuell Rating	AAA	Aktuellt skuldsaldo	Nej
F-skatt registrerad	Nej	Betalningsanmärkning	Nej
Omsättning (kSEK)	4 431	Ansökan betalningsföreläggande	Nej
Resultat efter finansnetto (kSEK)	4 622	Ansökan konkurs	Nej
Antal Anställda	0	Styrelsen har privata betalningsanmärkningar	Nej
Aktiekapital (kSEK)	100	Styrelsen har tidigare konkursengagemang	Nej
Eget kapital (kSEK)	377 343	Revisorsreservation	Nej

Ålder / Verksamhet

Väletablerat

Företagsform	Aktiebolag
Ursprungsregistrering	2008-03-03
Nuvarande namn registrerat	2014-10-07
Föregående namn	Ms Del B AB
Säte	Stockholms kommun
Registrerat aktiekapital	100 000 SEK
F-skattsedel	Nej
Registrerad arbetsgivare	Nej
Aktiv i moms	Nej
Registrerad i momsregister	Nej
Lagerbolag	Nej
Bolagsordning	20140905
Verksamhetsbeskrivning	Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.
SNI-kod	

Ägare / Ledning

Tillfredsställande

KONCERNINFORMATION**MODERBOLAG**

1 st

Datum	D&B D-U-N-S® Nr.	Bolag	Typ	Land	Andel	Aktiekapital i SEK
2015-12-31	50-812-7946	Midroc Europe AB	Koncernmoder	Sverige	0%	100 000

DOTTERBOLAG

3 st

Datum	D&B D-U-N-S® Nr.	Bolag	Land	Andel	Aktiekapital i SEK
2015-12-31	35-594-8464	Midroc Property Development AB	Sverige	100%	25 000 000
2015-12-31	55-463-8205	Midroc Projects AB	Sverige	100%	102 000
2015-12-31	50-812-7912	Midroc Real Estate AB	Sverige	100%	10 000 000

KONCERNTRÄD vid senaste bokslut

Koncernträdet visas på formen org.nr., namn, moderns ägarandel.

```

556622-8838, Midroc Europe AB
  556366-0033, Midroc AB , 100%
    556527-9659, Hackholmssund Konferens AB , 100%
      556687-4862, Hackholmsnäs Fastighets AB , 100%
      556076-7443, Hackholmssund Concept AB , 100%
      Sheba Charter Ltd(GB) , 100%
    556519-5293, Midroc Support AB , 100%
      556646-4490, Eldfast Supersteam AB , 100%
      556049-0269, Midroc Leasing AB , 100%
      556192-2609, Midroc Project Development AB , 100%
      Midroc Project Management Bv(NL) , 100%
  556687-4888, Midroc Contracting AB , 100%
    556031-3537, Alucrom AB , 100%
      556336-7324, Alucrom Entreprenad AB , 100%
      556243-9215, Alucrom Industrimålning AB , 100%
      Alucrom Kielca Sp Zoo(PL) , 100%
      Alucrom Oy(FI) , 100%
      Alucrom Sp Zoo(PL) , 100%
    Bac Corrosion Control Ltd(GB) , 100%
    556257-5307, Gp Ställningar AB , 100%
    556233-2105, Metalock Hofors AB , 100%
    556687-4920, Midroc Consulting AB , 100%
      556481-4720, Midroc Project Cm AB , 100%
    556268-6401, Midroc Elektro-Mekaniska AB , 100%
    556471-2734, Midroc Metalock AB , 100%
      Bu Insitu Dwc Llc(AE) , 100%
      Metalock Engineering Africa (Pro(ZA) , 100%
      Metalock Engineering France SAS(FR) , 100%

