

Årsredovisning 2017

**skandia:
fastigheter**

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Koncernens rapport över totalresultat	9
Koncernens rapport över finansiell ställning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens rapport över kassaflöden	13
Resultaträkning - moderbolaget	14
Balansräkning - moderbolaget	15
Förändringar i eget kapital - moderbolaget	16
Kassaflödesanalys - moderbolaget	17
Tilläggsupplysningar	18
Underskrifter	33
Revisionsberättelse	34

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Skandia Fastigheter AB, org.nr. 556467-1641, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamheten i moderbolaget och koncernen under räkenskapsåret 2017.

Verksamhet och organisation

Skandia Fastigheter äger och förvaltar Skandiakoncernens fastigheter i Sverige. Uppdraget från ägarna är att ge en riskavvägd avkastning från fastigheter genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla framförallt bostäder, kontor och köpcentrum. I uppdraget ingår också att köpa och sälja fastigheter som en naturlig del av beståndets utveckling.

Skandia Fastigheter strävar efter att ha en god balans i fastighetsinnehavet, dels genom att koncentrera fastighetsinnehavet till geografiska marknader i Sverige med förväntad framtida tillväxt, dels genom projektutveckling för att förädla det egna fastighetsbeståndet. Genom en väl avvägd fördelning mellan kontorsfastigheter, köpcentrum och bostäder undviks stora värdesvängningar i beståndet och därmed uppnås en stabil och långsiktig totalavkastning till en rimlig risk. Målet är att totalavkastningen för Skandia Fastigheter, inklusive utfallet av transaktioner och projektklassade fastigheter, skall varje kalenderår överstiga genomsnittet för MSCI/IPD (Svenskt Fastighetsindex) inklusive utfallet av transaktioner och projekt med 1 procentenhet. Totalavkastningen skall på rullande 5-års basis överstiga den genomsnittliga 10-åriga statsobligationsräntan med minst 2 procentenheter. Vid framräkning av den rullande 5-årsavkastningen skall justering göras för relationen faktiskt värde i förhållande till aktuellt riktvärde på fastighetsinnehavet varje år.

Skandia Fastigheters verksamhet bedrivs inom fastighetssegmenten Kontor, Köpcentrum och Bostäder. Cheferna inom fastighetssegmenten har genom delegering ett tydligt affärsansvar och långtgående befogenheter vilket möjliggör att besluten kan fattas nära kunden. Utöver det operativa ansvaret inom fastighetssegmenten finns företagsövergripande funktioner för Affärsutveckling, Projekt & Teknik, Ekonomi, HR, Juridik samt Hållbarhet, IT & Verksamhetsutveckling.

Verksamhet under 2017

Under året har tre (en) fastigheter avyttrats och frånträtts och en (åtta) fastighet har förvärvats och tillträtts. Avtal har tecknats avseende förvärv av en (-) fastighet och avyttring av en (-) fastighet. Två förvaltningsenheter har slagits ihop till en. Därtill har tre (fyra) fastigheter tillkommit genom fastighetsbildningsåtgärder. Projektverksamheten har varit fortsatt omfattande och Skandia Fastigheter har under året investerat i ny-, till- och ombyggnad av befintligt fastighetsbestånd.

Inom kontorssegmentet pågår flera stora kontorsprojekt i Malmö. Ett före detta konserthus byggs om till kontor och ett

redan befintligt hotell byggs både om och till. I fastigheten Oscar 28 i Malmö har en stor ombyggnation färdigställts under fjärde kvartalet 2017. Fastigheten utgörs främst av kontorsyta men även av ytor för butik och friskvård.

Under året har tre fastigheter inom segmentet köpcentrum sålts: Galleria Domino i Norrköping och två logistikfastigheter i Göteborg. Danderyds Centrum står inför ett stort ombyggnadsprojekt och under året har byggnation av ett kontorshus och ett parkeringshus i anslutning till köpcentrumet fortsatt. Stora detaljplanearbeten pågår i Tyresö Centrum i Stockholm, Frölunda Torg och Backaplan i Göteborg.

Femårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Direktavkastning	3,6%	3,7%	4,0%	4,1%	4,2%
Värdetförändring	8,1%	8,3%	14,2%	6,4%	5,0%
Totalavkastning	11,8%	12,4%	18,7%	10,8%	9,4%
Överskottsgrad	65,0%	64,2%	63,1%	62,8%	61,0%
Ekonomisk uthyrningsgrad på balansdagen	96,0%	96,0%	96,0%	95,0%	96,0%
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder	2,8%	3,2%	3,8%	4,4%	4,7%
Avkastning på eget kapital	12,6%	14,6%	22,0%	12,8%	11,0%
Soliditet	62,7%	60,5%	56,4%	51,4%	49,1%
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,5	0,7	0,8
Resultaträkning i sammandrag (mkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Omsättning	2 729	2 676	2 388	2 236	2 126
Driftnetto	1 773	1 718	1 507	1 405	1 296
Avskrivningar	-3	-3	-3	-2	-2
Centrala administrationskostnader	-71	-67	-65	-54	-57
Värdetförändring	3 907	3 774	5 176	2 118	1 529
Finansnetto	-339	-415	-486	-570	-585
Koncernbidrag netto	144	170	-32	45	172
Skatt	-1 145	-1 035	-1 238	-638	-510
Årets resultat	4 266	4 142	4 859	2 304	1 843
Balansräkning i sammandrag (mkr)	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Marknadsvärde fastigheter	53 669	48 967	42 710	35 819	32 702
Övriga tillgångar	4 198	3 191	1 673	1 301	1 534
Summa tillgångar	57 867	52 158	44 383	37 120	34 236
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	30 927	27 107	23 454	18 843	16 570
Kapitalandelslån	5 031	4 136	1 316	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	327	310	269	249	228
Avsättningar	7 353	6 333	5 423	4 185	3 530
Räntebärande skulder	13 035	13 192	13 203	13 207	13 210
Övriga skulder	1 194	1 080	718	636	698
Summa eget kapital och skulder	57 867	52 158	44 383	37 120	34 236

Skandia Fastigheter har sedan några år tillbaka gjort en översyn av samtliga bostadsfastigheter och ett ROT-program har genomförts. Det innebär att standarden i bostadsfastigheter har höjts under en flerårsperiod. Dessa standardhöjande investeringar har medfört högre hyresintäkter och förbättrad långsiktig lönsamhet. Det ROT-program som tagits fram för att göra en översyn av bostadsbeståndet börjar gå mot sitt slut och har inneburit förbättrad lönsamhet inom bostadssegmentet. Under året har ROT-projekt huvudsakligen bedrivits i fastigheterna Stampen i Göteborg samt i Postiljonen i Mörby. Det pågår även aktiviteter kring kommande bostadsutvecklingsprojekt i Stockholm, Göteborg och Malmö. I Sundbyberg har bostadsrättsprojektet Fabriksparken påbörjats.

Fastighetsbeståndet

Skandia Fastigheters fastighetsinnehav omfattade vid årsskiftet 121 (121) fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 53 669 (48 967) mkr och en uthyrningsbar area om 1 185 (1 210) tkvm.

Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella fastigheter. Marknadsvärdet fördelar sig på kontorsfastigheter med 40% (39%), köpcentrum 36% (38%) och bostäder 24% (23%). Samtliga fastigheter marknadsvärderas individuellt vid årsskiftet. Skandia Fastigheter har använt flera oberoende värderingsföretag där samtliga värderare är auktoriserade av Föreningen Samhällsbyggarna. Flera av värderarna är även certifierade enligt den internationella organisationen RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Under 2017 har fastigheterna haft en fortsatt bra värdeutveckling. Det är främst Skandia Fastigheters bostadsfastigheter i Göteborg, kontorsfastigheter inom Stockholm CBD, högre bedömda marknadshyror samt generellt sänkta direktavkastningskrav som har bidragit till den starka värdeutvecklingen. Direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna har ett viktat genomsnitt om 4,1% (4,3%). I värderingarna har bedömd långsiktig vakansgrad sänkts något. Inflationsantagandet är i princip oförändrat jämfört med föregående år.

Kontraktstruktur

Årshyran i kontraktportföljen uppgick per årsskiftet till 2 770 (2 808) mkr och uthyrningsgraden till 96% (96%).

Av total kontraktportfölj på balansdagen utgör 84% (85%) kommersiella kontrakt och 16% (15%) bostadskontrakt. Återstående genomsnittlig löptid på kommersiella kontrakt är 3,7 (3,9) år.

De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för cirka 16% (16%) av kontrakterad hyra. Ingen av dessa hyresgäster representerar mer än 2,5% (2,4%) av kontrakterade hyror.

Resultat

Årets totalresultat efter skatt uppgår till 4 268 (4 140) mkr, varav innehav utan bestämmande inflytande 31 (48) mkr. I resultatet ingår värdeförändringar om 3 907 (3 774) mkr, varav

realiserad värdeförändring 3 844 (3 774) mkr och realiserad värdeförändring från avyttring av fastigheter 63 (0) mkr. Resultatförändringen före skatt jämfört med föregående år hänförs i huvudsak till högre värdeutveckling på koncernens fastigheter jämfört med värdeutvecklingen 2016 men en ökning av driftnettot jämfört med föregående år.

Hyresintäkterna uppgick till 2 729 (2 676) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har hyresintäkterna ökat med 64 mkr, dvs 2,5%. Hyreskontrakt har tecknats till högre hyresnivåer, dels vid nyteckning och omförhandling av kommersiella kontrakt och dels efter färdigställande av ROT-projekt och renoveringar i bostadsfastigheter.

Fastighetskostnaderna uppgick till 956 (958) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har fastighetskostnaderna i stort sett varit oförändrade då de har ökat med 1 mkr, dvs 0,1%.

Driftnettot uppgick till 1 773 (1 718) mkr, vilket ger en överskottsgrad 65,1% (64,2%). För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med 63 mkr, dvs 3,8%.

De centrala administrationskostnaderna inklusive avskrivningar för koncernen uppgick till 74 (70) mkr, vilket är 4 mkr högre än föregående år. Ökningen förklaras främst av ökade personalkostnader till följd av fler anställda samt konsultkostnader med anledning av den nya dataskyddsförordningen GDPR som träder ikraft i maj 2018.

Koncernens finansnetto uppgick till -339 (-415) mkr.

Årets skatt uppgick till -1 145 (-1 035) mkr, varav aktuell skatt -125 (-89) mkr och uppskjuten skatt -1 020 (-946) mkr, och motsvarar en effektiv skatt om 21,2% (20,0%). Avvikelsen från bolagsskattesatsen 22,0% beror huvudsakligen på ej skattepliktiga vinster från fastighetsförsäljningar via bolag.

I Skandia Fastigheters verksamhet finns ett antal områden som beskattas. Utöver att den löpande intjäningen har beskattats med inkomstskatt om 125 (89) mkr har koncernen under 2017 betalat fastighetsskatt till ett värde av 183 (179) mkr, sociala avgifter och löneskatt om 36 (33) mkr och energiskatt om 24 (23) mkr. Föregående år betalade koncernen stämpelskatt, vilken utgår vid förvärv av fastigheter, om 0,4 mkr. Under 2017 har ingen stämpelskatt betalats. Koncernens kostnad för betald men ej avdragsgill mervärdesskatt avseende 2017 uppgår till 134 (99) mkr. Totalt uppgår koncernens under året betalda skatter till 502 (423) mkr.

Totalavkastning

Årets totalavkastning för totalt bestånd inklusive transaktioner och projekt uppgick till 11,8% (12,4%) beräknat enligt MSCI/IPD (Svenskt Fastighetsindex) tidsviktade metod. Genomsnittet för MSCI/IPD (Svenskt Fastighetsindex) blev 11,1% (14,0%). För Skandia Fastigheter uppgick direktavkastningen till 3,6% (3,7%) och värdeförändringen till 8,1% (8,3%) enligt tidsviktad beräkningsmetod.

