

Årsredovisning 2016

FASTIGHETS AB L E LUNDBERG



Lundbergs

Styrelsen och verkställande direktören för

Fastighets AB L E Lundberg

Org nr 556049-0483

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Definitioner	3
Koncernen	
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över eget kapital	6
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Moderbolaget	
Resultaträkning	24
Balansräkning	25
Rapport över eget kapital	26
Kassaflödesanalys	26
Noter	27
Förslag till vinstdisposition	34

li

7

Förvaltningsberättelse

Fastighets AB L E Lundberg grundades 1944 och har utvecklats till en av Sveriges största privata fastighetsägare med ett fastighetsvärde om cirka 18 mdkr.

Fastighetsbeståndet har till stor del byggts i egen regi och utgörs av bostäder samt lokaler för kontor och handel. Bostäder utgör cirka 40 procent av hyresvärdet. Bolaget har även cirka 60 exploateringsobjekt.

Verksamheten har expanderat under senare år, dels genom en aktiv förvaltning, men också genom förvärv och nybyggnadsprojekt.

Koncernen och moderbolaget

Fastighets AB L E Lundbergs affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostads- och kommersiella fastigheter. Bolagets långsiktiga vision är att vara den ledande utvecklaren av hållbara stadsmiljöer där människor, företag och organisationer kan utvecklas i samverkan.

Vårt övergripande mål är att vara branschens mest konkurrenskraftiga och utvecklingsorienterade företag, med en kundupplevelse i världsklass.

Bolagets operativa verksamhet är indelad i tre regioner: Stockholm, Väst och Öst. Fastighetsförvaltning och exploateringsverksamhet leds av respektive regionchef. Löpande förvaltning, uthyrning och fastighetsskötsel sker på våra marknader genom en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Med en hög servicegrad och ett personligt bemötande skapas långsiktiga relationer vilket ökar förståelsen för hyresgästens behov och önskemål. Kunderna ska känna sig trygga och nöjda i sina bostäder och lokaler.

På huvudkontoret i Norrköping finns resurser för ekonomi administration, HR, drift, inköp, IT, juridik, kommunikation, hållbarhet, miljö- och kvalitetsfrågor samt projektutveckling. Från och med 2017 består ledningsgruppen av VD, chef Hyres- och Fastighetsadministration tillika vVD, chef Kommunikation och Hållbarhet tillika vVD, Regionchefer, Ekonomichef och chef Projektutveckling. I mars tillträder chef HR, som även kommer ingå i ledningsgruppen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 347 mdkr (1 343) och rörelseresultatet till 2 251 mdkr (2 117). Ökningen av resultatet beror främst på högre realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheterna om 1 464 mdkr (1 328).

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 250 mdkr (1 229). Den totala hyresvakansgraden uppgick till 2,9 procent (3,8). De kommersiella lokalernas vakansgrad inklusive garage och parkering var 4,2 procent (5,9), medan bostädernas vakansgrad var 0,7 procent (0,6).

Driftkostnaderna inklusive de direkta försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 346 mdkr (328).

Kostnadsfört underhåll och kostnadsförda hyresgäst-anpassningar uppgick till 154 mdkr (154), varav kostnader för underhåll 107 mdkr (112) och kostnader för hyresgäst-anpassningar 47 mdkr (42).

Fastighetsskatten uppgick till 63 mdkr (58).

Exploateringsfastigheter har under året sålts för 52 mdkr (84), varav 12 mdkr avser småhusomter, 36 mdkr mark planlagd för bostäder och 4 mdkr övrig mark. Försäljningarna gav totalt en vinst på 25 mdkr (70).

Tidigare gjorda nedskrivningar på exploateringsfastigheter har under året reverserats med 20 mdkr (20).

Koncernens räntenetto, inklusive räntor på fastighetslån, uppgick till -104 mdkr (-111).

Nettoomsättningen i moderbolaget uppgick till 1 266 mdkr (1 274). Årets resultat var 1 040 mdkr (221). Likviditeten i moderbolaget är tillfredsställande.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter har skett med 226 mdkr (220), i nya fastighetsprojekt med 265 mdkr (245) och i inventarier med 8 mdkr (4). Under året har fastigheter förvärvats för 111 mdkr (3). Försäljning av samtliga förvaltningsfastigheter i

Katrineholm och Uppsala har genomförts i bolagsform. Det underliggande värdet på fastigheterna uppgick till 968 mdkr.

Region Stockholm

Region Stockholm omfattar fyra marknader. I Stockholm och Solna består fastighetsbeståndet huvudsakligen av kontorslokaler medan förvaltningen i Eskilstuna och Södertälje till största delen utgörs av bostäder.

Nettoomsättning för Region Stockholm uppgick till 446 mdkr (459) och rörelseresultatet till 259 mdkr (290). Investeringarna uppgick totalt till 74 mdkr.

Fastigheten Dragarbrunn 10:3 i Uppsala har sålts i bolagsform med ett underliggande värde om 436 mdkr.

Region Väst

Region Väst omfattar Arvika, Göteborg, Karlstad och Örebro. I Göteborg består fastighetsbeståndet i huvudsak av kontor, medan övriga marknader består till största delen av bostäder.

Nettoomsättning för Region Väst uppgick till 321 mdkr (307) och rörelseresultatet till 187 mdkr (192). Investeringarna uppgick till totalt 252 mdkr.

Under året förvärvades två kommersiella fastigheter i Göteborg, Gårda 8:2 och 8:5, för 42 mdkr respektive 58 mdkr.

I Örebro färdigställdes två nybyggnadsprojekt inom fastigheterna Körveln 3 och Grönpepparen 1 omfattande 38 respektive 49 bostadshyresrätter. Investeringarna uppgick till 68 mdkr respektive 93 mdkr.

Region Öst

Region Öst omfattar Jönköping, Linköping och Norrköping. Fastighetsbeståndet i regionen består av både bostäder och kommersiella lokaler med ett stort inslag av detaljhandel.

Nettoomsättning för Region Öst uppgick till 579 mdkr (577) och rörelseresultatet till 327 mdkr (323). Investeringarna uppgick till totalt 276 mdkr.

I Norrköping pågår nybyggnadsprojektet Kvarnbacken, inom fastigheterna Kopparkypen och Backen, omfattande 392 bostadshyresrätter med tillhörande garage. Investeringen är beräknad till 810 mdkr varav 138 mdkr hittills är nedlagt.

Beslut har fattats att genomföra ett nybyggnadsprojekt inom fastigheten Elitsegelaren i Linköping, omfattande 374 bostadshyresrätter med tillhörande garage. Byggstarten har dock försenats med anledning av att detaljplanen har överklagats till mark- och miljödomstolen. Investeringen är beräknad till 770 mdkr.

Försäljning av samtliga förvaltningsfastigheter i Katrineholm har genomförts i bolagsform. Det underliggande värdet på fastigheterna uppgick till 532 mdkr.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

En intern värdering av fastighetsbeståndet har per den 31 december 2016 skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Värderingarna baseras såväl på ortsprismaterial som på nuvärdet av uppskattade framtida betalningsströmmar. För att säkerställa värderingen har externa värderingar inhämtats. Det verkliga värdet bedöms uppgå till 17 876 mdkr (16 697). Värderingsmetod och antaganden beskrivs i not 13.