```


Metalock Engineering Germany Gmb(DE) , 100%
 Metalock Engineering Halla Gmbh(DE) , 100%
 Metalock Engineering Saudi Arabi(SA) , 80%
 556054-7340, Metalock Engineering Sweden AB , 100%
 556612-0258, Metalock Machining AB , 100%
 556452-4030, Stirep Stockholms , 100%
 556643-5599, TSE Thermal Spraying & Engineeri , 100%
 Metalock Engineering UK Ltd(GB) , 100%
 Metalock Maco Engineering India(IN) , 51%
 556314-9102, Midroc Project Management AB , 100%
 556062-8553, Midroc Rodoverken AB , 100%
 556318-8647, Metalock Entreprenad AB , 100%
 Midroc Redoverken Production Sp(PL) , 90%
 Midroc Rodoverken As(NO) , 100%
 556475-3852, Midroc Sim AB , 100%
 556113-0492, Prefa Rörmontage AB , 100%
 556022-0476, Midroc Ställningar AB , 100%
 556949-3991, Midroc Invest AB , 100%
 556726-6373, Laholmia AB , 100%
 556943-7535, Midroc Finans AB , 100%
 556943-7592, Midroc Temp 1 AB , 100%
 556019-7443, Midroc New Technology AB , 100%
 556752-7196, Midroc Properties AB , 100%
 556532-9926, Midroc Projects AB , 100%
 556991-6264, Midroc Construction AB , 100%
 556319-4249, Midroc Property Development AB , 100%
 556821-9116, KPP AB, Bostadsbolaget , 100%
 556687-4524, Centrumfastigheter i Kävlinge AB , 100%
 556646-4193, Centrumfastigheter i Lomma AB , 100%
 556062-4909, Målarburken, Fastighets AB , 100%
 556824-6366, Helsingborgs stads parkerings AB , 100%
 556821-9256, KPP AB, Kontorsfastighetsbolaget , 100%
 556724-8546, Midroc Bostäder AB , 100%
 556687-4383, Midroc Business Center AB , 100%
 556856-4032, Midroc Jöns Petter Borg Alléhuse , 100%
 556655-7657, Midroc Land Development AB , 100%
 556687-4953, Mpd Del i AB , 100%
 559011-1216, Midroc Ångfärjan Kongress AB , 100%
 559011-1232, Midroc Ångfärjan Stationen AB , 100%
 559028-2660, MPD Holding Grön AB , 100%
 559028-1357, MPD Holding Gul AB , 100%
 559028-1290, MPD Holding Orange AB , 100%
 559028-1506, MPD Holding Röd AB , 100%
 559031-6419, Blentarp 18:13, Förvaltnings AB , 100%
 559034-6622, Brunnhög 1, Förvaltnings AB , 100%
 559028-1605, MPD Holding Vit AB , 100%
 559040-2557, Midroc Kiwin Fastighets AB , 100%
 559028-9533, PB Växjö Vallen Norra II AB , 100%
 556780-0114, Wasted Space AB , 100%
 556726-6357, Pb Del E AB , 100%
 559021-1107, Höganäs Lugnet 6 Fastighets AB , 100%
 559025-3091, Midroc PB Rydebäck II AB , 100%
 559021-0984, PB Sala Backe AB , 100%
 556726-6514, Pb Del H AB , 100%
 556943-3617, Midroc Pb Del A AB , 100%
 556910-1628, Stockholm Skytten Fastighets AB , 100%
 556726-6340, Pb Del i AB , 100%
 556989-1368, Malmö Mässhallen 3 AB , 100%
 556726-6720, Pb Del J AB , 100%
 559018-9337, Midroc Bostäder i Hyllie del II , 100%
 556973-3446, Midroc Kävlinge Förskola AB , 100%
 556486-7397, Preco Fastighets AB , 100%
 556856-4040, Projektbolag Del T AB , 100%
 556856-4057, Projektbolag Del U AB , 100%
 556856-4065, Projektbolag Del V AB , 100%
 556980-0179, Margretedalsbostäder AB , 100%
 556856-4073, Projektbolag Del X AB , 100%
 556894-4341, Midroc Draken Del A AB , 100%
 556974-9541, Trelleborgsbävern AB , 100%
 556646-4177, Sallerup Del C AB , 100%
 556650-0772, Sallerup Fastighets AB , 100%
 556169-3119, Scandibox AB , 100%
 556681-2466, Townhouse AB , 100%
 556602-8881, Västra Hamnporten AB , 100%
 556738-1792, W&N i Västra Hamnen AB , 100%
 556622-8580, Midroc Real Estate AB , 100%
 556784-5432, Midroc Properties Stockholm AB , 100%
 556380-6537, Engelbrektsplans Fastighets AB , 100%
 556591-2093, Trädgårdsgatan Properties AB , 100%
 556643-4360, Midroc Property Öresund AB , 100%
 556726-6365, Västra Hamnen AB , 100%
 556643-5144, Sallerup Del B AB , 100%
 556402-7133, Teknikportalen i Malmö AB , 100%