Projekt

Investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt lokalanpassningar uppgick under året till 1 121 (687) mkr. Av beslutade pågående projekt återstår ca 1,6 mdkr att investera av totalt 4,8 mdkr.

De största investeringarna under året avser ett kontorshus och ett parkeringshus i anslutning till Danderyds Centrum, Bostadsrättsprojektet Fabriksparken i Sundbyberg och investeringar i ombyggnationen av fastigheten Davida i Malmö.

Försäljningar och förvärv

Under året har tre (en) fastigheter avyttrats och frånträtts och en (åtta) fastighet förvärvats och tillträtts för 178 (1 803) mkr och inkluderar bedömt utfall på tilläggsköpeskilling hänförligt till tillgångsförvärv, se vidare redovisningsprinciper i not 2 och 4. Avtal har tecknats avseende ytterligare förvärv av en (-) fastighet och avyttring av en (-) fastighet, se vidare not 30.

Tilläggsköpeskillingar och upplösning av reserver hänförliga till försäljningar har genererat netto 61 (3) mkr. Genom fastighetsbildningsåtgärder har tre (fyra) fastigheter tillkommit under året. Därtill har två förvaltningsenheter slagits ihop till en.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 325 (73) mkr, varav kassaflöde före förändring av rörelsekapital 1 420 (1 404) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -798 (-2 484) mkr. Under året har tre (en) fastigheter avyttrats och tilläggsköpeskillingar för tidigare års försäljningar har erhållits, en (åtta) fastighet har förvärvats och 1 121 (687) mkr har investerats i befintliga fastigheter. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 472 (2 416) mkr. Totalt uppgick kassaflödet till -1 (5) mkr.

Finansiell ställning och likvida medel

Eget kapital uppgick till 36 285 (31 553) mkr vilket motsvarar en soliditet på 62,7 % (60,5%). Innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 327 (310) mkr. Under året har kapitalandelslån om netto 592 (2 500) mkr upptagits, efter att kostnadsuttag om 9 (3) mkr avräknats i enlighet med Avtalet. Ett nettoutlöde om -68 mkr väntas i slutet av mars 2018. Se vidare beskrivning av kapitalandelslånen i koncernens rapport över förändringar i eget kapital.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 13 036 (13 198) mkr varav 13 035 (13 192) mkr avser koncerninterna reverslån. Koncernen finansieras från moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur finansieras från Skandia. En del av reverslånen har omsatts med nya villkor vid årsskiftet 2017/2018.

Medarbetare

Verksamheten bedrivs till övervägande del med egen personal och även via entreprenörer för delar av fastighetsdriften. Antal anställda i koncernen vid årets utgång uppgick till 150 (137) personer och medelantalet anställda under året var 138 (126) personer. Alla medarbetare är anställda i moderbolaget Skandia Fastigheter AB.

Skandia Fastigheters möjligheter till utveckling och framgång på marknaden är starkt beroende av medarbetarnas kompetens och engagemang, därför görs ett flertal satsningar inom kompetensutveckling.

Alla medarbetare har utvecklingssamtal och lönesamtal med sin närmaste chef en gång per år för att utvärdera arbetet och planera den personliga utvecklingen för varje medarbetare. Lönesamtalet sker med utgångspunkt från utvecklingssamtalet och syftar till att koppla prestation till belöning.

För att premiera måluppfyllelse har Skandia Fastigheter för 2017 ett resultatdelningssystem. Detta omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktören och baseras på ett resultatmål för räkenskapsåret. För 2017 motsvarar maximalt utfall 10% av årslönen som erhålls om Skandia Fastigheter når uppsatt mål för totalavkastning. Målet har delvis uppnåtts för 2017.

Liksom tidigare år har ”Nöjd Medarbetarindexundersökning” (NMI) genomförts i syfte att kartlägga hur medarbetarna upplever Skandia Fastigheter, ledarskapet samt sin egen roll och utveckling.

Hållbarhet

För Skandia Fastigheter är hållbarhet både ett ansvar och en förutsättning för framgång. De fastigheter och miljöer som Skandia Fastigheter utvecklar och förvaltar ska finnas kvar länge, så långsiktighet måste prägla hela verksamheten – från enskild fastighet till stadsplaneringsprocess. Det handlar både om att förbättra närmiljön vid byggnaderna och att påverka samhället i stort genom effektiv resursanvändning. Hållbarhetsarbetet engagerar organisationen och medarbetarna uppmantras att bidra i att minska bolagets miljöpåverkan.

Skandia Fastigheter bedriver ett kontinuerligt arbete med energieffektivisering av fastighetsbeståndet och sedan ett antal år består all inköpt el till 100 procent av förnybar energi - till lika delar vind och vatten. Miljöklassning av fastigheter och stadsmiljöer är också en viktig del av Skandia Fastigheters hållbarhetsarbete och alla omfattande ny-, till- och ombyggnader certifieras enligt Miljöbyggnad eller BREEAM.

Inom social hållbarhet har Skandia Fastigheter beslutat att arbeta med fem aspekter: arbetstillfällena, livet mellan husen, fastigheter som gör skillnad, strategiska samarbeten och ansvarsfulla leverantörskedjor. Bland de sociala aktiviteterna ryms samarbetet med Myrorna, arbetsmiljöarbete,

praktikplatser och Byggvarubedömningens sociala kriterier. Bolaget har också en uppförandekod för leverantörer som behandlar mänskliga rättigheter, korruption och mutor, arbetsvillkor och miljö.

Skandia Fastigheter bedriver ingen tillståndsskyldig eller anmälningspliktig verksamhet enligt Miljöbalken. Skandia Fastigheter är certifierat och bedriver sitt miljöarbete enligt ISO 14001, samt i enlighet med sin miljöpolicy (tillgänglig för alla via www.skandiafastigheter.se), den koncerngemensamma hållbarhetspolicy och riktlinjer för socialt engagemang.

Hållbarhetsarbete 2017

Under 2017 fortsatte miljöinventeringen och energikartläggningen av Skandia Fastigheters fastigheter inom samtliga segment. Miljöinventeringen görs enligt kriterierna i Miljöbyggnad, där områdena energi, inomhusklimat och material bedöms. Syftet är att få en tydlig bild av fastighetens miljöstatus och hur den kan förbättras. I slutet av 2017 var cirka 90 procent av beståndet inventerat.

All el Skandia Fastigheter köper till fastigheterna är framställd av förnybar energi – hälften från vatten och hälften från vind – vilket under 2017 medförde en besparing på cirka 25 000 ton koldioxidekvivalenter.

Ett av Skandia Fastigheters mål är att begränsa användningen av miljöfarliga ämnen och icke förnybara material och resurser och därför används systemet Byggvarubedömningen inför inköp av nya byggmaterial och produkter. Under 2017 har samtliga städprodukter som används i hela beståndet inventerats.

Skandia Fastigheter arbetar enligt Sveriges nationella avfallsplan för att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i verksamheten på grund av avfallsgenerering. Förra året tecknades ett nytt centralt avtal med avfallsentreprenören Ragnsells, som under året implementerats för hela beståndet. De avfallsmängder som uppkommer i alla fastigheter kommer att mätas under 2018 och under året har nyckeltal fastställts, som ska följas upp över tid för att reducera avfallsmängderna.

Inom Skandia Fastigheter pågår ett metodiskt arbete för att minska avfallsmängderna och omhänderta resurser. Ett sätt att åstadkomma detta är arbetet med textilåtervinning och återanvändning som Skandia Fastigheter gör tillsammans med Myrorna. Under 2017 samlades 29 ton textilier in, vilket motsvarar 435 ton CO₂e, 290 000 m³ vatten samt 44 ton kemikalier. Målet är att kontinuerligt skala upp samarbetet och öka den insamlade volymen textilier.

Skandia Fastigheter bedriver flera aktiva miljöarbeten där VD är styrelseledamot i SGBC (Sweden Green Building Council), och medarbetare är ordförande i Byggvarubedömningen, samt delaktiga i den fortsatta utvecklingen av de branschgemensamma Gröna hyresavtalen.

Hållbarhetsrapportering

Från och med räkenskapsåret 2017 är det lag att svenska bolag över en viss storlek måste upprätta en hållbarhetsrapport. Lagen syftar till att göra information om hur företag arbetar med hållbarhetsfrågor mer transparent och jämförbar. Skandia Fastigheter rapporterar årligen sitt hållbarhetsarbete i en separat, för Skandiakoncernen övergripande hållbarhetsredovisning på sidorna 51-53 och 58-59. Hållbarhetsrapporten publiceras 12 april 2018. Redovisningen följer GRI:s standard för hållbarhetsredovisning. Redovisningen för 2017 följer kraven på hållbarhetsrapportering som finns i årsredovisningslagen och rapportering om mångfaldspolicy, för de delar av Skandia Fastigheters verksamhet där det är relevant. Redovisningen finns att beställa som trycksak och finns även digitalt på skandia.se/liv. För mer information om de nya hållbarhetsreglerna se not 1 i Skandias årsredovisning.

Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 440 (171) mkr. Resultatet har belastats med kostnader för administration inklusive avskrivningar med -44 (-34) mkr. I koncernen har den del av administrationskostnaderna som direkt kan hänföras till den fastighetsförvaltande verksamheten belastat driftnettot. I resultatet ingår finansnetto med 16 (27) mkr. Under 2017 har ingen anteciperad utdelning erhållits. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner och uppgår till netto 783 (178) mkr.

Eget kapital i moderbolaget uppgick till 4 381 (3 941) mkr. Detta motsvarar en soliditet på 90,9% (79,6%) och inkluderar 78% av obeskattade reserver.

Räntebärande skulder uppgick till 239 (410) mkr. Årets kassaflöde uppgick till 0 (0) mkr.

Årsstämma

Årsstämma ägde rum den 28 mars 2017 på bolagets huvudkontor, Jakobsbergsgatan 22 i Stockholm. På stämman fastställdes resultat- och balansräkning och beslöts att, i enlighet med styrelsens, av revisorn tillstyrkta, förslag, efter tillägg för årets vinst, 170 765 302 kronor, disponera de till förfogande stående vinstmedlen för verksamhetsåret 2016 på så sätt att 2 305 858 286 kronor balanserades i ny räkning samt ge ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

Som ordinarie ledamöter omvaldes Axel Brändström, John Helgesson och, Anders Rynell och nyvaldes Anders Jonsson. Styrelsesuppleanter har inte utsetts. Beslutades att ett totalt styrelsearvode om 450 000 kronor ska utgå, att fördelas lika mellan de externa ledamöterna John Helgesson och Anders Rynell. Vid konstituerande styrelsemöte utsågs Hans Sterte till styrelsens ordförande.

Vid årsstämman valdes Deloitte revisionsbyrå till ordinarie revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2018. Revisionsbolaget har utsett auktoriserade revisorn Svante Forsberg som huvudansvarig för revisionen.

Vid extra bolagsstämmor valdes Pia Marions och Lars-Göran Orrevall som nya ordinarie ledamöter. Vid styrelsemöte den 27 september 2017 utsågs Anders Jonsson som styrelsens ordförande efter Hans Sterte, som samtidigt avgick som följd av att han lämnat sin anställning i Skandia.

Styrelse och ledning

Styrelsen har under året haft totalt 10 (11) protokollförda styrelsesammanträden. Bolagets chefsjurist är sekreterare vid Skandia Fastigheters styrelsemöten. Bolagets revisor deltar vid minst ett styrelsesammanträde varje år.

Större frågor som behandlats av styrelsen under året, utöver fastställande av ekonomiska rapporter och affärsplaner, är beslut dels om försäljning och köp av fastigheter, dels om större investeringar i fastigheter.