Finansiering

Per den 31 december 2016 uppgick koncernens räntebärande skuld till 3 729 mdkr (4 375). Den genomsnittliga räntebindningstiden var cirka 0,8 år och den genomsnittliga räntesatsen 2,7 procent (2,5), för övrig information se not 25.

Den räntebärande nettoskulden minskade till 3 728 mdkr (4 374). Det redovisade egna kapitalet uppgick till 11 063 mdkr (9 511) och soliditeten var 61 procent (56). Skuldsättningsgraden var 0,3 (0,5).

Organisationsförändring

Vid styrelsemötet i november beslutade styrelsen att utse Louise Lindh till ny VD. Louise tillträdde sin befattning den 1 januari 2017 och efterträdde då Peter Whass som varit VD sedan 2004. Peter Whass kvarstår i bolaget som arbetande ordförande i dotterbolaget Byggnads AB L E Lundberg och ingår också i styrelsen i Fastighets AB L E Lundberg.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Förändringar på fastighetsmarknaden, till exempel till följd av konjunktursvängningar, påverkar fastigheternas verkliga värde vilket är både en risk och en möjlighet.

Fastighets AB L E Lundbergs möjligheter att på kort sikt påverka resultatet i den löpande verksamheten är begränsade. Intäkterna från de kommersiella lokalerna är reglerade av förhållandevis långa hyresavtal, vanligen tre till fem år. För bostäder gäller tillsvidareavtal med rätt för hyresgästen att säga upp hyresavtalet med tre månaders varsel.

Rörelsekostnaderna är svåra att förändra i ett kort perspektiv med bibehållen service och kvalitet. Lönsamheten, den löpande verksamheten och nya projekt påverkas av konjunkturen och ränteläget men även av politiska beslut. För att framgångsrikt hantera möjligheter och risker i ett fastighetsbolag krävs lång framförhållning och ett aktivt arbete med att utveckla de befintliga fastigheterna.

Fastighetsbeståndet består av centralt belägna bostads- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna är koncentrerade till huvudsakligen större städer med positiv utveckling. Den uthyrningsbara ytan i fastighetsbeståndet består till 47 procent av bostäder och 53 procent lokaler. Den jämna fördelningen mellan bostäder och lokaler skapar en stabilitet i verksamheten.

Bolaget arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed sänka driftkostnaderna samt med uppföljning och styrning av kostnader i varje enskild fastighet.

Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Verksamheten finansieras med egna medel och upplåning från kreditinstitut samt moderbolag. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av finansiella risker och hur dessa risker hanteras samt hantering av kreditrisker hänförliga till kund- och hyresfordringar finns i not 25.

Icke finansiella resultatindikationer

Fastighets AB L E Lundberg har kollektivavtal för både tjänstemän och kollektivanställda. Både sjukfrånvaro och personalomsättning är låg. Tydliga riktlinjer finns för att säkerställa att ingen diskriminering eller osakliga löneskillnader uppstår.

Fastighets AB L E Lundberg är sedan många år kvalitets-, miljö- och energicertifierat. Certifieringarna och det verksamhetsledningssystem som är upprättat efter gällande kravstandarder borgar för att bolagets affärsidé, strategi och inriktning följs i den dagliga verksamheten.

Bolaget erbjuder välskötta och välbelägna bostäder och lokaler i fastigheter där trygghet och säkerhet står i fokus. Genom hög servicegrad och personligt bemötande skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna. Kundnytta, effektivitet och lönsamhet ska prägla allt arbete i företaget. Arbetet ska vara systematiskt utan onödig byråkrati och säkerställa att ingångna avtal följs. Genom goda boende- och arbetsmiljöer minskar omflyttningen av hyresgäster och därmed material- och kemikalieåtgången.

Genom ständiga förbättringar ska företagets miljöbelastning minska. Den största påverkan på miljön har energi-användningen vid driften av fastigheterna. Målet är att över tid minska den totala energiförbrukningen av värme, el och kyla. Det pågår ett aktivt arbete med energibesparing och under det senaste året har den totala normalårskorrigerade energiförbrukningen per m² A_{emp} minskat med 1 procent. Under de senaste fem åren har den minskat med 13 procent. Bolaget köper från och med 2016 enbart el producerad av vindkraft. Värmeanvändningen baseras på fjärrvärme och värmepumpar vilket medför låga utsläpp av CO₂.

Bolagets miljöregler innebär att miljögodkänt byggmaterial ska användas, vilket även gäller för entreprenörer, materialleverantörer och konsulter.

Inga verksamheter för vilka tillstånd eller anmälan krävs enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd bedrevs under 2016.

Framtidsutsikter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till centrala lägen vilket gör att efterfrågan på bolagets bostäder, kontor och butiker bedöms vara stabil. Bolaget fortsätter aktivt utvecklingen av

befintligt fastighetsbestånd samtidigt som investeringar i nya projekt genomförs.

Uthyrningsgraden vid ingången av året är god. Under 2017 kommer nettointäkten påverkas positivt genom de färdigställda nybyggnadsprojekten. Driftkostnaderna bedöms öka något för jämförbara fastigheter. Sammantaget innebär detta att rörelseresultatet före värdeförändringar för 2017 bedöms bli i nivå med 2016 års resultat.

Förslag till utdelning och vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 1 600 kronor per aktie eller totalt 400 mnkr. Styrelsens förslag till vinstdisposition redovisas i sin helhet på sidan 34.

Definitioner

Likvida medel

Kassa och bank samt kortfristiga placeringar.

Nettoomsättning, Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter och räntebidrag, försäljningsintäkter från omsättningsfastigheter och övriga intäkter.

Räntebärande tillgångar

Räntebärande fordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder och räntebärande avsättningar reducerat med räntebärande tillgångar.

Rörelsens intäkter m m

Hyresintäkter och räntebidrag (hyresintäkter m m), resultat från övrig verksamhet.

Skatter

Aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld dividerad med summan av eget kapital.

Soliditet

Eget kapital uttryckt i procent av balansslutningen.

Vakansgrad

Bortfall av hyresintäkter i procent av totalt möjliga hyresintäkter.