FILIALER (max 500)
inga registrerade

BIFIRMOR
inga registrerade

PARALLELLFIRMOR
inga registrerade

STYRELSEINFORMATION

Kungörelsedatum: 2016-12-22

STYRELSEMEDLEMMAR

Namn	Personnr.	Funktion	Tillträtt
Skiöld, Magnus	630920-1959	Ledamot & vd	2015-01-30
Wikström, Roger	651105-6654	Ledamot ordförande	2014-10-07
Mårtensson, Thomas Roland	500325-4314	Ledamot	2014-10-07
Syrén, Peter	730820-4192	Ledamot	2014-10-07
Sundin, David	790614-1416	Ledamot	2015-01-07
Wikström, Christer	620204-7178	Extern firmatecknare	2016-12-22

REVISORER

Namn	Personnr.	Funktion	Tillträtt
Möller, Willard	430609-4196	Revisor	2008-03-03
Löwhagen, Karin Elisabeth	540818-4827	Revisorsuppleant	2012-01-19

STYRELSENS MEDLEMSANTAL

Antal ledamöter	Antal suppleanter	Anmärkning
5	0	Enligt kungörelse 2016-12-22
1 - 10	0 - 3	Min/max enl. bolagsordning

FIRMA TECKNARE/STYRELSEKOMMENTARER

Firman tecknas av styrelsen
 Firman tecknas två i förening av ledamöterna
 Firman tecknas av externa firmatecknaren i förening med en av ledamöterna
 Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder

ÖVERSIKT ÖVER FÖRETRÄDARNAS KONKURSENGAGEMANG OCH BETALNINGSANMÄRKNINGAR.

Totalt antal för samtliga företrädare.

Konkursengagemang	0
Betalningsanmärkningar	0

STYRELSEÄNDRINGAR

Datum	Händelse
2016-12-22	Ändring styrelse delvis
2015-01-30	Ändring styrelse delvis
2015-01-07	Ändring styrelse delvis
2014-10-07	Ändring styrelse delvis

HISTORISK STYRELSEINFORMATION

Namn	Personnr.	Funktion	Tillträtt	Avgått
Kylinger, Olle	590828-1933	Ledamot	2015-01-07	2016-12-22
Wikström, Carl Olof Christer	620204-7178	Ledamot	2008-03-03	2016-12-22
Skiöld, Magnus Lars Erik	630920-1959	Ledamot	2014-10-07	2015-01-30
Sundin, David Håkan	790614-1416	Extern firmatecknare	2014-10-07	2015-01-07
Mårtensson, Thomas Roland	500325-4314	Ledamot ordförande	2008-03-03	2014-10-07
Wikström, Karl Olof Roger	651105-6654	Ledamot	2008-03-03	2014-10-07

HISTORISK REVISORINFORMATION

Namn	Personnr.	Funktion	Tillträtt	Avgått
------	-----------	----------	-----------	--------