Styrelsen har antagit en skriftlig arbetsordning för sitt arbete och i en instruktion meddelat föreskrifter för den verkställande direktören samt meddelat rapporteringsföreskrifter för bolaget. Ersättningsfrågor till verkställande direktören hanteras av styrelseordföranden på styrelsens uppdrag. Revisionsutskott eller ersättningskommitté har inte utsetts.

I bolaget finns utöver verkställande direktören 8 (8) ledande befattningshavare vilka tillsammans utgör bolagets ledningsgrupp.

Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker; både strategiska, affärsmässiga, operationella och finansiella samt risker i den finansiella rapporteringen. För beskrivning av koncernens risker och hanteringen av dessa, se not 3.

Framtida utveckling

Skandia Fastigheters fastighetsbestånd har en väl avvägd fördelning mellan kontorsfastigheter, köpcentrum och bostäder för att behålla en stabil totalavkastning över tiden. Under 2017 var lönsamheten i fastighets-förvaltningen fortsatt god och värdeutvecklingen positiv. Sammantaget bedöms Skandia Fastigheter ha goda möjligheter till fortsatt positiv utveckling av verksamhet och resultat 2018.

Händelse efter räkenskapsårets utgång

I november 2017 ingicks avtal om försäljning av en fastighet. Försäljningen sker med frånträde under första kvartalet 2018. I december 2017 ingicks avtal om förvärv av en fastighet. Tillträde sker under första kvartalet 2018. Under första kvartalets gjordes en intern försäljning av tre fastigheter från Skandia Fastigheter-koncernen till systerbolaget Skandia Samhälls-

fastigheter Holding AB. Fastigheterna frånträdde under samma kvartal.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	2 305 858 286
Årets resultat	440 352 852

Summa kronor **2 746 211 138**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

- i ny räkning överförs **2 746 211 138**

Summa kronor **2 746 211 138**

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag från moderbolaget lämnats med 0 (553) mkr och erhållits med 783 (731) mkr till och från bolag inom Skandia Fastigheter Holding AB koncernen.

Beträffande koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande rapporter över totalresultat och finansiell ställning, rapporter över förändringar i eget kapital, rapporter över kassaflöden och tilläggsupplysningar.

Beträffande moderbolagets resultat och ställning hänvisas till moderbolagets resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och tilläggsupplysningar.



Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Hysesintäkter	6	2 729	2 676
Fastighetskostnader	7	-956	-958
Driftnetto		1 773	1 718
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	3 907	3 774
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11, 16, 18	-74	-70
Rörelseresultat		5 606	5 422
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	12	29	8
Finansiella kostnader	13	-368	-423
Finansnetto		-339	-415
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		5 267	5 007
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		153	181
Koncernbidrag, lämnade		-9	-11
Resultat före skatt		5 411	5 177
Skatt	15	-1 145	-1 035
Årets resultat		4 266	4 142
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat:</i>			
Aktuariella poster hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner		2	-3
Skatt hänförlig till poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat		0	1
Summa poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat		2	-2
Årets totalresultat		4 268	4 140
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		4 237	4 092
Innehav utan bestämmande inflytande		31	48

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	16	0	0
		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	53 669	48 967
Inventarier	18	7	7
		53 676	48 974
Uppskjuten skattefordran	24	107	107
Långfristiga fordringar	20	8	6
		115	113
Summa anläggningstillgångar		53 791	49 087
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	18	13
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	26	3 588	2 579
Fordringar hos koncernbolag		153	181
Övriga fordringar	20	137	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	145	146
Likvida medel		35	36
Summa omsättningstillgångar		4 076	3 071
SUMMA TILLGÅNGAR		57 867	52 158

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		627	627
Övrigt tillskjutet kapital		4 000	4 000
Balanserat resultat inkl årets totalresultat		26 300	22 480
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		30 927	27 107
Kapitalandelslån		5 031	4 136
Innehav utan bestämmande inflytande		327	310
Summa eget kapital		36 285	31 553
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	24	7 236	6 216
Övriga avsättningar	25	117	117
Skulder till moderbolag	26	10 062	10 177
Summa långfristiga skulder		17 415	16 510
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		113	85
Skulder till moderbolag	26	2 973	3 015
Övriga skulder till koncernbolag		9	11
Aktuella skatteskulder		125	89
Övriga kortfristiga skulder	26	294	219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	653	676
Summa kortfristiga skulder		4 167	4 095
Summa skulder		21 582	20 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 867	52 158

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Kapitalandelslån	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Koncernen							
Ingående eget kapital 2016-01-01	627	4 000	18 827	23 454	1 316	269	25 039
Totalresultat							
Årets resultat	-	-	4 094	4 094	-	48	4 142
Övrigt totalresultat	-	-	-2	-2	-	-	-2
Summa totalresultat	-	-	4 092	4 092	-	48	4 140
Transaktioner med ägare							
Utdelning	-	-	-80	-80	-	-	-80
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-7	-7
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	-	-	-	-	2 500	-	2 500
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	-	-	-359	-359	359	-	-
Utbetald avkastn kapitalandelslån, årets förändr	-	-	-	-	-39	-	-39
Summa transaktioner med ägare	-	-	-439	-439	2 820	-7	2 374
Utgående eget kapital 2016-12-31	627	4 000	22 480	27 107	4 136	310	31 553
Ingående eget kapital 2017-01-01	627	4 000	22 480	27 107	4 136	310	31 553
Totalresultat							
Årets resultat	-	-	4 235	4 235	-	31	4 266
Övriga totalresultat	-	-	2	2	-	-	2
Summa totalresultat	-	-	4 237	4 237	-	31	4 268
Transaktioner med ägare							
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-14	-14
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	-	-	-	-	592	-	592
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	-	-	-417	-417	417	-	-
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	-	-	-	-	-114	-	-114
Summa transaktioner med ägare	-	-	-417	-417	895	-14	464
Utgående eget kapital 2017-12-31	627	4 000	26 300	30 927	5 031	327	36 285

Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 62 709 163 med kvotvärde 10 kronor.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser ovillkorat aktieägartillskott.

Kapitalandelslån

Den 10 april 2015 ingick fem dotterbolag till Skandia Fastigheter AB ett kapitalandelslåneavtal ("Avtalet" med Thule Fund S.A., SICAV-SIF ("Thule")). Med stöd av Avtalet får Skandia Fastigheterkoncernen vid ett eller flera tillfällen låna upp medel såsom kapitalandelslån från Thule. De emitterade kapitalandelslånen har klassificerats som eget kapitalinstrument då låntagarnas avkastning är beroende av fastighetskoncernens resultat. Den 21 april 2015 erhöll koncernen 1 148 mkr från Thule under Avtalet genom emission av kapitalandelslån om sammanlagt 1 148 mkr ("Kapitalandelslånet"). Under 2017 har ytterligare kapitalandelslån om netto 592 (2 500) mkr tillkommit från Thule, efter att kostnadsuttag om 9 (3) mkr avräknats i enlighet med Avtalet.

Koncernens återbetalning av Kapitalandelslånet är beroende av Skandia Fastigheterkoncernens avkastning beräknad enligt principerna för MSCI/IPD (Svenskt Fastighetsindex). Avtalet respektive Kapitalandelslånet löper tills vidare och kan sägas upp helt eller delvis enligt bestämda tider och händelser på sätt som närmare följer av Avtalet.

Kapitalandelslånet är uppdelat i en kapitaliserande lånedel och en distribuerande lånedel med distribution förbehållet att Thule så påkallar. Vid återbetalning av del av den distribuerande lånedelen har Thule företrädesrätt till koncernens utdelningsbara medel framför koncernens aktieägare, förbehållet att sådant krav på återbetalning täcks av belopp respektive dotterbolag kan förfoga över som utdelningsbara vinstmedel. Utdelningsandelen av avkastningen är den del av totalavkastningen som motsvarar fastighetsportföljens direktavkastning och beräknas enligt principerna för MSCI/IPD (Svenskt Fastighetsindex).

Koncernens eget kapital belastas med avkastning på kapitalandelslånet. Beräknad avkastning för 2017 uppgår till 417 (359) mkr efter avgifter om 126 (108) mkr. Ackumulerad avkastning på lånet uppgår till 944 mkr. Under 2017 har 114 (39) mkr utbetalats avseende 2016 års avkastning. Av 2017 års avkastning beräknas 135 mkr utbetalas under första kvartalet 2018.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		5 411	5 177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		-3 902	-3 773
		1 509	1 404
Betald skatt		-89	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 420	1 404
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 189	-1 656
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		94	325
Kassaflöde från den löpande verksamheten		325	73
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	17	-178	-1 803
Avyttring av förvaltningsfastigheter	17	504	7
Förvärv av inventarier	18	-3	-1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	17	-1 121	-687
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-798	-2 484
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		316	2 460
Amortering av lån		-	-5
Utbetald resultatandel till innehav utan bestämmande inflytande		-14	-7
Erhållna koncernbidrag		181	26
Lämnade koncernbidrag		-11	-58
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		472	2 416
Årets kassaflöde		-1	5
Likvida medel vid årets början		36	31
Likvida medel vid årets slut		35	36

Tilläggsupplysningar till koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr		2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Betalda räntor			
Erhållen ränta		29	8
Erlagd ränta		-368	-423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Av- och nedskrivningar av tillgångar		3	3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-3 907	-3 774
Övriga avsättningar		2	-2
		-3 902	-3 773
Likvida medel			
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:			
Kassa och bank		35	36
		35	36

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelsens kostnader			
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11, 18	-44	-34
Rörelseresultat		-44	-34
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	18	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-2	-1
Finansnetto		16	27
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-28	-7
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		783	731
Koncernbidrag, lämnade		-	-553
Periodiseringsfond, årets förändring	14	-190	-
		593	178
Resultat före skatt		565	171
Skatt på årets resultat	15	-125	-
Årets resultat		440	171

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget saknas transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	18	7	7
		7	7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	19	3 374	3 374
Fordringar hos koncernbolag		716	716
		4 090	4 090
Summa anläggningstillgångar		4 097	4 097
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		877	828
Övriga fordringar	20	6	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	5	14
		888	853
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		888	853
SUMMA TILLGÅNGAR		4 985	4 950
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (62 709 163 aktier)		627	627
Reservfond		1 008	1 008
		1 635	1 635
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 306	2 135
Årets resultat		440	171
		2 746	2 306
Summa eget kapital		4 381	3 941
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	23	190	-
		190	-
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	1	6
Leverantörsskulder		3	4
Skulder till moderbolag, koncernkonto	26	238	404
Skulder till koncernbolag		-	553
Aktuella skatteskulder		125	-
Övriga skulder		16	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	31	28
		414	1 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 985	4 950

Förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	627	1 008	2 215	3 850
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	171	171
Summa totalresultat	-	-	171	171
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-80	-80
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-80	-80
Utgående eget kapital 2016-12-31	627	1 008	2 306	3 941
Ingående eget kapital 2017-01-01	627	1 008	2 306	3 941
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	440	440
Summa totalresultat	-	-	440	440
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2017-12-31	627	1 008	2 746	4 381

Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 62 709 163 med kvotvärde 10 kronor.

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-28	-7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	3	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-25	-5
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	17	-1
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-162	-62
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-170	-68
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3	-2
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	91
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3	89
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-5	-5
Erhållna koncernbidrag	731	297
Lämnade koncernbidrag	-553	-313
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173	-21
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	18	28
Erlagd ränta	-2	-1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	2
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-	0
	3	2

Tilläggsupplysningar

Belopp i mkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information

Skandia Fastigheter AB, org nr 556467-1641, med säte och huvudkontor i Stockholm, utgör moderbolag i en koncern med dotterbolag enligt förteckning i not 19. Skandia Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Skandia Fastigheter Holding AB, org nr 556140-2826, med säte i Stockholm. Detta bolag är i sin tur helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, org nr 516406-0948, (Skandia), med säte i Stockholm.