Resultaträkning samt Rapport över totalresultat, koncernen

Resultaträkning, mnkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning	3	1 346,7	1 342,7
Driftskostnader	4,5	-345,9	-328,0
Underhåll och hyresgästanpassningar		-154,4	-153,6
Avskrivningar	7	-3,8	-3,7
Fastighetsskatt		-63,0	-58,5
Exploateringsfastigheter		-6,5	5,1
Bruttoresultat		773,1	804,1
Centrala administrationskostnader	5-7	-32,9	-31,1
Rörelseresultat före värdeförändringar		740,2	773,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	1 487,6	1 327,6
Värdeförändring derivat	8	22,8	16,0
Rörelseresultat	9	2 250,6	2 116,6
Finansiella intäkter		1,5	1,1
Finansiella kostnader		-105,0	-112,5
Finansnetto	10	-103,6	-111,5
Resultat efter finansiella poster		2 147,0	2 005,1
Skatt	11	-291,2	-438,4
Årets resultat		1 855,8	1 566,7
Hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		1 855,8	1 566,7
		1 855,8	1 566,7

Rapport över totalresultat, mnkr	Not	2016	2015
Årets resultat		1 855,8	1 566,7
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		-4,5	0,7
Skatt hänförligt till poster som inte kan återföras till periodens resultat	11	0,8	-0,1
Övrigt totalresultat efter skatt		-3,7	0,5
Summa totalresultat		1 852,2	1 567,3
Hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		1 852,2	1 567,3
		1 852,2	1 567,3

Balansräkning, koncernen

<u>mnkr</u>	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	12	39,2	36,9
Förvaltningsfastigheter	13	17 875,8	16 697,4
Övriga aktier och andelar		0,0	0,0
Övriga långfristiga fordringar		0,3	0,5
Summa anläggningstillgångar		17 915,3	16 734,8
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	15	176,1	166,7
Kundfordringar	16	35,9	15,9
Övriga rörelsefordringar	16	14,8	31,1
Likvida medel	14	0,5	0,3
Summa omsättningstillgångar		227,2	214,0
SUMMA TILLGÅNGAR		18 142,6	16 948,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	100,0	100,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		10 962,8	9 410,7
Summa eget kapital		11 062,8	9 510,7
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga finansiella skulder	14,25	550,0	1 850,0
Övriga långfristiga skulder		0,9	1,4
Avsättningar för pensioner	19	97,0	91,0
Övriga avsättningar	11,20	16,2	18,1
Uppskjutna skatteskulder	11	2 943,3	2 704,0
Summa långfristiga skulder		3 607,4	4 664,5
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga finansiella skulder	14,25	3 081,4	2 429,6
Leverantörsskulder	21	83,4	70,1
Aktuell skatteskuld	11	23,6	27,8
Övriga rörelseskulder	21	283,9	246,2
Summa kortfristiga skulder		3 472,3	2 773,6
Summa skulder		7 079,7	7 438,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 142,6	16 948,8

Rapport över förändring i eget kapital samt Kassaflödesanalys, koncernen

Förändring i eget kapital, mnkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	100,0	8 243,4	8 343,4
Årets resultat		1 566,7	1 566,7
Utdelning		-400,0	-400,0
Övrigt totalresultat		0,5	0,5
Utgående eget kapital 2015-12-31	100,0	9 410,7	9 510,7
Ingående eget kapital 2016-01-01	100,0	9 410,7	9 510,7
Årets resultat		1 855,8	1 855,8
Utdelning		-300,0	-300,0
Övrigt totalresultat		-3,7	-3,7
Utgående eget kapital 2016-12-31	100,0	10 962,8	11 062,8

Kassaflödesanalys, mnkr	Not 17	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2 147,0	2 005,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾		-1 522,3	-1 358,0
Betalda skatter		-57,8	-34,4
		567,0	612,7
Förändring av omsättningsfastigheter		11,0	-23,2
Förändring av rörelsefordringar		-3,7	5,0
Förändring av rörelseskulder		68,3	-32,9
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		642,6	561,6
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-19,8	-18,8
Investering i förvaltningsfastigheter		-604,4	-443,0
Avyttring av förvaltningsfastigheter		911,2	
Förändring av finansiella fordringar		0,3	-0,5
Avyttring av finansiella tillgångar			0,7
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		287,3	-461,7
Finansieringsverksamheten			
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar		-630,2	298,9
Långfristiga skulder		0,4	0,9
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-300,0	-400,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-929,8	-100,2
ÅRETS KASSAFLÖDE		0,1	-0,3
Likvida medel vid årets början		0,3	0,7
Likvida medel vid årets slut		0,5	0,3

1) Justering utgörs främst av avskrivningar, nedskrivningar och värdeförändringar vid omvärdering enligt IAS 39 och 40.

Not 1 - Redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag samt dotterföretag.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges i moderbolagets redovisningsprinciper på sidan 27. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (ÅRL), Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 24.

Ändrade redovisningsprinciper

Inga nya redovisningsprinciper med någon väsentlig inverkan på koncernens redovisning har tillämpats från 1 januari 2016. Ändringar i ÅRL och IAS 1 har i begränsad omfattning påverkat utformning av de finansiella rapporterna.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Följande nya standarder har publicerats av IASB, men antingen ännu inte trätt i kraft eller ännu inte antagits av EU.

IFRS 9 Finansiella instrument behandlar redovisning av finansiella instrument och kommer att ersätta IAS 39. Standarden omfattar klassificering, värdering och nedskrivning av finansiella instrument samt säkringsredovisning. Standarden träder i kraft 1 januari 2018. Den initiala bedömningen är att tillämpningen inte kommer att medföra någon väsentlig effekt på redovisningen av koncernens finansiella instrument.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder är en ny intäktsstandard med tillhörande upplysningskrav vilken kommer att ersätta IAS 11, IAS 18 och IFRIC 13. Den nya standarden träder i kraft 1 januari 2018. Under året har kartläggning av koncernens intäktsflöden genomförts samt utvärdering av effekterna påbörjats. Den initiala bedömningen är att tillämpningen inte kommer medföra någon väsentlig effekt på redovisningen av koncernens intäkter. Då IFRS 15 innehåller tillkommande upplysningskrav kommer tillämpningen sannolikt medföra ökade notupplysningar avseende intäkter.

IFRS 16 Leasing ersätter den tidigare IAS 17 Leasingavtal och de relaterade tolkningarna IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen ska avskrivningar redovisas separat från räntekostnader hänförliga till leasingskulden. Standarden träder i kraft 1 januari 2019. Utvärdering av standardens möjliga påverkan på koncernens finansiella rapporter pågår.

Segmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högsta verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv. Ett rörelsesegments resultat följs upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Det resultatmått mot vilket uppföljning sker är rörelseresultat. I rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Se not 9 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

Klassificering m m

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Fastighets AB L E Lundberg. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagets indirekt förvärvade tillgångar och skulder värderas till verkligt värde enligt upprättad förvärvsanalys.

Skillnaden mellan anskaffningskostnaden för dotterföretagsaktierna och det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar utgör goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i årets resultat.

I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande kan göras förvärv för förvärv.

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

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

Dotterföretags finansiella rapporter inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

Nettoomsättning

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter. Rabatter lämnade som kompensation för till exempel successiv inflyttning redovisas i den period de lämnas. Övriga rabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som till exempel fastighetsskatt och kostnader för media.

Som nettoomsättning redovisas även intäkter från parkeringsverksamhet och byggrelse samt försäljning av omsättningsfastigheter.

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter och räntekostnader.

Ränteutgifter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningar under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla över- och underkurser. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla utdelning fastställs. Resultatet från avyttring av ett finansiellt instrument redovisas då risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet överförs till köparen och koncernen inte längre har kontroll över instrumentet.

Ränteutgifter och räntekostnader redovisas i finansnettot, vilket även inkluderar betalning av ränta avseende ränteswappar, i den period till vilken de hänförs. Låneutgifter hänförliga till inköp eller produktion av så kallade kvalificerade tillgångar ska aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som tar en betydande tid i anspråk att färdigställas. Aktivering av låneutgifter är för koncernen aktuellt vid betydande investeringsprojekt.

Skatter

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder, med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas.