Ekonomi

Bra

**NYCKELTAL**

Bokslutsperiod	201512	201412	201312 Vilande	201212 Vilande	201112
Bokslutslängd	12	12	12	12	12
Omsättning kSEK	4 431	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster kSEK	4 622	-4 482	-1	0	0
Eget kapital kSEK	377 343	449 618	101	102	102
Tillgångar kSEK	1 281 837	1 173 751	101	102	102
Antal anställda	0	0	0	0	0
Soliditet %	29.4	38.3	100.0	100.0	100.0
Kassalikviditet %	0.0	52.2	0.0	0.0	0.0
Balanslikviditet %	0.0	52.2	0.0	0.0	0.0
Vinstmarginal %	104.3	0.0	0.0	0.0	0.0
Avkastning totalt kapital %	0.4	-0.4	-1.0	0.0	0.0
Avkastning eget kapital %	1.2	-1.0	-1.0	0.0	0.0
Skuldränta %	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Riskbuffert %	0.4	-0.4	0.0	0.0	0.0
Skuldsättningsgrad ggr/år	2.4	1.6	0.0	0.0	0.0
Räntetäckningsgrad ggr/år	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Kapitalomsättningshastighet ggr/år	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

AKTIEKAPITAL

100 000 SEK

TAXERAT FASTIGHETSINNEHAV

ej registrerat

KONKURSFORDRINGAR belopp i SEK

Totalt registrerat saldo: 0

FÖRETAGSINTECKNINGAR

inga poster registrerade

REVISORSRESERVATION

	201512	201412	201312	201212	201112
Revisorsreservation / särskilda kommentarer	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Revisorsreservation (R) / Revisorskommentar (K)					

BOKSLUT**RESULTATRÄKNING** belopp i kSEK

Bokslutsperiod	201512 Kostn. indeln.	201412 Kostn. indeln.	201312 Kostn. indeln. Vilande	201212 Kostn. indeln. Vilande	201112 Kostn. indeln.
Bokslutslängd	12	12	12	12	12
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Förändring av lager mm	0	0	0	0	0

Aktiverat arbete	0	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	4 431	0	0	0	0
Total omsättning	4 431	0	0	0	0
Råvaror och förnödenheter	0	0	0	0	0
Handelsvaror	0	0	0	0	0
Övr externa kostnader	0	- 3	0	- 1	- 1
Personalkostnader	0	- 4 496	0	0	0
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	0
Övriga rörelsekostnader	0	0	- 1	0	0
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Summa rörelsekostnader	0	- 4 499	- 1	- 1	- 1
Rörelseresultat efter avskrivningar	4 431	-4 499	-1	-1	-1
Resultat från andelar i koncern-/intresseföretag	0	0	0	0	0
Ränteintäkt koncernföretag	191	17	0	0	0
Externa ränteintäkter	0	0	0	1	1
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	191	17	0	1	1
Räntekostnader koncernföretag	0	0	0	0	0
Externa räntekostnader	0	0	0	0	0
Summa räntekostnader	0	0	0	0	0
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	0	0	0	0	0
Jämförelsestörande finansiella poster	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	4 622	-4 482	-1	0	0
Extraordinära intäkter	0	0	0	0	0
Extraordinära kostnader	0	0	0	0	0
Summa extraordinära poster	0	0	0	0	0
Resultat före bokslutsdisposition	4 622	-4 482	-1	0	0
Koncernbidrag	-97 420	4 000	0	0	0
Aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	0
Resultat före skatt	-92 798	-482	-1	0	0
Skatt	20 523	-1	0	0	0
Årets resultat	-72 275	-483	-1	0	0

BALANSRÄKNING belopp i kSEK

Bokslutsperiod	201512	201412	201312 Vilande	201212 Vilande	201112
Bokslutslängd	12	12	12	12	12
Tecknat ej inbetalt kapital	0	0	0	0	0
Balanserade utgifter FoU	0	0	0	0	0
Patent, licenser	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Övriga immateriella anläggningstillgångar (avskrivningsbara)	0	0	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Byggnader och mark	0	0	0	0	0
Varav mark	0	0	0	0	0
Maskiner	0	0	0	0	0
Inventarier	0	0	0	0	0
Summa maskiner och inventarier	0	0	0	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar (ej avskrivningsbara)	0	0	0	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar (avskrivningsbara)	0	0	0	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Andelar i koncern- och intresseföretag	795 316	759 734	0	0	0
Fordringar på koncern och intresseföretag	465 998	364 000	0	0	0
Lån till delägare och närstående	0	0	0	0	0