Skandia Fastigheter ABs huvudkontor är beläget på Jakobsbergsgatan 22, Box 7063, 103 86 Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) per den 31 december 2017.

Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 1, "Kompletterande redovisningsregler för koncerner", som specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalyser upprättas i enlighet med IAS 7 med tillämpning av indirekt metod.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde.

Anläggningstillgångar och avyttringsgrupper som innehas för försäljning redovisas till det lägsta av det tidigare redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Skandia Fastigheter AB och de företag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande (dotterbolag). Bestämmande inflytande föreligger när moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Moderbolaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Koncernens resultat och komponenter i övrigt totalresultat är hänförligt till moderbolagets ägare och till innehav utan bestämmande inflytande även om detta leder till ett negativt värde för innehav utan bestämmande inflytande.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt realiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder samt eventualförpliktelser. Förvärvade tillgångar, övertagna skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningskostnaden och nettovärdet för identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets nettotillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. De initiala förvärvsanalyserna är preliminära till dess att verkliga värden på förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser slutligen har fastställts, dock inte längre än tolv månader efter förvärvsdagen.

Koncernvärdemetod tillämpas vid redovisning av fusion.

Upplysningar om närstående

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Skandia Fastigheter Holding AB och Skandia. Styrelse och koncernledning är också närstående till bolaget. Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget närstående relationer med sina dotterbolag som innefattar ett bestämmande inflytande, se även not 19 och not 29.

Rörelseförvärv

Då förvärv av dotterbolag inte avser förvärv av rörelse utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltnings-fastigheter fördelas anskaffningskostnaden istället på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter utan betydande förvaltningsorganisation. Vid rörelseförvärv kostnadsförs förvärvsrelaterade kostnader i koncernen.

Vid förvärv av fastighet (som ej utgör rörelseförvärv) där det förekommer villkorad köpeskilling, dvs. hela eller delar av köpeskillingen är villkorad en eller flera framtida händelser, redovisas den villkorade köpeskillingen utifrån en metod som baseras på principerna för rörelseförvärv. Det verkliga värdet av den villkorade köpeskillingen redovisas vid förvärvstillfället som en del av fastighetens anskaffningsvärde. Motsvarande belopp redovisas som skuld. Vid efterföljande redovisningstillfällen redovisas skulden till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Om företagsledningen gör ändrade antaganden om storleken på den villkorade köpeskillingen justeras skuldens redovisade värde. En ny beräkning av det redovisade värdet sker genom att beräkna nuvärdet av framtida kassaflöden, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan. Den ursprungliga effektiva räntan utgörs av den marginella låneräntan. Justering av skulden som är ett resultat av ändrade bedömningar om den villkorade tilläggsköpeskillingens storlek redovisas som en justering av fastighetens anskaffningsvärde.

I not 4 finns en närmare beskrivning av Skandia Fastigheters avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv.

Innehav utan bestämmande inflytande

Marknadsvärdet för innehav utan bestämmande inflytande anges till dess andel av nettotillgångarna för dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen.

Segmentsrapportering

Koncernens segmentsinformation identifieras utifrån att verksamheten drivs inom segmenten Kontor, Köpcentrum och Bostäder. Den interna rapporteringen ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras och används av bolagets högste verkställande beslutsfattare, verkställande direktören, för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning.

Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Skandia Fastigheters samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Som leasegivare redovisas intäkten linjärt över kontraktets löptid. Som leasetagare redovisas avgiften som kostnad under den period den avser.

Intäkter

Hyresintäkter

Koncernens hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med successiv inflyttning redovisas i den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillrädesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Försäljningsintäkten redovisas som avtalat försäljningspris med avdrag för försäljningsomkostnader.

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

Centrala administrationskostnader

Kostnader för administration fördelas mellan fastighetsadministration och central administration. Koncernens driftnetto inkluderar kostnader för fastighetsadministration. Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen. Till centrala administrationskostnader hör kostnader för bolagsadministration, koncernledning, IT och revision.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader avser kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och administration av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna likvida medel, kundfordringar, vissa övriga fordringar och reversfordran inom kategorin långfristiga fordringar samt skulderna leverantörsskulder, vissa kortfristiga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39. Samtliga poster värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där eventuella över- eller underkurser samt direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Kundfordringar

Kundfordringar klassificeras i kategorin kundfordringar och lånefordringar. Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kund- och hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, dvs det marknadsvärde som vid en oberoende värdering har åsatts fastigheterna. Verkligt värde utgörs av värderingar av utomstående oberoende värderingsföretag med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker årligen och omfattar samtliga fastigheter. Värderingen sker enligt IFRS 13, nivå 3.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Realiserade värdeförändringar hänförs sig till vinst eller förlust av sålda eller uttrangerade förvaltningsfastigheter och beräknas som skillnaden mellan försäljningspris med avdrag för försäljningsomkostnader och föregående års marknadsvärde med tillägg för årets eventuella investeringar. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. En tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet om utgiften avser nya komponenter eller utbyten av hela eller delar av identifierade komponenter. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Lånekostnader aktiveras inte.

Materiella/immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan på immateriella och materiella anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärden efter avdrag för senare gjorda nedskrivningar och beräknad livslängd för olika grupper av anläggningstillgångar. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över en beräknad nyttjandeperiod om 5 år. Livslängden för datorer och övrig IT-utrustning beräknas till 3 år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Följande avskrivningstider tillämpas:	Nyttjandeperiod	
	Koncernen	Moderbolaget
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten	5 år	e/t
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Maskiner och inventarier	5 år	5 år
Datorer och övrig IT-utrustning	3 år	3 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov enligt IAS 36 för materiella/immateriella anläggningstillgångar och enligt IAS 39 för finansiella tillgångar. Undantag görs för tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper redovisade enligt IFRS 5, förvaltningsfastigheter, förvaltningstillgångar som används för finansiering av ersättningar till anställda och uppskjutna skattefordringar.

Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde i enlighet med IAS 36. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Eftersom förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i koncernen omfattas dessa tillgångar inte av ovanstående princip avseende nedskrivningar. I moderbolaget kan andelar i dotterbolag påverkas om nedskrivningsbehov föreligger i underliggande dotterbolags tillgångar inklusive förvaltningsfastigheter. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter

Innebörden av att en anläggningstillgång (eller en avyttringsgrupp) klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljningstransaktioner och inte genom stadigvarande bruk.

Omedelbart före klassificering till innehav för försäljning ska det redovisade värdet av tillgångarna (och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp) bestämmas i enlighet med IFRS 5. Vid klassificering till innehav för försäljning skall anläggningstillgången respektive avyttringsgruppen som helhet värderas till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader.

Vid den tidpunkten som klassificering enligt ovan görs, upphör eventuella avskrivningar och nedskrivningar att belasta resultatet.

En avveklad verksamhet är en del av ett företags verksamhet som representerar en väsentlig del av en självständig rörelsegrän eller en väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område eller är ett dotterbolag som förvärvats uteslutande i syfte att vidareförsäljas.

Klassificering som avveklad verksamhet sker vid avyttring eller vid en tidigare tidpunkt då verksamheten uppfyller kriterierna för att klassificeras som innehav för försäljning. En avyttringsgrupp som skall läggas ned kan också kvalificera för att klassificeras som avveklad verksamhet om den uppfyller storlekskriterierna enligt ovan.

Fordringar

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

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningstillfället av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Skatteeffekt avseende poster som redovisas i övrigt totalresultat presenteras i övrigt totalresultat.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets och koncernens funktionella valuta och rapportvaluta. Omräkning sker till kursen som gäller på balansdagen. Kursdifferenser på rörelsefordringar och rörelseskulder ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella fordringar och skulder redovisas bland finansiella poster. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutans enligt transaktionsdagens valutakurs när de tas in i redovisningen.

Ersättningar till anställda

Den främsta delen av Skandia Fastigheters förmånsbestämda planer i koncernen utgörs av ITP-planen i Alecta. ITP är en plan som omfattar flera arbetsgivare och klassificeras som en förmånsbestämd plan enligt IAS 19. Alecta har dock inte kunnat presentera tillräcklig information för att möjliggöra en redovisning som en förmånsbestämd plan, varför ITP-planen redovisas som en avgiftsbestämd plan.

En mindre del av pensionsplanerna är förmånsbestämda och redovisas genom tillämpning av IAS 19 i koncernredovisningen enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Tidigare ledande befattningshavare, tidigare styrelseordförande samt anställda före 2006 är försäkrade i Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt via förmånsbestämda pensionsplaner.

Enligt överenskommelse svarar Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ) för såväl överskott som underskott i den förmånsbaserade tjänstepensionsordningen, så kallad Tjep, hänförliga till tjänstepensionspremier betalda före utgången av år 2002. Därefter ansvarar det bolag som betalat premien för eventuella över- och underskott. I balansräkningen redovisas nettot av beräknat nuvärde av förpliktelserna och verkligt värde på förvaltningstillgångarna som antingen en avsättning eller en långfristig finansiell fordran. De i balansräkningen netto redovisade beloppen hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner är inte väsentliga varför notuppgifter avseende aktuariella antaganden inte lämnas.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om bolaget bevisligen är förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. I de fall bolaget säger upp personal upprättas en detaljerad plan som minst innehåller arbetsplats, befattningar och ungefärligt antal berörda personer samt ersättningarna för varje personalkategori eller befattning och tiden för planens genomförande.

Den beskrivna redovisningsprincipen ovan tillämpas bara för koncernredovisningen och endast i de fall fordran eller avsättning uppgår till materiellt belopp.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2017

IAS 7 Rapport över kassaflöden är en del av det s.k. "Disclosure Initiative" och tillämpas från den 1 januari 2017. Ändringarna innebär ytterligare upplysningskrav för att förstå förändringar i skulder vars kassaflöde redovisas i finansieringsverksamheten.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt ikraft

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2018 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms kunna få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder tillämpas från den 1 januari 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder. IFRS 15 kommer att ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning (femstegsmodell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. För Skandia Fastigheter innebär övergången till IFRS 15 en uppdelning av intäkter på hyresintäkter respektive serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering för t.ex. kyla, sopor, snöröjning m.m. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens intäkter genomförts och en analys huruvida Skandia Fastigheter är huvudman eller agent för utförda tjänster. I sin roll som fastighetsägare anser Skandia Fastigheter sig i huvudsak agera som huvudman. Om en motsvarande bedömning gjorts för 2017 skulle koncernens serviceintäkter motsvara 8 procent av koncernens omsättning. Övergången till IFRS 15 bedöms således inte få någon väsentlig påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat men kommer att innebära utökade upplysningskyldigheter i årsredovisningen för 2018.

IFRS 16 Leases ersätter IAS 17 Leasingavtal den 1 januari 2019 och innebär bland annat att leasingtagare ska redovisa hyresavtal i rapporten över finansiell ställning. Klassificeringen i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte längre göras. Som hyresvärd och leasegivare bedöms förändringen inte påverka Skandia Fastigheters redovisning. Standarden omfattar även tomträttsavtal vilket kommer innebära en förändring i Skandia Fastigheters redovisning som dock inte bedöms få någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering den 1 januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Skandia Fastigheter har utvärderat denna nya standard. För Skandia Fastigheter innebär övergången IFRS 9 att principerna för reservering av kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är mycket små, och historiskt sett mycket små, bedöms övergången inte få någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2017 i svenska regelverk har inte haft någon väsentlig påverkan på Skandia Fastigheters redovisning.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR.

RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, vilket innebär att samtliga erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Ersättning till anställda

Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag. Det redovisade värdet för andelar i dotterbolag provas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2017 som har effekt för moderbolaget avser IAS 7 Rapport över kassaflöden. IAS 7 är en del av det s.k. "Disclosure Initiative". Ändringarna innebär ytterligare upplysningskrav för att förstå förändringar i skulder vars kassaflöde redovisas i finansieringsverksamheten.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Moderföretaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder ikraft 1 januari 2018 eller senare. IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, se koncernen ovan, har inte några effekter för moderbolaget då moderbolaget inte har några intäkter som är inom tillämpningsområdet för IFRS 15. Övergången till IFRS 9 Finansiella instrument, se koncernen ovan, bedöms inte få någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen för moderbolaget. Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt ikraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Not 3 Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. Vissa risker tas medvetet som en del i affärsverksamheten. Andra risker är utanför företagets kontroll men de negativa konsekvenserna av dessa kan begränsas genom eget agerande. Bolagsledningen ansvarar för att beakta risker vid styrningen av bolagets verksamhet. Riskfrågor och riskhantering rapporteras till styrelsen. Hantering av bolagets risker görs utifrån det svenska koncernmoderbolagets, Skandias, processer för riskhantering där policyer och instruktioner, sammanfattade i Skandias Bolagsmanual, i tillämpliga delar har applicerats på Skandia Fastigheters verksamhet.

Strategiska risker

Strategisk risk är att bolagets affärsstrategi, affärsmodell, konkurrensfördelar, organisation och ledning inte är optimal för att upprätthålla bolagets position på marknaden. Bolagsledningen ansvarar för att beakta strategiska risker i den operativa styrningen och vid affärsplaneringen.

Affärsmässiga risker

Affärsmässiga risker är förknippade med bolagets kärnverksamhet och kan avse risker i förvaltningsverksamheten, projektutvecklingen och vid transaktioner med fastigheter och bolag. Den affärsmässiga risken har analyserats i samband med framtagande av bolagets affärsplan. Befattningshavare med ett operativt ansvar är ansvariga för att säkerställa att de risker som är förknippade med verksamheten identifieras, värderas och hanteras på ett kontrollerat sätt. Riskexponeringen i verksamheten begränsas dels genom att koncentrera fastighetsinnehavet till geografiska marknader i Sverige med förväntad framtida tillväxt, dels genom projektutveckling för att förädla det egna fastighetsbeståndet och dels genom en avvägd fördelning av fastighetsinnehavet mellan kontorsfastigheter, bostäder och köpcentrum. Affärsmässiga risker kan bland annat avse marknadsrisk, legala risker, miljörisker och energirisiker.

Resultat och kassaflöde i en fastighetsverksamhet påverkas dels av förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader och dels av förändrade direktavkastningskrav i värderingen av fastigheterna. Direktavkastningskraven bedöms utifrån genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden och dess förändring har stor inverkan på bolagets resultat. Såväl hyresnivåer som den ekonomiska uthyrningsgraden för lokalhyresavtal beror främst på tillväxten i svensk ekonomi men också på nyproduktionens storlek. Lokalhyresavtal tecknas vanligtvis på 3-5 år, vilket innebär att förändring av marknadshyror inte ger omedelbar effekt på hyresintäkterna.

Hyresavtalens löptid, tillsammans med att lokalhyresavtalen vanligtvis har en uppsägningstid på nio månader, gör att intäkterna under innevarande år, för jämförbara objekt, kan prognosticeras med god säkerhet.

Ägaren Skandias anpassning till legala krav för försäkringsbolag, ändrad verksamhetsstrategi eller ändrade allokeringsbeslut kan medföra att sammansättningen av placeringsstillgångarna i Skandia förändras. Detta kan påverka Skandia Fastigheter-koncernens resultat och kassaflöde i både positiv och negativ riktning.

Skandia Fastigheter påverkas av politiska beslut avseende till exempel förändringar i nivån på företagsbeskattning eller fastighetsskatt. Eventuella förändringar av regler avseende inkomstbeskattningen och andra förändringar till följd av företagsstatistik-kommittéens utredning samt ändrade ränteavdragsbegränsningsregler kommer sannolikt att medföra att Skandia Fastigheters skatteposition förändras i negativ riktning.

Operationella risker

Operationell risk är risk för att verksamheten utsätts för oförutsedda händelser till följd av till exempel bristande rutiner, bristfälligt systemstöd, icke ändamålsenlig organisation, katastrof eller brottslig handling och att skada därigenom uppstår i form av ekonomisk förlust eller utebliven förtjänst, anseendeförlust eller skadat förtroende för verksamheten.

De operationella riskerna hanteras framför allt genom att rutiner noggrant dokumenteras och att det säkerställs att verksamheten har tillräckligt många och kompetenta medarbetare. En viktig del är även att säkerställa att det finns stöd i form av datasystem och organisationsstruktur.

Finansiella risker

Finansiella risker är förknippade med att de finansiella marknaderna är oförutsägbara, d.v.s. förändringar i räntenivåer, finansieringsmöjligheter, aktiekurser och valutakurser ger fluktuationer i bolagets resultat och kassaflöde. Genom att bolaget har en nettoupplåning finns exponering mot finansiella risker. Skandia Fastigheter är framför allt utsatt för ränterisk och kommersiell motpartsrisk. Finansiella tillgångar utgör koncernens maximala exponering avseende kreditrisk, se not 28.

- Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen är fördelad på lånetrancher, med olika förfallotid, som löper med fast ränta. Därmed begränsas ränteriskens omfattning.

- Motpartsrisk

Motpartsrisk är att motparten inte fullföljer leverans eller betalning. Motpartsrisken är relativt låg för Skandia Fastigheter avseende likviditetsöverskott då detta placeras på koncernkonto i svensk bank där Skandia innehar toppkontot mot banken. Skandia Fastigheter har kommersiell motpartsrisk som består av hyresfordringar.

- Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att Skandia Fastigheter inte kan möta betalningsförpliktelser till följd av otillräcklig likviditet eller soliditet. Skandia Fastigheter-koncernen har relativt låg finansierings- eller likviditetsrisk i och med att Skandia tillhandahåller finansiering via Skandia Fastigheter Holding AB. För villkor se not 26.

- Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Skandia Fastigheter-koncernen innehar endast svenska fastigheter. I projektverksamheten förekommer enstaka inköp från utländska leverantörer. Bolagets valutarisk är låg.

Kapitalförvaltning

Skandia Fastigheter förvaltar sitt kapital i syfte att ge en optimal totalavkastning till ägaren. Optimering av eget kapital/skulder ska göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Förvaltning av bolagets skulder innebär att vid varje tillfälle tillse att bolaget har en stabil, välvärd och kostnadseffektiv finansiering.

Känslighetsanalys

Den löpande intjäningen från en fastighetsverksamhet påverkas av förändringar för ett antal faktorer.

Fastigheternas värdeförändring, där förändrade avkastningskrav är den mest väsentliga parametern, har den enskilt största effekten på resultatet (mätt som totalavkastning). Även förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader har stor påverkan på både resultat och kassaflöde.

Känslighetsanalysen är beräknad på koncernens resultat för 2017 och balansräkningen per 31 december 2017 och det har antagits att händelserna sker enskilt. Räntebärande skulder och lokalhyresavtal löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag direkt utan först i ett längre perspektiv.

Känslighetsanalys			
Händelser		Årtlig resultateffekt	Effekt på eget kapital
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1%	537	419
Hyresintäkter	+/- 1%	24	19
Bostäder	+/- 1%	5	4
Kommersiella lokaler	+/- 1%	19	15
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	25	20
Fastighetskostnader	+/- 1%	10	7
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%-enhet	94	73

Not 4 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Bolagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Vissa viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Avgränsning mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet

För varje enskild fastighet gör företagsledningen en bedömning av avgränsningen mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet. De fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna ger upphov till kassaflöden i stort sett oberoende av övriga anläggningstillgångar.

Skandia Fastigheter bedriver egen verksamhet i delar av vissa fastigheter som ägs av något av koncernens bolag. Dessa fastigheter utgör inte en betydande del av koncernens totala innehav av fastigheter och därför har bedömningen gjorts att Skandia Fastigheter endast är innehavare av förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde i balansräkningen.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Bolagsförvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv som i första hand sker i syfte att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värderingarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Koncernen har förvärvat en fastighet där köpeskillingen delvis är villkorad framtida händelser, dvs. köpeskillingen är ännu inte fastställd. IFRS innehåller inte någon vägledning om redovisning av villkorade köpeskillingar vid förvärv som inte omfattas av IFRS 3 Rörelseförvärv. Företagsledningen har gjort bedömningen att villkorade köpeskillingar som avser s.k. tillgångsförvärv ska redovisas utifrån en metod som baseras på principerna för rörelseförvärv. Det innebär att det verkliga värdet av den villkorade köpeskillingen ingår som en del av fastighetens anskaffningsvärde och redovisas därefter med tillämpning av effektivräntemetoden. Ändrade antaganden om köpeskillingens storlek påverkar skuldens redovisade värde samt även anskaffningsvärdet på fastigheten.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Skandia Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde, d.v.s. till det marknadsvärde som vid en oberoende värdering har åsatts fastigheterna. Samtliga fastigheter marknadvärderas individuellt vid årsskiftet med samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för MSCI/IPD (Svenskt Fastighetsindex). Skandia Fastigheter använder sig av flera externa värderingsföretag där alla värderare är auktoriserade av Samhällsbyggarna.

Flera av värderarna är även certifierade enligt den internationella organisationen RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). En omfördelning av objekten mellan värderingsföretagen sker över tiden för att öka tillförlitligheten i bedömda verkliga värden.

Värderingsprinciper

Värderingsföretagen har i sina värdebedömningar utgått från två olika värderingsmetoder, dels ettårig nettokapitaliseringsmetod och dels kassaflödesmetod. De olika metoderna bör komma till likartat resultat eftersom båda bygger på ortsprisanalyser. I de fall metoderna leder till olika resultat gäller kassaflödesmetoden. Det bästa beviset för verkligt värde är aktuella priser på en aktiv marknad med jämförbara objekt. Verkligt värde utgår ifrån den nytta en förvärvare kan ha av en fastighet. Avgörande för detta är

främst vad fastigheten får användas till samt i vilken utsträckning och på vilket sätt en förvärvare kan disponera fastigheten. I Skandia Fastigheters fall har verkligt värde bedömts via en kassaflödesanalys för flertalet fastigheter. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär att förväntade framtida betalningsströmmar och restvärden nuvärdeberäknas.

Kalkylförutsättningar

Värderingsföretagen använder gällande och kommande kontraktsuppgifter, löpande drifts- och underhålls-kostnader och investeringar genom statistik för åren 2015 till och med tredje kvartalet 2017, prognos 2017 samt kostnadsbudget för 2018 till 2020 och beslutade investeringar för respektive fastighet. Kostnaderna bedöms öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld har beräknats enligt avtal och om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden har en marknadsmässig avgäld bedömts. Fastighetsskatt för det kommersiella beståndet utgår från taxeringsvärde i huvudsak enligt FFT 2016. För bostäder utgår en kommunal avgift. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Kalkylräntan består av realränta, kompensation för inflation samt fastighetsanknutet riskillägg. I normalfallet är kalkylräntan lika med direktavkastningen plus inflationen. Direktavkastningskraven bedöms utifrån avkastningskrav som härletts ur genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden.

Sammanfattning

Alla fastighetsvärden är resultatet av värderingsföretagens bedömningar vid en given tidpunkt, värdetidpunkten 31 december 2017, och inkluderar en viss osäkerhet vilken uppskattningsvis rör sig om +/- 5-10% per fastighet.