Finansiella instrument

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för de som tillhör kategorierna finansiella tillgångar eller finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades.

Finansiella tillgångar och skulder redovisas med tillämpning av affärsdagsprincipen. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran tas dock upp då respektive hyresperiod påbörjats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller företaget inte längre har kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

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.

Finansiella tillgångar, exklusive aktier, och finansiella skulder har klassificerats som kortfristiga om beloppen förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Aktier har klassificerats som långfristiga om de är avsedda att stadigvarande innehas i verksamheten.

Efterföljande värdering av finansiella instrument

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten.

Räntebärande fordringar, likvida medel och hyres- och kundfordringar redovisas inom denna kategori. Kundfordran redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Hyres- och kundfordringar som har en ursprunglig löptid understigande sex månader värderas utan diskontering av nominella belopp.

Finansiella tillgångar som kan säljas. I denna kategori ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori. Tillgångar i denna kategori har värderats till anskaffningsvärde då verkligt värde ej kunnat fastställas.

Aktieinnehav som inte redovisas som dotterföretag redovisas inom denna kategori.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet består av finansiella instrument som klassificeras som innehav för handel. Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde där värdeförändringar redovisas i årets resultat. Samtliga derivat värderas till verkligt värde och redovisas i balansräkningen löpande till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas i rörelseresultatet.

Andra finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Leverantörsskulder, checkräkningskredit och låneskulder redovisas i denna kategori. Leverantörsskulder som har en ursprunglig löptid understigande sex månader värderas utan diskontering av nominella belopp.

Derivat. Koncernens derivatinstrument har anskaffats för att ekonomiskt säkra risker för ränteeponeringar som koncernen är utsatt för. Derivat redovisas initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Efter den initiala redovisningen värderas derivatinstrument till verkligt värde.

Beräkning av verkligt värde. Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser och tillhör värderingsnivå ett enligt IFRS 13. I de fall noterade marknadspriser saknas har verkligt värde beräknats genom diskonterade kassaflöden. När beräkningar av diskonterade kassaflöden gjorts har samtliga variabler till exempel diskonteringsräntor för beräkningar hämtats från marknadsnoteringar, där så varit möjligt. Vid beräkningar av diskonterade kassaflöden används medelkurs för diskonteringsräntor. Dessa värderingar tillhör värderingsnivå två.

Övriga rörelsefordringar och rörelseskulder

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning sker med 20 procent på inventarier. Bedömningen av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod sker löpande.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Undantag görs för förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar, uppskjutna skattefordringar, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper redovisade enligt IFRS 5 och förvaltnings-tillgångar som används för finansiering av ersättningar till anställda. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värdet enligt respektive standard.

Materiella anläggningstillgångar. Finns det indikation på att det bokförda värdet är för högt görs en analys där enskilda eller naturligt sammanhängande typer av tillgångars återvinningsvärde fastställs som det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för försäljning av tillgången. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. En nedskrivning utgörs av skillnaden mellan bokfört värde och återvinningsvärde. En nedskrivning återförs om det har skett en positiv förändring av förutsättningarna som används för att bestämma återvinningsvärdet. En återföring görs som mest upp till det bokförda värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om nedskrivningen inte skulle ha gjorts.

Lånefordringar och kundfordringar. Nedskrivningsprövning av instrument i denna kategori görs löpande genom att fastställa om det finns objektiva belägg för att ett nedskrivningsbehov föreligger. Exempel på objektiva belägg är uteblivna eller försenade betalningar samt andra indikationer som kan tyda på finansiella svårigheter hos gäldenären såsom exempelvis indikationer på förestående konkurs eller finansiell rekonstruktion. Nedskrivningar av lånefordringar och

kundfordringar återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Finansiella tillgångar som kan säljas. Onoterade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Nedskrivningar återförs över årets resultat om det verkliga värdet ökar och ökningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter det att nedskrivningen gjordes.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förväret direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen i enlighet med verkligt värdemetoden.

Verkligt värde baseras på interna värderingar vilka kvalitetskontrolleras genom att ett urval av fastigheter externvärderas. Löpande undersöks om det finns indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar redovisas netto i resultaträkningen, men uppdelning på orealiserade och realiserade värdeförändringar återfinns i not 13.

Tillkommande utgifter - förvaltningsfastigheter

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. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Omsättningsfastigheter

Omsättningsfastigheter (exploateringsfastigheter) har värderats enligt lägsta värdets princip per fastighet eller per värderingsenhet. Erforderlig nedskrivning och återföring av tidigare nedskrivningar enligt denna princip redovisas bland rörelsens kostnader.

Leasing

Koncernens samtliga hyresavtal för uthyrning av lokaler är klassificerade som operationella leasingavtal med koncernen som leasegivare. Samtliga hyres-, tomträtts- och arrendeavtal som koncernen ingått som leasetagare är klassificerade som operationella leasingavtal. Kostnaderna för dessa kostnadsförs löpande.

Låneutgifter

Låneutgifter hänförliga till inköp eller produktion av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen aktuell vid betydande investeringsprojekt.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat under den period de anställda utfört de tjänster avgiften avser.

Förmånsbestämda pensionsplaner

I koncernen anställda tjänstemän i Sverige omfattas av ITP-planen. ITP-planen omfattar i huvudsak följande förmåner:

- Ålderspension
- ITPK (kompletterande ålderspension)
- Sjukpension
- Kollektiv familjepension

Åtaganden för familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2016 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat när de uppstår.

Åtaganden för ålderspension tryggas genom FPG/PRI-systemet. Pensionsskulden beräknas genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder. Denna ersättning diskonteras till ett nuvärde. Diskonteringsräntan är räntan på balansdagen på en förstklassig företagsobligation alternativt bostadsobligation med en löptid som motsvarar respektive plans pensionsförpliktelse. Beräkningen utförs av en kvalificerad aktuarie med användande av den så kallade "projected unit credit method". Om förmånen är fullt intjänad redovisas en kostnad i årets resultat.

Vid fastställande av förpliktelsen avseende förmånsbestämda planer kan det uppstå omvärderingseffekter vilka utgörs av aktuariella vinster och förluster. Omvärderingseffekterna redovisas i övrigt totalresultat. Räntekostnaden/intäkten netto på den förmånsbestämda förpliktelsen/tillgången redovisas i årets resultat under finansnettot. Övriga komponenter redovisas i rörelseresultatet.

Den särskilda löneskatten utgör en del av de aktuariella antagandena och redovisas därför som en del av nettoförpliktelsen/-tillgången. Den del av särskild löneskatt som är beräknad utifrån tryggandelagen i juridisk person redovisas av förenklingskäl som upplupen kostnad istället för som del av nettoförpliktelsen/-tillgången.

Avkastningskatt redovisas löpande i resultatet för den period skatten avser och ingår därmed inte i skuldberäkningen.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om koncernen är bevisligen förpliktad, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när 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.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. 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.

Eventualförpliktelser

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

Övrigt

De siffror som redovisas har i vissa fall avrundats vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. I texter och tabeller redovisas siffror mellan 0 och 0,5 med 0.