Övriga finansiella anläggningstillgångar	20 523	0	0	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 281 837	1 123 734	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	1 281 837	1 123 734	0	0	0
Varav ej avskrivningsbara anläggningstillgångar	1 281 837	1 123 734	0	0	0
Pågående arbete	0	0	0	0	0
Övrigt varulager	0	0	0	0	0
Summa varulager	0	0	0	0	0
Kundfordringar	0	0	0	0	0
Fordringar hos koncern- och intresseföretag	0	0	0	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	0	0	0	0
Summa kortfristiga fordringar	0	0	0	0	0
Summa kortfristiga placeringar	0	50 017	0	0	0
Summa kassa/bank	0	0	101	102	102
Övriga omsättningstillgångar	0	0	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	0	50 017	101	102	102
Summa tillgångar	1 281 837	1 173 751	101	102	102
Aktiekapital	100	100	100	100	100
Överkursfond	0	0	0	0	0
Uppskrivningsfond	0	0	0	0	0
Övrigt bundet eget kapital	0	0	0	0	0
Summa bundet eget kapital	100	100	100	100	100
Balanserat resultat	449 518	1	2	2	2
Erhållna/lämnade koncernbidrag	0	0	0	0	0
Erhållna/lämnade aktieägartillskott	0	450 000	0	0	0
Årets resultat	-72 275	-483	-1	0	0
Summa fritt eget kapital	377 243	449 518	1	2	2
Summa eget kapital	377 343	449 618	101	102	102
Summa obeskattade reserver	0	0	0	0	0
Summa avsättningar	0	0	0	0	0
Obligationslån	0	0	0	0	0
Långfristiga skulder till kreditinstitutioner	0	0	0	0	0
Skulder till koncern- och intresseföretag	613 234	628 234	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	291 259	0	0	0	0
Summa långfristiga skulder	904 493	628 234	0	0	0
Kortfristiga skulder till kreditinstitutioner	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	0	0	0	0
Skulder till koncern- och intresseföretag	0	91 402	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1	4 497	0	0	0
Summa kortfristiga skulder	1	95 899	0	0	0
Summa eget kapital och skulder	1 281 837	1 173 751	101	102	102

NOTER OCH ÖVRIG INFORMATION

Företagsinteckningar	0	0	0	0	0
Fastighetsinteckningar	0	0	0	0	0
Övriga säkerheter	0	0	0	0	0
Summa säkerheter	0	0	0	0	0

Förklaring till kommentar

- F** Säkerhet finns men belopp saknas
Y Ytterligare säkerheter finns men är ej beloppsangivna
N Uppgift saknas

Villkorat aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Övriga ansvarsförbindelser	693 385	250 278	0	0	0
Summa ansvarsförbindelser	693 385	250 278	0	0	0

Förklaring till kommentar

- F** Ansvarsförbindelser finns men belopp saknas
Y Ytterligare ansvarsförbindelser finns men är ej beloppsangivna
N Uppgift saknas

Utdelning	0	0	0	0	0
Antal anställda	0	0	0	0	0
Löner till styrelse och VD	0	3 050	0	0	0
Varav tantiem/bonus	0	3 050	0	0	0
Löner till övriga	0	0	0	0	0
Varav resultatlön	0	0	0	0	0
Sociala kostnader	0	0	0	0	0
Avtal om avgångsvederlag					
Beviljad checkräkningskredit	0	0	0	0	0
Utnyttjad checkräkningskredit	0	0	0	0	0

REDOVISADE ARBETSGIVARAVGIFTER(SEK)

Datum	Beslutat belopp (SEK)	Referensnummer
2016-12		
2016-11		
2016-10		
2016-09		
2016-08		
2016-07		
2016-06		
2016-05		
2016-04		
2016-03		
2016-02		
2016-01		

Betalningsförmåga

Mycket bra

**BETALNINGSANMÄRKNINGAR OCH ANDRA NOTERINGAR**

inga registrerade

ANSÖKNINGAR

inga registrerade

SKULDSALDO**AKTUELLT SKULDSALDO**

inget registrerat

HISTORISKT SKULDSALDO DE SENASTE 12 MÅNADERNA

År	Månad	Skuldsaldo belopp i SEK
2016	December	0
2016	November	0
2016	Oktober	0
2016	September	0
2016	Augusti	0
2016	Juli	0
2016	Juni	0
2016	Maj	0
2016	April	0