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Vägt genomsnitt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Verkligt värde (mkr)	21 506	19 235	19 335	18 352	12 828	11 380	53 669	48 967
Värderingsantaganden:								
Kalkylperiod, i huvudsak (år)	10	5 och 10	10	5 och 10	10	5 och 10	10	5 och 10
Årlig inflation, i huvudsak (%)	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	1,9
Kalkylränta på restvärdet, min-max (%)	5,8-7,6	5,8-7,7	6,7-8,3	6,7-9,0	4,3-9,9	4,3-9,8	4,3-9,9	4,3-9,8
Viktad kalkylränta (%)	6,2	6,2	6,9	7,0	4,9	5,1	6,1	6,3
Direktavkastningskrav för restvärde, min-max (%)	3,7-5,5	3,8-5,7	4,7-6,2	4,8-7,0	2,3-7,8	2,3-7,8	2,3-7,8	2,3-7,8
Viktat direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	4,1	4,2	4,9	5,0	2,9	3,1	4,1	4,3
Hysesintäkter (tkr)	905	908	1 324	1 290	500	478	2 729	2 676
Aktuell hyra (kr/kvm)	2 994	2 790	2 934	2 717	1 454	1 423	2 425	2 289
Marknadshyra (kr/kvm)	3 254	2 959	2 890	2 729	1 513	1 473	2 500	2 356
Drifts- och underhållskostnader (kr/kvm)	469	458	790	756	602	487	572	589
Långsiktig vakans, genomsnitt (%)	4,0	4,2	2,4	2,5	0,4	0,4	2,5	2,6

Känslighetsanalys avseende fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde är känsliga för de antaganden som används i kalkylen. Genom att variera ett antal parametrar beräknas känsligheten i värderingen.

Känslighetsanalys +/- 1%-enhet	Värdetförändring, mkr		
	Kontor	Köpcentrum	Bostäder
Hysesintäkter	+/- 219	+/- 271	+/- 174
Direktavkastningskrav	-4 192/ +6 871	-3 288/ +4 983	-3 306/ +6 823

Ovanstående känslighetsanalys visar enbart effekterna vid förändring av varje enskild faktor. Många av faktorerna påverkas av samma underliggande förändringar och de kan också påverka varandra.

Not 5 Segmentsrapportering

Skandia Fastigheters verksamhet bedrivs inom fastighetssegmenten Kontor, Köpcentrum och Bostäder. Indelningen speglar både koncernens organisatoriska uppbyggnad och operativ rapportering till ledningsgrupp och styrelse. I segmentets resultat, tillgångar och skulder inklusive avsättningar har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt.

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Övrig verksamhet		Summa	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
INTÄKTER										
Hysesintäkter	904	905	1 325	1 293	500	478	0	0	2 729	2 676
RESULTAT										
Driftnetto per rörelsegren	654	661	838	796	281	262	0	0	1 773	1 718
Avskrivningar	-	-	-	-1	-	-	-3	-2	-3	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 843	1 969	892	956	1 172	850	-	-	3 907	3 774
Ofördelade kostnader									-71	-67
Rörelseresultat	2 497	2 629	1 730	1 750	1 453	1 111	-3	-2	5 606	5 422
Ränteintäkter m.m.									29	8
Räntekostnader m.m.									-368	-423
Koncernbidrag, netto									144	170
Skatt									-1 145	-1 035
Årets resultat									4 266	4 142
Aktuariella vinster efter skatt									2	-2
Årets totalresultat									4 268	4 140
Hänförligt till:										
Moderbolagets aktieägare									4 237	4 092
Innehav utan bestämmande inflytande									31	48
Årets totalresultat									4 268	4 140
BOKFÖRDA VÄRDEN										
Förvaltningsfastigheter	21 506	19 235	19 335	18 352	12 828	11 380	-	-	53 669	48 967
Inventarier			0	0			7	7	7	7
Ofördelade tillgångar									4 191	3 184
Summa tillgångar									57 867	52 158
Ofördelade skulder									21 582	20 605
Summa skulder									21 582	20 605
Investeringar och förvärv	427	445	595	1 878	277	166	0	0	1 299	2 490
Nyckeltal avkastning fastigheter, % ¹⁾										
Direktavkastning	3,4	3,9	4,7	4,8	2,5	2,5			3,6	3,7
Värdeförändring	9,6	11,7	5,1	5,4	10,3	8,2			8,1	8,3
Totalavkastning	13,1	15,7	9,8	10,1	12,7	10,8			11,8	12,4

¹⁾ Nyckeltalen per segment är beräknade enligt MSCI/IPD Svenskt Fastighetsindex värdeviktade metod. Nyckeltal för koncernen totalt är beräknade enligt MSCI/IPD Svenskt Fastighetsindex tidsviktade metod.

Ofördelade poster består i huvudsak av:	2017	2016
Centrala administrationskostnader	-71	-67
Summa ofördelade kostnader	-71	-67

Ränteintäkter, räntekostnader och skatter fördelas ej på segmenten eftersom dessa transaktioner avser de i koncernen ingående bolagens centrala upplåning och skatteposterna beräknas per juridisk person och på koncernnivå.

Specifikation av ofördelade tillgångar och skulder som inte är direkt hänförliga och inte kan fördelas ut på ett tillförlitligt sätt på ovanstående segment:

Ofördelade tillgångar	2017-12-31	2016-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	0	0
Långfristiga fordringar	8	6
Uppskjutna skattefordringar	107	107
Fordringar moderbolag avseende koncernkonto	3 588	2 579
Fordringar koncernbolag	153	181
Övriga fordringar, ej räntebärande	300	275
Likvida medel	35	36
Summa ofördelade tillgångar	4 191	3 184

Ofördelade skulder	2017-12-31	2016-12-31
Avsättningar	7 353	6 333
Långfristiga skulder till moderbolag	10 062	10 177
Skulder till moderbolag	2 973	3 015
Övriga skulder till koncernbolag	9	11
Leverantörsskulder	113	85
Övriga skulder	419	307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	653	676
Summa ofördelade skulder	21 582	20 604

Not 6 Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna i koncernen uppgår till 2 729 (2 676) mkr.

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31	Förändring
Hyresintäkter jämförbara enheter	2 605	2 532	3%
Förvärvade fastigheter	110	100	N/A
Avyttrade fastigheter	14	44	-68%
Summa hyresintäkter	2 729	2 676	2%

Kontraktsfallostruktur

Löptid t o m år	31 december 2017			31 december 2016		
	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra
2017	-	-	-	585	430	15%
2018	542	375	14%	463	369	13%
2019	545	427	15%	501	448	16%
2020	463	531	19%	289	380	14%
2021	240	426	15%	92	299	11%
2022	68	148	5%	30	85	3%
2023-	80	433	16%	58	363	13%
Kommersiellt						
Sverige	1 938	2 340	84%	2 018	2 374	85%
Bostäder	4 626	430	16%	4 555	434	15%
Totalt	6 564	2 770	100%	6 573	2 808	100%

Den genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella kontrakt (exklusive upplag-, skylt-, garage- och parkeringskontrakt) är 3,7 (3,9) år på balansdagen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96% (96%) på balansdagen. Dagab Inköp & Logistik AB är den största enskilda hyresgästen med 2,5% (2,2%) av hyresintäkterna. Övriga hyresgäster som enskilt svarar för mer än 2% av hyresintäkterna är Åhléns AB med 2,1%, Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB med 2,1% och Klarna AB med 2,0% av hyresintäkterna. Inga övriga hyresgäster svarar enskilt för mer än 2% av hyresintäkterna.

Operationella leasingavtal - koncernen som leasegivare

Hyresavtalen i koncernen är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av bostäder och lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänförliga till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	1 965	1 944
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	3 559	3 897
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	2 034	1 863
	7 558	7 704

Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna.

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 956 (958) mkr. För jämförbara förvaltningsfastigheter ökade fastighetskostnaderna med 0% (2%). Driftskostnaderna har minskat med 1% och kostnader för reparation och underhåll är 2% lägre än föregående år.

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31	Förändring
<i>Koncernen</i>			
Driftskostnader	-416	-419	-1%
Reparations- och underhållskostnader	-176	-180	-2%
Fastighetsskatt	-170	-168	1%
Tomträttsavgäld	-1	-1	0%
Fastighetsadministration	-136	-130	5%
Fastighetskostnader jämförbara enheter	-899	-898	0%
Förvärvade fastigheter	-49	-36	N/A
Avyttrade fastigheter	-8	-24	N/A
Totalt koncernen	-956	-958	0%

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Deloitte</i>		
Revisionsuppdrag	-1,8	-2,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-0,3	-0,1
	-2,1	-2,1
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Deloitte</i>		
Revisionsuppdrag	-1,8	-2,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-0,3	-0,1
	-2,1	-2,1

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2017-01-01 - 2017-12-31	varav män	2016-01-01 - 2016-12-31	varav män
<i>Koncernen/moderbolaget</i>				
Sverige	138	59%	126	60%
Totalt i koncernen/moderbolaget	138	59%	126	60%
	2017-12-31		2016-12-31	
Könsfördelning i företagsledningen	Totalt antal	Andel kvinnor	Totalt antal	Andel kvinnor
<i>Koncernen</i>				
Styrelsen	8	25%	8	13%
Övriga ledande befattningshavare	9	33%	9	33%
<i>Moderbolaget</i>				
Styrelsen	5	20%	5	0%
Övriga ledande befattningshavare	9	33%	9	33%
	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2017	2016	2017	2016
<i>Löner, arvoden och förmåner</i>				
Styrelseledamöter	0,5	0,5	0,5	0,5
Verkställande direktör				
Grundlön	4,1	4,0	4,1	4,0
Rörlig ersättning	-	-	-	-
Andra ledande befattningshavare				
Grundlön	10,6	10,5	10,6	10,5
Rörlig ersättning	0,5	0,5	0,5	0,5
Förmåner	0,6	0,5	0,6	0,5
Övriga anställda	81,6	76,8	81,6	76,8
Summa	97,9	92,8	97,9	92,8
<i>Avtalsenliga pensionskostnader</i>				
Verkställande direktör	1,3	1,4	1,2	0,0
Andra ledande befattningshavare	4,5	4,1	4,0	0,0
Övriga anställda	17,3	15,7	17,8	16,1
Summa	23,1	21,2	23,0	16,1
<i>Sociala kostnader inkl. särskild löneskatt</i>				
Styrelseledamöter	0,1	0,1	0,1	0,1
Verkställande direktör	1,6	1,8	1,6	1,5
Tidigare verkställande direktörer	0,3	0,5	0,3	0,5
Andra ledande befattningshavare	4,4	5,0	4,3	4,0
Övriga anställda	29,9	27,4	30,0	27,5
Summa	36,3	34,8	36,3	33,6
Totalt	157,3	148,8	157,2	142,5

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till f d verkställande direktörer uppgår till 0 (0) mkr.

Skandia Fastigheter har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Totala pensionskostnader uppgick till -23 (-21) mkr och avser huvudsakligen premier för avgiftsbestämda planer.

De i balansräkningen nettoredovisade beloppen hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner är inte väsentliga varför inga notuppgifter avseende aktuariatella antaganden lämnas.

Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt. Pensionsåtaganden är tryggade i samband med att försäkringspremier inbetalas.

Kommande räkenskapsår förväntas pensionspremierna uppgå till cirka 21 mkr.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2017 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,02916% respektive 0,01845% (2016: 0,03003% respektive 0,01703%).

Moderbolaget

Gottgörelse om 0,6 (5,5) mkr har erhållits från överskott i pensionsstiftelsen motsvarande kostnaden för pensionspremier. Gottgörelsen avser pensionspremier för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare. Moderbolaget tillämpar inte IAS 19.

Styrelsearvodet

Styrelsearvode utgår inte till styrelseledamöter som är anställda i Skandiakoncernen.

Anställningsvillkor för verkställande direktör

Verkställande direktören har fast årslön om 4,0 (3,9) mkr exkl. semestertillägg. Inga rörliga ersättningar utgår.

Verkställande direktören har rätt till pension i enlighet med ITP-plan upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar överstigande 30 basbelopp utgår, i enlighet med Skandias pensionspolicy för ledande befattningshavare, en årlig premie motsvarande 37% av den pensionsmedförande lönen. Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören en uppsägningstid om 6 månader och därutöver avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller 6 månaders uppsägningstid.