Not 2 - Företagsinformation

Fastighets AB L E Lundberg bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Norrköping i Sverige. Huvudkontorets adress är Olai Kyrkogata 40, 601 85 Norrköping. Bolaget är ett helägt dotterbolag till L E Lundbergföretagen AB (publ) orgnr. 556056-8817.

Not 3 - Nettoomsättning, mnkr

	2016	2015
Fastighetsrörelse		
Hyresintäkter m m	1 250,4	1 228,6
Försäljning omsättningsfastigheter	52,2	84,5
Övriga intäkter	44,2	29,6
	1 346,7	1 342,7

Not 4 - Driftskostnader, mnkr

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och administrationsomkostnader. En del av driftskostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

	2016	2015
El, värme och vatten	122,1	122,2
Fastighetsskötsel	53,8	57,1
Administrationsomkostnader	81,3	76,1
Övriga driftskostnader	88,7	72,6
	345,9	328,0

Not 5 - Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2016	Varav män (%)	2015	Varav män (%)
Moderbolaget	140	71	147	72
Totalt i moderbolaget	140	71	147	72
Dotterföretag	5	89	5	90
Koncernen totalt	145	72	151	73

Könsfördelning i styrelse och koncernledning

Två kvinnor ingår i styrelsen. Koncernledningen bestod av åtta personer varav två är kvinnor.

Ersättningar och övriga förmåner, moderbolaget, mnkr

2016	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					-
Styrelseledamöter	0,2				0,2
VD och vVD i moderbolaget	5,1	1,1	0,3	2,2	8,8
Andra ledande befattningshavare 6 personer	5,2	1,1	0,3	3,7	10,3
	10,5	2,2	0,7	5,9	19,3

Not 5 - fortsättning

2015	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelsens ordförande					-
Styrelseledamöter	0,2				0,2
VD och vVD i moderbolaget	4,9	1,1	0,3	2,1	8,4
Andra ledande befattningshavare 5 personer	4,9	0,9	0,3	3,2	9,2
	10,0	2,0	0,6	5,3	17,8

Avgångsvederlag till VD kan i förekommande fall utgå med motsvarande sex månadslöner. Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägning på sex månader. Vid egen uppsägning gäller kollektivavtalsenlig uppsägningstid. Några särskilda avtal avseende övriga ledande befattningshavare finns inte. Sedvanliga villkor på arbetsmarknaden gäller om uppsägningstider och ersättningar.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, mnkr

2016	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattnings- havare och VD	Sociala kostnader	Varav pensions- kostnader
Moderbolaget	72,0	12,8	34,0	8,3
Dotterföretag	3,1	0,4	1,6	0,6
Totalt i koncernen	75,1	13,2	35,6	9,0

2015	Löner och ersättningar	Varav styrelse, ledande befattnings- havare och VD	Sociala kostnader	Varav pensions- kostnader
Moderbolaget	72,3	12,0	34,3	8,7
Dotterföretag	2,8	0,2	1,5	0,6
Totalt i koncernen	75,1	12,2	35,7	9,3

Samtliga anställda finns i Sverige. Koncernen har ett tillikaanställningssystem vilket innebär att lönekostnader och lönebikostnader fördelas mellan berörda koncernföretag i relation till nedlagd tid och utförda arbetsprestationer. För all personal finns ett bonusprogram för 2016. Ersättningen är maximerad till 2 månadslöner för ledande befattningshavare och 3 månadslöner för VD. För övrig personal utgår maximalt en alternativt en halv månadslön. För 2016 har 6,7 mnkr reserverats (inklusive sociala kostnader).

Pensionsåtaganden för styrelse och VD samt för fd vVD:ar uppgick till 6,7 mnkr (6,7) i moderbolaget och koncernen. Förpliktelsen täcks huvudsakligen genom återförsäkring i FPG.

Not 6 - Arvode och kostnadsersättning till revisorer, mnkr

	2016	2015
Ersättningar till KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1,0	1,0
Andra uppdrag	0,0	0,0
	1,0	1,0

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranses av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Med andra uppdrag avses rådgivning avseende redovisningsfrågor, rådgivning vid avyttring och förvärv av verksamheter samt rådgivning kring processer och intern kontroll.

Arvodet för granskning av dotterbolag ingår i arvodet för moderbolaget och faktureras moderbolaget.

la

T

Not 7 - Avskrivningar, mnkr

	2016	2015
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Övriga inventarier	-4,7	-4,5
	-4,7	-4,5
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	-3,8	-3,7
- Försäljnings- och administrationskostnader	-0,9	-0,9
	-4,7	-4,5

Not 8 - Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat, mnkr

	2016	2015
Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	23,2	
Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter	1 464,3	1 327,6
Orealiserade värdeförändringar i derivat ¹⁾	22,8	16,0
	1 510,4	1 343,5

1) Avser i sin helhet finansiella instrument som innehas för handel.

Not 9 - Rapportering per segment, mnkr

Verksamheten i Fastighets AB L E Lundberg bedrivs i tre regioner, Öst, Stockholm och Väst. Dessa regioner redovisas ned till rörelseresultat. Övriga resultatposter redovisas på totalnivå. Segmenten rapporteras i överensstämmelse med den rapportering som lämnas till styrelsen i Fastighets AB L E Lundberg.

Resultaträkning	Region Öst		Region Stockholm		Region Väst		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Nettoomsättning	579,3	576,7	446,5	458,8	320,9	307,1	1 346,7	1 342,7
Driftskostnader	-148,1	-149,3	-126,2	-113,6	-71,5	-65,1	-345,9	-328,0
Underhåll och hyresgästanpassningar	-73,0	-76,8	-41,3	-43,7	-40,1	-33,0	-154,4	-153,6
Avskrivningar	-1,8	-1,7	-1,0	-1,1	-1,0	-0,8	-3,8	-3,7
Fastighetsskatt	-29,2	-26,0	-20,7	-21,0	-13,1	-11,5	-63,0	-58,5
Exploateringsfastigheter	-0,2		1,8	10,3	-8,1	-5,2	-6,5	5,1
	327,0	322,9	259,1	289,7	187,1	191,6	773,1	804,1
Centrala administrationskostnader							-32,9	-31,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	626,3	462,9	537,8	625,0	323,5	239,7	1 487,6	1 327,6
Värdeförändring derivat							22,8	16,0
Rörelseresultat	953,3	785,7	796,9	914,6	510,6	431,3	2 250,6	2 116,6
Finansnetto							-103,6	-111,5
Skatt							-291,2	-438,4
Årets resultat							1 855,8	1 566,7
Balansräkning								
Fastigheter	7 903,5	7 502,6	5 968,0	5 765,7	4 004,3	3 429,1	17 875,8	16 697,4
Ofördelade tillgångar							266,8	251,5
Summa tillgångar	7 903,5	7 502,6	5 968,0	5 765,7	4 004,3	3 429,1	18 142,6	16 948,8
Eget kapital							11 062,8	9 510,7
Ofördelade skulder							7 079,7	7 438,2
Summa eget kapital och skulder							18 142,6	16 948,8
Investeringar	276,5	224,0	73,9	73,5	251,7	170,9	602,1	468,4

b

T

Not 10 - Finansnetto, mnkr

	2016	2015
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter, koncernföretag	0,0	0,0
Ränteintäkter, övriga	1,5	1,1
	1,5	1,1
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, koncernföretag	-31,2	-36,5
Räntekostnader, fastighetslån	-69,2	-71,3
Övrigt	-4,6	-4,7
	-105,0	-112,5
Finansnetto	-103,6	-111,5

Samtliga ränteintäkter avser finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.
Av räntekostnaderna avser 78,9 mnkr (87,7) finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde.