2016	Mars	0
2016	Februari	0
2016	Januari	0

TIDIGARE FÖRFRÅGNINGAR

Totalt registrerat antal 7

Datum

2017-01-31
2017-01-16
2017-01-11
2017-01-11
2016-06-28
2015-10-26
2015-06-15

Händelser**PÅGÅENDE HÄNDELSER**

inga registrerade

HÄNDELSEHISTORIK

Datum	Kategori	Händelse
2016-12-22	Styrelse	Ändring styrelse delvis
2016-12-14	Bolagsverksärende	Ändring av företrädare/firmateckning. Diariernr: 740633/2016. Avslut 2016 -12-22
2015-01-30	Styrelse	Ändring styrelse delvis
2015-01-21	Bolagsverksärende	Ändring av företrädare/firmateckning. Diariernr: 24427/2015. Avslut 2015- 01-30
2015-01-07	Styrelse	Ändring styrelse delvis
2014-12-15	Bolagsverksärende	Ändring av företrädare/firmateckning. Diariernr: 472175/2014. Avslut 2015 -01-07
2014-10-07	Styrelse	Ändring styrelse delvis
2014-10-07	Bolag	Aktuell firma: Midroc Properties AB
2014-09-10	Bolagsverksärende	Ändring av företrädare/firmateckning. Diariernr: 334847/2014. Avslut 2014 -10-07
2014-09-10	Bolagsverksärende	Ändring av firma. Diariernr: 334847/2014. Avslut 2014-10-07
2014-09-10	Bolagsverksärende	Ändring av bolagsordning. Diariernr: 334847/2014. Avslut 2014-10-07
2014-09-05	Bolag	Aktuell bolagsordning
2012-08-03	Bolag	Aktuellt säte: Stockholms län, Stockholm
2012-07-09	Bolagsverksärende	Ändring av bolagsordning. Diariernr: 276667/2012. Avslut 2012-08-03
2012-07-09	Bolagsverksärende	Ändring av säte. Diariernr: 276667/2012. Avslut 2012-08-03
2012-06-18	Bolag	Tidigare bolagsordning
2011-12-21	Bolagsverksärende	Ändring beträffande revisorer. Diariernr: 507311/2011. Avslut 2012-01-19
2011-12-05	Bolagsverksärende	Eget utträde för revisor. Diariernr: 473714/2011. Adacta 2012-01-19
2011-10-26	Bolagsverksärende	Ändring av objektets postadress. Diariernr: 410111/2011. Avslut 2011-12-1 4
2008-03-03	Bolag	Bolaget registrerades
2008-03-03	Bolag	Tidigare säte: Stockholms län, Sundbyberg
2008-03-03	Bolag	Tidigare firma: Ms Del B AB
2008-01-31	Bolag	Tidigare bolagsordning

Solna
Bisnode,
169 93 Solna

Göteborg
Bisnode,
Box 11124,
404 23 Göteborg

Malmö
Bisnode,
Jungmansgatan 12,
211 19 Malmö




E-post: kredit.se@bisnode.com Telefon: 08-5190 1350

Fullmakt

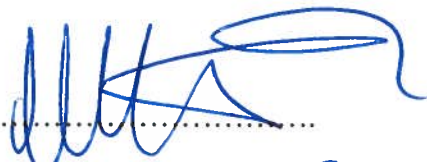
Fullmakt för Johan de Besche personnummer 701106-0295, att för vår räkning underteckna anbud och övriga handlingar tillhörande markanvisningstävlingen "Nya gatan, tredje etappen – sydöstra kvarteret, KFKS 2016/887"

Midroc Property Development AB



.....
Magnus Skiöld, VD

Ovanstående egenhändiga namnteckningar bevittnas:



.....
KARL THORÉN



.....
Fredrik Fröberg