Andra ledande befattningshavare

Andra ledande befattningshavare är de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, 8 (8) personer exkl. verkställande direktören. Andra ledande befattningshavares löner och sociala kostnader inkl. pensionskostnader uppgick till 20,6 (20,6) mkr. Reservering avseende resultatpremie 2017 uppgår till 0,5 (0,5) mkr. Utöver avtal om uppsägningstid finns inga avtal om avgångsvederlag. Ledande befattningshavare följer övriga anställdas kollektivavtal. Se även not 29 om närstående.

Lån till ledande befattningshavare

Inga lån har lämnats till ledande befattningshavare.

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Realiserade värdeförändringar</i>		
Försäljningsintäkter	504	7
Redovisat värde sålda fastigheter	-441	-7
	63	-
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>		
Summa värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	3 844	3 774
Summa värdeförändringar	3 907	3 774

Realiserad värdeförändring består av skillnaden mellan försäljningspris på fastigheter med avdrag för försäljningskostnader och redovisat värde, dvs det bedömda verkliga värdet som fastställdes vid närmast föregående årsbokslut, med tillägg för investeringar under året.

Not 11 Centrala administrationskostnader

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Personalkostnader	-48	-46
Övriga administrationskostnader	-23	-21
Avskrivningar	-3	-3
	-74	-70
<i>Moderbolaget</i>		
Personalkostnader	-163	-149
Övriga administrationskostnader	-66	-59
Avskrivningar	-3	-2
Avgår: koncerninterna tjänster	188	176
	-44	-34

Centrala administrationskostnader är kostnader som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen. Till centrala administrationskostnader hör kostnader för bolagsadministration, koncernledning, IT samt revision.

Not 12 Finansiella intäkter

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, moderbolag	28	6
Övrigt	1	2
	29	8
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter, koncernbolag	18	28
Övrigt	0	0
	18	28

Not 13 Finansiella kostnader

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, moderbolag	-362	-423
Räntekostnader, övriga	-6	0
	-368	-423
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, moderbolag	0	-1
Räntekostnader, övriga	-2	0
	-2	-1

Koncernen

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 14 Bokslutsdispositioner, övriga

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	-190	-
	-190	-

Not 15 Skatt

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</i>		
Aktuell skatt	-125	-89
	-125	-89
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</i>		
Förvaltningsfastigheter	-1 020	-910
Skattevärde i underskottsavdrag		-36
Övriga temporära skillnader	-	-
	-1 020	-946
Totalt redovisad skatt i koncernen	-1 145	-1 035
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</i>		
Aktuell skatt	-125	-
Totalt redovisad skatt i moderbolaget	-125	-

	2017-01-01 - 2017-12-31		2016-01-01 - 2016-12-31	
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		5 411		5 177
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-1 190	22,0%	-1 139
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,3%	-15	0,0%	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-0,3%	15	-0,1%	4
Skatteeffekt vid avyttring av koncernbolag/fastigheter	-0,8%	42	0,0%	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1%	3	-2,0%	101
Redovisad effektiv skatt	21,2%	-1 145	20,0%	-1 035

Dotterbolag inom Skandia Fastigheter yrkade 2013 avdrag för utrantering i samband med rivning av större delen av byggnaden på Sveavägen 44. Skatteverket beslutade 2015 att inte medge utranteringsavdrag då inte byggnaden var riven i sin helhet. Skandia Fastigheter begärde våren 2016 omprövning av inkomstdeklarationerna för beskattningsåren 2013 och 2014 rörande rivningen av Sveavägen 44 där endast den del av utranteringsavdraget som omfattade byggnadsinventarier yrkades. Skatteverket har godkänt begäran om omprövning för 2013 och 2014. Föregående års skatt hänförlig till tidigare år tillgodogjordes genom detta med totalt 100 mkr bestående av uppskjuten skatt på förlustavdrag +13 mkr och +85 mkr i uppskjuten skatt på temporära skillnader.

	2017-01-01 - 2017-12-31		2016-01-01 - 2016-12-31	
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
<i>Moderbolaget</i>				
Resultat före skatt		565		171
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-124	22,0%	-38
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,2%	-1	0,0%	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	0,0%	0
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	-	-22,0%	38
Redovisad effektiv skatt	22,1%	-125	0,0%	-

Not 16 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten avser kostnader för affärssystem som anskaffades 2005.

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	5	5
	5	5
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början och slut	-5	-5
	-5	-5
Redovisat värde vid periodens slut	0	0

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Verkligt värde</i>		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	48 967	42 710
Förvärv under året	178	1 803
Investering i befintliga fastigheter	1 121	687
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-504	-7
Realiserad värdeförändring	63	0
Orealiserad värdeförändring	3 844	3 774
Utgående balans verkligt värde	53 669	48 967

Förvaltningsfastigheter - påverkan på periodens resultat

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Hysesintäkter	2 729	2 676
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration).	-966	-957

Fördelning per fastighetssegment

Fastighetssegment	Antal ¹⁾	Area tusen kvm ²⁾	2017-12-31	
			Hysesvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	30	351	997	21 506
Köpcentrum	24	491	1 330	19 335
Bostäder	67	348	515	12 828
Summa	121	1 190	2 842	53 669

Fastighetssegment	Antal ¹⁾	Area tusen kvm ²⁾	2016-12-31	
			Hysesvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	28	345	996	19 235
Köpcentrum	28	517	1 333	18 352
Bostäder	65	348	498	11 380
Summa	121	1 210	2 827	48 967

¹⁾ Antal förvaltningsenheter

²⁾ Uthyrningsbar area

Not 18 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	24	24
Nyanskaffningar	3	2
Avyttringar och utrangeringar	-2	-2
	25	24
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-17	-15
Avyttringar och utrangeringar	2	1
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-3
	-18	-17
Redovisat värde vid periodens slut	7	7
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17	16
Nyanskaffningar	3	2
Avyttringar och utrangeringar	-2	-1
	18	17
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-10	-9
Avyttringar och utrangeringar	2	1
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-2
	-11	-10
Redovisat värde vid periodens slut	7	7

Not 19 Andelar i dotterbolag

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 374	3 374
Redovisat värde vid periodens slut	3 374	3 374

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % ²⁾	Bokfört värde
Skandia Fastigheter Kommersiellt AB	556562-4011	Stockholm	1 000	100	1 460
Skandia Fastigheter Storstockholm AB	556563-0539	Stockholm		100	
Fastighets Aktiebolaget Ångsgröen	556466-4265	Stockholm		100	
Skandia Fyrkanten Aktiebolag	556652-4210	Stockholm		100	
Skandia Flickskolan AB	556866-8817	Stockholm		100	
Startkabeln AB	559058-0535	Stockholm		100	
Diligentia Kontor Aktiebolag	556605-0810	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 1	556946-8480	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 2	556946-8514	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 3	556946-8506	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 4	556946-8712	Stockholm		100	
Brf Fabriksparken 1	769632-6169	Stockholm		100	
Brf Bohusgatan AD	769632-6219	Stockholm		100	
Brf Bohusgatan BC	769632-6277	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 5	556946-8720	Stockholm		100	
Brf Fabriksparken 2	769632-6151	Stockholm		100	
Brf Fabriksparken 3	769632-6177	Stockholm		100	
Brf Fabriksparken 4	769632-6185	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 6	556946-8696	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Väst Holding AB	556821-6344	Stockholm	500	100	251
Skandia Fastigheter Väst AB	556554-8244	Stockholm		100	
Geramex Holding AB	559013-6924	Stockholm		100	
Brandstationstomten 1 AB	559076-5946	Stockholm		100	
Brandstationstomten 2 AB	559076-5938	Stockholm		100	
Brandstationstomten 3 AB	559076-5920	Stockholm		100	
Fastighets AB Postgatan 2 ¹⁾	559112-6619	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Syd Holding AB	556818-7255	Stockholm	500	100	170
Aggarex Holding AB	556833-7249	Stockholm		100	
Beramex Holding AB	556833-7637	Stockholm		100	
Cetamex Holding AB	556883-6372	Stockholm		100	
Geramex Fastigheter AB ¹⁾	559098-3135	Stockholm		100	
Ekfyran Fastighets AB ¹⁾	559137-5877	Stockholm		100	
Fisken Fastighets AB ¹⁾	559137-5885	Stockholm		100	
Etamex Holding AB	556959-4871	Stockholm		100	
Masthusen Holding Fastigheter 6 AB	556911-2922	Stockholm		100	
Detamex Holding AB	556911-2963	Stockholm		100	
Detamex Fastigheter AB	556911-2930	Stockholm		100	
Heramex Fastigheter AB ¹⁾	559098-3143	Stockholm		100	
Läkarhuset i Malmö AB	556883-1399	Stockholm		100	
Masthusen Fastigheter AB	556818-7248	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Öresund AB	556030-8412	Stockholm		100	
DHS Fastighets Aktiebolag	556361-7322	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Malmö AB	556569-4360	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Trelleborg KB	916563-1087	Malmö		100	
Oscar 28 Fastighets AB ¹⁾	556605-2295	Stockholm		100	
Skandia Köpcentrum Holding AB	556821-6369	Stockholm	500	100	454
Skandia Köpcentrum AB	556563-0547	Stockholm		100	
KB Väla Centrum, Björka Gärd & Co	943000-5174	Malmö		89	
Amhult Center AB	556638-2783	Stockholm		100	
Amhult Center KB	969703-8934	Stockholm		100	
Väla Helsingborg Marknaden 2 AB	556619-6662	Stockholm		100	
S:t Per Gallerian i Uppsala AB	556802-5729	Stockholm		100	
Commerce Köpcentrum i Skövde AB	556802-5703	Stockholm		100	

Summa transport
2 335

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % ²⁾	Bokfört värde
Summa transport					2 335
Tyresö Centrum Holding AB	556833-4253	Stockholm		100	
Tyresö Köpcentrum AB	556833-4246	Stockholm		100	
Tyresö Handel AB	556897-2532	Stockholm		100	
Solåsen Köpcentrum AB	556665-8828	Stockholm		100	
Solåsen Handel AB	556710-6074	Stockholm		100	
Backa Projekt AB	559044-2587	Stockholm		100	
Backa-Fastigheten KB	916621-9908	Stockholm		100	
Backafastigheten 170:1 AB	556732-5161	Stockholm		100	
Fastighets AB Ågränsen	559029-8583	Stockholm		100	
Skandia Bostäder Holding AB	556821-6351	Stockholm	500	100	1 039
Skandia Bostäder AB	556065-4724	Stockholm		100	
Fjällnåset nr 15 KB	916508-9583	Stockholm		100	
Kommanditbolaget CIM Fastighetskonsortium 1	916552-9471	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Persikan nr 9	916442-6703	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Persikan nr 10	916442-6711	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Mullvaden	957201-7300	Göteborg		100	
Fastighets AB Hilja	556740-2655	Stockholm		100	
Fälhagen Bostäder AB	556691-3470	Stockholm		100	
Heramex Holding AB	559015-6625	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Käbo AB ¹⁾	559125-2274	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Komplementär AB	556168-9588	Stockholm	1 000	100	0
Summa bokfört värde					3 374

Avyttrade bolag 2017	Org. nr.	Säte
Fastighets AB Johannes 21	556802-5711	Stockholm
Gummikabeln Ek förening	769630-7011	Stockholm
Kraftkabeln Ek förening	769630-7409	Stockholm
Kabeltråden Ek förening	769630-9090	Stockholm
Kabelvindan Ek förening	769630-9199	Stockholm
Bohusgatan AD Ek förening	769630-9421	Stockholm
Bohusgatan BC Ek förening	769630-9041	Stockholm