Not 11 - Skatt, mnkr

Skatt redovisad i årets resultat

	2016	2015
Aktuell skatt		
Årets skattekostnad	-52,4	-53,0
Uppskjuten skatt ¹⁾		
Temporära skillnader	-238,8	-385,4
	-291,2	-438,4

1) Avser främst skatt beräknad på skillnaden mellan anskaffnings- och verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

Avstämning effektiv skatt

	2016		2015	
Resultat före skatt	2 147,0		2 005,1	
Svensk inkomstskatt	22%	-472,3	22%	-441,1
Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader ¹⁾	-9%	183,8	0%	3,6
Schablonränta periodiseringsfond	0%	-0,4	0%	-0,4
Övrigt	0%	-2,3	0%	-0,5
	14%	-291,2	22%	-438,4

1) Avser till största delen återföring av uppskjuten skatt avseende sålda fastigheter via bolag.

Skatt redovisad i årets totalresultat

	2016			2015		
	Före skatt	Skatt	Efter skatt	Före skatt	Skatt	Efter skatt
Aktuariella omvärderingar	-4,5	0,8	-3,7	0,7	-0,1	0,5

Skatt redovisad i balansräkningen

Skulder	2016	2015
Avsättningar för skatter		
Uppskjuten skatteskuld	2 943,3	2 704,0
Övriga avsättningar	16,2	18,1
Aktuell skatteskuld	23,6	27,8
	2 983,1	2 749,9

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

	2016			2015		
	Fordran	Skuld	Netto	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		-2 855,9	-2 855,9		-2 629,0	-2 629,0
Avsättning för pensioner	4,2		4,2	3,6		3,6
Obeskattade reserver		-97,0	-97,0		-89,2	-89,2
Derivat	5,5		5,5	10,5		10,5
	9,7	-2 952,9	-2 943,3	14,1	-2 718,1	-2 704,0

Not 11 - fortsättning

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader

2016	Ingående balans	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Utgående balans
Förvaltningsfastigheter	-2 629,0	-227,0		-2 855,9
Avsättningar för pensioner	3,6	-0,2	0,8	4,2
Obeskattade reserver	-89,2	-7,8		-97,0
Derivat	10,5	-5,0		5,5
	-2 704,0	-240,0	0,8	-2 943,3

2015	Ingående balans	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Utgående balans
Förvaltningsfastigheter	-2 262,3	-366,6		-2 629,0
Avsättningar för pensioner	4,0	-0,3	-0,1	3,6
Obeskattade reserver	-74,2	-15,0		-89,2
Derivat	14,0	-3,5		10,5
	-2 318,5	-385,4	-0,1	-2 704,0

Not 12 - Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2016	Övriga inventarier	Pågående ny-anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	39,1	24,9	64,0
Investeringar	7,7	12,1	19,8
Omklassificeringar		-8,8	-8,8
Avyttringar och utrangeringar	-4,6	-3,4	-8,1
	42,1	24,7	66,9

Av- och nedskrivningar			
Ingående balans			-27,2
Årets avskrivningar			-4,7
Avyttringar och utrangeringar			4,2
			-27,6

Utgående balans	14,5	24,7	39,2
------------------------	-------------	-------------	-------------

2015	Övriga inventarier	Pågående ny-anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	38,7	21,6	60,3
Investeringar	4,1	14,7	18,8
Omklassificeringar		-10,8	-10,8
Avyttringar och utrangeringar	-3,7	-0,6	-4,3
	39,1	24,9	64,0

Av- och nedskrivningar			
Ingående balans			-26,2
Årets avskrivningar			-4,5
Avyttringar och utrangeringar			3,6
			-27,2

Utgående balans	11,9	24,9	36,9
------------------------	-------------	-------------	-------------

Not 13 - Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Det verkliga värdet är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning genom en transaktion på huvudmarknaden (eller den mest fördelaktiga marknaden) under aktuella marknadsförhållanden ("exit price"), oavsett om priset är direkt observerbart eller beräknat med hjälp av en annan värderingsteknik.

mnkr	2016			2015		
	Bostad	Kommersiellt ¹⁾	Totalt	Bostad	Kommersiellt ¹⁾	Totalt
Ingående verkligt värde	6 789,0	9 908,4	16 697,4	5 966,5	8 935,1	14 901,6
Förvärv	10,9	99,6	110,6	2,9		2,9
Investeringar	228,8	262,7	491,5	180,2	284,9	465,1
Avyttringar	-490,0	-398,0	-888,0			
Orealiserad värdeförändring	832,1	632,2	1 464,3	639,3	688,5	1 327,8
Utgående verkligt värde	7 370,9	10 504,9	17 875,8	6 789,0	9 908,4	16 697,4

1) Avser främst butiks- och kontorsfastigheter.

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter, klassificerade som förvaltningsfastigheter, ägs av koncernen och omfattar mark, byggnader, byggnadsinventarier, ombyggnader av befintliga fastigheter samt nybyggnation. Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts internt. I investeringsbeloppet ingår under året aktiverade låneutgifter med ett belopp om 2,3 mnkr (-).

Värderingsmetod

Värderingen av verkligt värde är för samtliga fastigheter klassificerade i nivå 3 i värderingshierarkin.

Värderingen av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde har bedömts. Bedömningen baseras såväl på ortsprismaterial som på en beräkning av nuvärdet av uppskattade framtida betalningsströmmar.

Nuvärdesberäkningen bygger på diskonterade kassaflöden under kommande tioårsperiod och därefter på en beräkning av evig direktavkastning. Diskonteringsräntan varierar mellan 4,6 och 8,4 procent för bostadsfastigheter och mellan 5,9 och 9,8 procent för kommersiella fastigheter. Beräkningen av kassaflödena baseras på en antagen inflation på två procent, normaliserade hyresintäkter och underhållskostnader samt normaliserad vakansgrad. Denna beräkning vägs sedan samman med olika ortsprisfaktorer i en slutlig värdering. Nedan framgår de indata som använts vid värderingen.

	Bostad Intervall (vägt snitt)	Kommersiellt Intervall (vägt snitt)
Driftsnetto (kr/m ²)	400 - 1 600 (600)	200 - 5 200 (1 300)
Direktavkastningskrav restvärde (%)	2,59 - 6,35 (4,24)	3,90 - 7,87 (5,22)
Vakans (%)	0,5 - 3,1 (1,3)	1,0 - 9,6 (3,4)

Alla hyror har bedömts vara marknadsmässiga. Tillväxtantagandet bedöms enskilt per fastighet. Diskonteringsräntan är beräknad som avkastningskravet med tillägg för tillväxtantagande under prognosperioden. Tillväxtantagandet har i sin tur en koppling till antagen inflation under samma period men bedöms individuellt för varje fastighet med hänsyn till kontraktsförhållanden, vakansrisk, tekniskt skick med mera.