¹⁾ Förvärvat 2017

²⁾ Koncernens totala andel

Not 20 Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Tillgång förmånsbestämda pensioner	8	5
Tillgångar i pensionsstiftelse	-	1
	8	6
Forordringar som är omsättningstillgångar		
Avräkning skatter och avgifter	127	103
Övriga kortfristiga fordringar	10	13
	137	116
<i>Moderbolaget</i>		
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Avräkning skatter och avgifter	3	3
Övriga kortfristiga fordringar	3	8
	6	11

Not 21 Kundfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Kundfordringar brutto	21	16
Avsättning för osäkra kundfordringar	-3	-3
Redovisat värde vid årets slut	18	13
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	7	6
Förfallna < 30 dagar	11	7
Förfallna 31 - 90 dagar	1	-
Förfallna > 90 dagar	2	3
Avsättning för osäkra kundfordringar	-3	-3
Summa kundfordringar	18	13

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetalda fastighetsrelaterade kostnader	133	130
Övriga poster	12	16
	145	146
<i>Moderbolaget</i>		
Förutbetalda kostnader	5	14
	5	14

Not 23 Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid beskattningsår 2017	190	-
	190	-

Not 24 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Koncernen 2017-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	7 166	7 166
Finansiella anläggningstillgångar	103	-	-103
Övrigt	1	70	69
Underskottsavdrag	3	-	-3
	107	7 236	7 129

Koncernen 2016-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	6 188	6 188
Finansiella anläggningstillgångar	103	-	-103
Övrigt	1	28	27
Underskottsavdrag	3	-	-3
	107	6 216	6 109

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultat-räkningen	Övriga förändringar/Redovisat mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	6 188	978	-	7 166
Finansiella anläggningstillgångar	-103	-	-	-103
Underskottsavdrag	-3		-	-3
Övrigt	27	42	-	69
	6 109	1 020	-	7 129

Not 25 Övriga avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Uppskjutna lagfartskostnader	117	117
	117	117

Uppskjutna lagfartskostnader avser lagfartskostnader som uppstått när fastigheter sålts koncerninternt och bolagen ansökt om och fått beviljad dispens med betalningen till dess fastigheterna avyttras. Uppskjutna lagfartskostnader bedöms som långfristiga.

Not 26 Räntebärande skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Koncernen		
Skulder till moderbolag, reverslån	10 062	10 177
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	10 062	10 177
Kortfristiga räntebärande skulder		
Koncernen		
Skulder till moderbolag, reverslån	2 973	3 015
Skulder till övriga	1	6
	2 974	3 021
Moderbolaget		
Skuld till moderbolag, koncernkonto	238	404
Skulder till övriga	1	6
	239	410

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. I beloppet ingår skuld för tilläggsköpeskilling hänförligt till tillgångsförvärv, se vidare redovisningsprinciper i not 2 och 4. Största delen av lånen är från Skandia Fastigheter Holding AB 13 035 (13 192) mkr.

Koncernen har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i fem delar med löptider mellan ett och fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 2,779% (3,209%). Lån med förfall 2017 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2018 till 2,465% (2,779%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånen löptider med ett tillägg om 110-180 baspunkter.

Koncernen har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur har del i koncernkonto som Skandia innehar i extern bank. Räntevillkoren är SEB Bas med ett tillägg om 85 baspunkter. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Fastighetsrelaterade kostnader	201	115
Förskottsbelagd hyra	404	513
Försäljningskostnader	3	2
Upplupen fastighetsskatt	15	18
Personalrelaterade kostnader	25	23
Övriga poster	5	5
	653	676
Moderbolaget		
Personalrelaterade kostnader	25	23
Upplupna räntekostnader	-	0
Övriga poster	6	5
	31	28

Not 28 Finansiella instrument

	Värdering	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen			
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	18	13
Fordringar koncernbolag/närstående bolag	Upplupet anskaffningsvärde	3 741	2 760
Övriga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	10	13
Likvida medel	Upplupet anskaffningsvärde	35	36
Summa finansiella tillgångar		3 804	2 822
Procent av balansomslutningen		7%	5%
Finansiella skulder			
Reversskulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	13 035	13 192
Skulder koncernbolag/närstående bolag	Upplupet anskaffningsvärde	9	11
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	113	85
Kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	280	207
Summa finansiella skulder		13 437	13 495
Procent av balansomslutningen		23%	26%

Värdering		2017-12-31	2016-12-31
<i>Moderbolaget</i>			
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Reversfordran koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	760	760
Fordringar koncernbolag/ närstående bolag	Upplupet anskaffningsvärde	833	853
Övriga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	3	11
Summa finansiella tillgångar		1 596	1 624
<i>Procent av balansomslutningen</i>		32%	33%
<i>Finansiella skulder</i>			
Skulder koncernbolag/närstående bolag	Upplupet anskaffningsvärde	238	595
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	3	4
Kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	4	9
Summa finansiella skulder		245	608
<i>Procent av balansomslutningen</i>		5%	12%

Koncernens och moderbolagets finansiella instrument är värderade till upplupet anskaffningsvärde. För låneskulder till koncernbolag uppgår verkligt värde till 13 648 mkr. För moderbolagets reversfordran hos koncernbolag uppgår verkligt värde till 794 mkr. För övriga finansiella tillgångar och skulder utgör redovisat värde en approximation av marknadsvärdet. Åldersanalys och värdering av kundfordringar framgår av not 21. Merparten av koncernens reversskulder är långfristiga och förfaller inom 5 år från balansdagen, se not 26. För beskrivning av risker och riskhantering, se not 3.

År	Beräknade per 2017-12-31			Beräknade per 2016-12-31		
	Förfall revers- skulder	Ränta revers- skulder	Totalt	Förfall revers- skulder	Ränta revers- skulder	Totalt
2017	-	-	-	3 015	367	3 382
2018	2 973	321	3 294	3 015	261	3 276
2019	2 805	211	3 016	2 805	149	2 954
2020	2 021	155	2 176	1 931	93	2 024
2021	2 567	113	2 680	2 426	52	2 478
2022	2 669	58	2 727	-	-	-
	13 035	858	13 893	13 192	922	14 114

Not 29 Upplysningar om relationer till närstående

Skandia Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Skandia Fastigheter Holding AB. Detta bolag i sin tur är helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt. De nämnda bolagen utgör ägare och är närstående. Kostnader och skulder gentemot ägare är i huvudsak räntekostnader och utestående lån. Skandia hyr kontorslokaler av Skandia Fastigheter på ett flertal orter i Sverige till marknadsmässig hyra.

Som närstående defineras även styrelseledamöter och ledande befattningshavare och deras nära familjemedlemmar. Med ledande befattningshavare avses personer som tillsammans med verkställande direktören utgör ledningsgruppen om 9 (9) personer, se även not 9.

Koncernen har närståenderelation med sina dotterbolag, se förteckning i not 19. Av koncernens totala inköp och försäljning (exkl. finansiella poster) mätt i kronor avser 0% (0%) av inköpen och 0% (1%) av försäljningen andra bolag inom hela den bolagsgrupp som bolaget tillhör. Ej räntebärande koncerninterna skulder uppgår till 0% (0%) av den totala finansieringen för koncernen.

Av moderbolagets totala inköp mätt i kronor avser 16% (19%) andra bolag inom hela den bolagsgrupp som bolaget tillhör.

Transaktioner mellan bolag inom koncernen

Bolag inom Skandia Fastigheter-koncernen har lån från Skandia Fastigheter Holding AB uppgående till 13 035 (13 192) mkr per den 31 december 2017.

Koncernen har del i samlingskonto/koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB. Räntevillkoren är SEB-Bas med ett tillägg om 85 baspunkter. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

Skandia Fastigheter-koncernen och de bolag som konsolideras i Skandia-koncernen

Karaktär	Bolag som erhållit	Bolag som erlagt	Ersättning, mkr
Hyra av kontorslokaler	Dotterbolag i Skandia Fast.-koncernen	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	12
Telefoni	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	1
IT-drift och -service	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	1
Tjänstepensionspremier	Försäkrings AB Skandia (publ)	Skandia Fastigheter AB	12
Övrigt	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	2
Ränta på långfristiga lån	Skandia Fastigheter Holding AB	Dotterbolag i Skandia Fastigheter-koncern	272
Ränta på kortfristiga lån	Skandia Fastigheter Holding AB	Dotterbolag i Skandia Fastigheter-koncern	89
Ränta koncernkonto, netto	Samtliga bolag i Skandia Fast.-koncernen	Skandia Fastigheter Holding AB	27

Not 30 Händelse efter räkenskapsårets utgång

I november 2017 ingicks avtal om försäljning av en fastighet. Försäljningen sker med frånträde under första kvartalet 2018. I december 2017 ingicks avtal om förvärv av en fastighet. Tillträde sker under första kvartalet 2018. Under första kvartalet gjordes en intern försäljning av tre fastigheter från Skandia Fastigheter-koncernen till systerbolaget Skandia Samhällsfastigheter Holding AB. Fastigheterna frånträdde under samma kvartal.

Not 31 Definitioner**Avkastning på eget kapital**

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Direktavkastning

Driftnetto i procent av summan av fastigheternas ingående marknadsvärde med tillägg för 50% av årets investeringar och med avdrag för 50% av årets driftnetto. Beräkningsmetod enligt MSCI/IPD (Svenskt Fastighetsindex).

Driftnetto

Årligt överskott som återstår sedan kostnader för drift, underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgäld dragits från intäkterna.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra dividerad med hyresvärdet.

Hyresintäkter

Hyra inklusive tillägg och hyresrabatter.

Värdeförändring

Förändring förvaltningsfastighets verkliga värde från närmast föregående årsbokslut.

Hyresvärde

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive kapitalandelslån och innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till balansomslutning.

Totalavkastning

Summan av direktavkastning och värdeförändring inkl. projekt och transaktioner uttryckt i procent. Beräkningsmetod enligt MSCI/IPD (Svenskt Fastighetsindex).

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder

Räntekostnader i förhållande till räntebärande skulder.

Not 32 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman följande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	2 305 858 286
Årets resultat	440 352 852

Summa kronor	2 746 211 138
---------------------	----------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

- i ny räkning överförs	2 746 211 138
-------------------------	---------------

Summa kronor	2 746 211 138
---------------------	----------------------

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag från moderbolaget lämnats med 0 (553) mkr och erhållits med 783 (731) mkr till och från bolag inom Skandia Fastigheter Holding AB koncernen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 23 mars 2018. Koncernens rapporter över totalresultat och finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämma den 23 mars 2018.

Stockholm den 23 mars 2018

Anders Jonsson
Ordförande

Axel Brändström
Styrelseledamot

John Helgesson
Styrelseledamot

Pia Marions
Styrelseledamot

Anders Rynell
Styrelseledamot

Lars-Göran Orrevall
Styrelseledamot

Anders Kupsu
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2018

Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Fastigheter AB
organisationsnummer 556467-1641

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skandia Fastigheter AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är

tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisornämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/show_document/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skandia Fastigheter AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/show_document/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 23 mars 2018

Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Stockholm

Skandia Fastigheter AB
Box 7063
103 86 STOCKHOLM

Besöksadress:
Jakobsbergsgatan 22

Tel. 08-573 655 00
Fax. 08-573 658 00

Göteborg

Skandia Fastigheter AB
Frölunda Torg 14
421 42 VÄSTRA FRÖLUNDA

Besöksadress:
Frölunda Torg

Tel. Köpcentrum 031-734 35 60
Tel. Bostäder 031-734 35 70
Fax. 031-734 35 69

Malmö

Skandia Fastigheter AB
Masttorget 6
211 77 MALMÖ

Besöksadress:
Masttorget 6

Tel. 040-611 15 15
Fax. 040-20 63 40

Skandia Fastigheter AB

Org.nr. 556467-1641
www.skandiafastigheter.se