Bedömningen av direktavkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på aktuella köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Informationen stäms av med oberoende värderings- och rådgivningsföretag.

Fastighets AB L E Lundbergs fastighetsbestånd värderas till 17 876 mnkr (16 697). För att säkerställa värderingen har oberoende värderingar för 43 fastigheter, motsvarande värdemässigt 49 procent av beståndet, inhämtats externt. De externa värderingarna av dessa fastigheter uppgick till 8 858 mnkr medan de interna värderingarna uppgick till 8 720 mnkr.

Känslighetsanalys

Verkligt värde på en fastighet kan med säkerhet endast fastställas vid en försäljning. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av en fastighets värde. Värdeintervallet brukar uppgå till ± 5 procent men kan variera beroende bland annat på marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Fastighets AB L E Lundbergs fastighetsbestånd värderas till 17,9 mdkr och med ett osäkerhetsintervall om ± 5 procent så innebär det en förändring av fastighetsvärdet med cirka 0,9 mdkr. Nedan framgår de mest väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och deras effekt på verkligt värde.

	Förändring	Värdepåverkan, mnkr	
		Bostad	Kommersiellt
Driftsnetto (kr/m ²)	50	608	402
Direktavkastningskrav restvärde (%-enhet)	-0,25	462	528
	+0,25	-411	-480
Hyresvakans (%-enhet)	-1,0	124	142

Not 13 - fortsättning

Påverkan på årets resultat

Samtliga förvaltningsfastigheter genererar hyresintäkter, med undantag av de med pågående nyproduktion och de som består av obebyggda tomter. Årets hyresintäkter (brutto minus vakanser) uppgår till 1 248,4 mnkr (1 227,0). Kostnader per kostnadsslag framgår av tabellen nedan.

Kostnadsslag, mnkr	2016	2015
Drift och administration	212,1	208,7
Underhåll	154,5	153,7
Personalkostnader	112,1	109,6
Fastighetsskatt	62,1	57,4
Tomträttsavgälder	1,0	0,9
Avskrivningar	4,7	4,5
	546,4	534,7

Förfallostruktur hyresintäkter

Förfallostruktur för operationella hyresavtal framgår av tabellen nedan.

Årshyra, mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	2022-	Totalt
Bostäder	496,4						496,4
Butiker	58,4	135,5	78,1	57,7	63,8	58,9	452,4
Kontor	62,5	41,9	33,4	27,7	26,0	30,3	221,8
Övrigt	50,7	10,6	7,0	6,2	0,8	14,7	90,0
Totalt	668,0	188,0	118,5	91,6	90,6	103,9	1 260,6
Andel, procent	53	15	9	7	7	8	100

Not 14 - Finansiella instrument, mnkr

2016	Tillgångar som Derivat ¹⁾	Kan säljas	Kund- och lånefordringar	Övriga skulder	Totalt redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden						
Likvida medel						
Banktillgodohavanden			0,5		0,5	0,5
Långfristiga finansiella skulder						
Lån från banker				550,0	550,0	616,7
Kortfristiga finansiella skulder						
Kort del av långa lån				1 300,0	1 300,0	1 353,1
Derivat	24,8				24,8	24,8
Upplupen ränta				18,3	18,3	18,3
Skuld koncernföretag				1 733,4	1 733,4	1 733,4
Övriga kortfristiga skulder				4,9	4,9	4,9
	24,8		0,0	3 056,6	3 081,4	3 134,5
Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden						
Aktier i onoterade bolag			0,0		0,0	
Kundfordringar				35,9	35,9	35,9
Leverantörsskulder				83,4	83,4	83,4

h

T

Not 14 - fortsättning

2015	Derivat ¹⁾	Tillgångar som kan säljas	Kund- och lånefordringar	Övriga skulder	Totalt redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella instrument som ingår i den finansiella nettoskulden						
Likvida medel						
Banktillgodohavanden			0,3		0,3	0,3
Långfristiga finansiella skulder						
Lån från banker				1 850,0	1 850,0	2 019,8
Kortfristiga finansiella skulder						
Derivat	47,6				47,6	47,6
Upplupen ränta				18,3	18,3	18,3
Skuld koncernföretag				2 363,6	2 363,6	2 363,6
	47,6			2 382,0	2 429,6	2 429,6
Finansiella instrument som inte ingår i den finansiella nettoskulden						
Aktier i onoterade bolag		0,0			0,0	
Kundfordringar			15,9		15,9	15,9
Leverantörsskulder				70,1	70,1	70,1

1) Innehas för handel och redovisas till verkligt värde via resultatet.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen

Enligt IFRS 7 ska upplysning lämnas avseende hur det verkliga värdet fastställs för de instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen, vilket omfattar derivat.

Indata för värdering av finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen (derivat) har gjorts baserat på observerbara marknadspriser vilket innebär att de är hänförliga till nivå två enligt IFRS 13.

Finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen men för vilka upplysningar lämnas om verkligt värde

När upplysningar om verkligt värde lämnas i tabellen ovan för finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde i balansräkningen har verkligt värde bestämts på följande sätt:

Lån från banker; lån med fast ränta har värderats med den ränta med vilken en refinansiering skulle kunna göras på balansdagen. Denna värderingen tillhör nivå 3 eftersom dessa räntor inte kan observeras på marknaden. Lån med rörlig ränta antas ha ett marknadsvärde som överensstämmer med bokfört värde förutsatt att någon mätbar förändring inte skett i en aktuell spread för en liknande transaktion.

Övriga finansiella instrument i balansräkningen har kort tid kvar till förfall. För dessa har som verkligt värde angetts det redovisade värdet vilket bedöms återspegla det verkliga värdet på grund av att diskonteringseffekten är försumbar.

Finansiella instrument där verkligt värde inte kunnat fastställas på ett tillförlitligt sätt

Då något tillförlitligt marknadsvärde avseende aktier i onoterade bolag ej har kunnat fastställas har dessa utelämnats i kolumnen för verkligt värde.

Not 15 - Omsättningsfastigheter, mnkr

Exploateringsfastigheter	2016	2015
Vid årets början	166,7	123,8
Årets anskaffningar	13,9	35,7
Reverseringar av nedskrivningar	20,5	19,7
Avyttringar och utrangeringar	-25,0	-12,6
Utgående balans	176,1	166,7

Accumulerade nedskrivningar ingår med 1,0 mnkr (24,7).

Bedömt verkligt värde enligt intern värdering uppgår till 416,7 mnkr (351,8).

ba

T

Not 16 - Rörelsefordringar, mnkr

	2016	2015
Hyses- och kundfordringar	35,9	15,9
Övriga rörelsefordringar		
Förutbetalda kostnader	9,9	5,3
Upplupna hyresintäkter	2,3	1,8
Övriga fordringar	2,6	24,0
	14,8	31,1
Utgående balans	50,7	47,0

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas bli inbetalt utifrån en individuell bedömning av respektive kund.

Not 17 - Kassaflödesanalys, mnkr

Räntor	2016	2015
Erhållna	1,5	1,1
Erlagda	-104,6	-112,8
	-103,1	-111,7

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Not 18 - Eget kapital

Aktiekapital

2016-12-31	Antal	Kvotvärde	mnkr
Totalt antal utestående aktier	250 000	400 kr	100,0
2015-12-31			
Totalt antal utestående aktier	250 000	400 kr	100,0

Eget kapital

Koncernens eget kapital består av aktiekapital och balanserade vinstmedel inklusive årets resultat. Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för, i förekommande fall, under året lämnad vinstutdelning.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta om en utdelning på 1 600 kronor per aktie. Den föreslagna utdelningen uppgår till sammanlagt 400 mnkr. Föregående år lämnades en utdelning på 300 mnkr.

Rösträtt

Varje aktie innehar en rösträtt.

Not 19 - Avsättningar för pensioner

Förmånsbestämda pensionsplaner

Koncernens tjänstemän omfattas av den sk ITP-planen. Åtaganden för ålderspension tryggas genom förmånsbestämda förpliktelser enligt PRI/FPG-systemet. Nedan specificeras förändringen av den förmånsbestämda förpliktelsen.

mnkr	2016	2015
Förpliktelse per den 1 januari	91,0	90,0
Förmåner intjänade under perioden	2,5	2,5
Ränta	2,6	2,5
Aktuariell vinst/förlust	3,6	-0,5
Utbetalda pensioner	-3,9	-3,6
Särskild löneskatt	1,3	0,1
Förpliktelse den 31 december	97,0	91,0
<i>Varav kreditförsäkrat via FPG</i>	<i>60,1</i>	<i>60,6</i>

Under året har pensionskostnader avseende förmånsbestämda planer om 2,5 mnkr (2,5) redovisats i rörelseresultatet. Räntekostnader på pensionsskulden uppgick under året till 2,6 mnkr (2,5) vilka ingår i finansnettot. Årets aktuariella omvärdering uppgick till 3,6 mnkr (-0,5) och har redovisats i övrigt totalresultat. Den aktuariella förlusten om 3,6 mnkr består av vinst på grund av erfarenhetsbaserade justeringar, 0,9 mnkr, förlust avseende effekter av förändrade finansiella antaganden, 7,8 mnkr och vinst avseende förändringar i de demografiska antagandena, 3,3 mnkr. Ackumulerat uppgår aktuariella omvärderingar till 27 mnkr (23). Durationen på förpliktelsen uppgår till 19 år.

Väsentliga aktuariella antaganden	2016	2015
Diskonteringsränta, %	2,50	3,00
Framtida löneökningar, %	3,00	3,00
Framtida inflation, %	1,50	1,50

Livslängdsantaganden baseras på DUS14 (PRI). Den aktuella livslängden som förpliktelsen är beräknad på framgår av nedanstående tabell.

	2016	2015
<i>Livslängdsantaganden vid 65 år - pensionerade medlemmar</i>		
Män	22	23
Kvinnor	24	25
<i>Livslängdsantaganden vid 65 år - för medlemmar som är 45 år</i>		
Män	43	42
Kvinnor	45	44

Känslighetsanalys

I nedanstående tabell presenteras möjliga förändringar av aktuariella antaganden per bokslutstidpunkten, övriga antaganden oförändrade, och hur dessa skulle påverka den förmånsbestämda förpliktelsen (- minskar skulden, + ökar skulden).

mnkr	Ökning	Minskning
Diskonteringsränta (0,5% förändring)	-7,4	-6,7
Framtida löneökning (0,5% förändring)	3,8	3,2
Framtida inflation (0,5% förändring)	6,1	5,6

Under 2017 förväntas inbetalningar till de förmånsbestämda planerna uppgå till 3,8 mnkr.

Planer som omfattar flera arbetsgivare

Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta. Kostnaden uppgick till 1,4 mnkr (1,1) och ingår i rörelseresultatet.

Pension för de tjänstemän som valt möjligheten till alternativ ITP samt tjänstepension för arbetare är avgiftsbestämd. Kostnaden uppgick till 2,0 mnkr respektive 0,6 mnkr (2,2; 0,8) och ingår i rörelseresultatet.

Not 20 - Övriga avsättningar

Övriga avsättningar består i sin helhet av uppskov med stämpelskatt om 16,2 mnkr (18,1).

Not 21 - Rörelseskulder, mnkr

	2016	2015
Leverantörsskulder	83,4	70,1
Övriga rörelseskulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Hyresintäkter	154,6	137,9
Övrigt	67,8	78,4
Övriga kortfristiga skulder		
Momsavräkning	50,8	18,6
Övrigt	10,7	11,2
	283,9	246,2
Utgående balans	367,3	316,2

Not 22 - Närstående, mnkr

Transaktioner med koncernföretag

Transaktioner med koncernföretag framgår av not 10 och 14.

Nyckelpersoner i ledande ställning	2016	2015
Försäljning till	10,0	10,6

Transaktionerna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Nyckelpersoner i ledande ställning

Fredrik Lundberg med maka innehar direkt och indirekt via det helägda bolaget Byggnads AB Karlsson & Wingsjö (inklusive dotterbolag) 70,95 procent (70,96) av rösterna och 42,34 procent (42,36) av kapitalet i L E Lundbergföretagen AB (publ) som i sin tur är moderföretag till Fastighets AB L E Lundberg.

Fastighets AB L E Lundberg förvaltar Byggnads AB Karlsson & Wingsjö-koncernens fastigheter enligt upprättat förvaltningsavtal.

Ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning framgår av not 5.

Not 23 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	2016	2015
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	1 851,6	1 850,3
Eventalförpliktelser	2016	2015
Borgensförbindelse, övriga	8,0	8,0
Övriga eventalförpliktelser	1,2	1,2
	9,2	9,2

ln

T

Not 24 - Viktiga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av finansiella rapporter kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar de redovisade beloppen. De bedömningar och uppskattningar som enligt företagsledningen är väsentliga för redovisade belopp i årsredovisningen och där det finns en betydande risk att framtida händelser och ny information kan förändra dessa bedömningar och uppskattningar inkluderar främst:

Förvaltningsfastigheter

Vid bokslutet värderas fastigheterna till verkligt värde. I denna värdering görs uppskattningar om framtida hyresnivåer, vakansgrader och fastighetskostnader. I beräkningsmodellen görs också en bedömning av varje enskild fastighets direktavkastningskrav. Värdet på en fastighet kan dock med säkerhet endast fastställas när likviden har erhållits efter en försäljning. I not 13 redogörs mer ingående för värderingsprocessen.

Pensioner

Värdet av pensionsförpliktelser beräknas utifrån antaganden om diskonteringsränta, inflation, framtida löneökningar och demografiska faktorer. Antagandena uppdateras normalt årsvis vilket påverkar den redovisade pensionsskuldens storlek och eget kapital. Dessa antaganden påverkar det kommande årets redovisade pensionskostnad. Se även not 19.

Not 25 - Finansiella risker och riskhantering

Finansverksamheten och hanteringen av finansiella risker för koncernen handläggs enligt fastställd finanspolicy av koncernstab administration, ekonomi och finans i moderbolaget L E Lundbergföretagen AB. Riskhanteringen bedrivs enligt denna finanspolicy och syftar till en låg risknivå. De risker som primärt hanteras är ränte- och refinansieringsrisk kopplat till finansiering samt i mindre utsträckning även kreditrisk.

Finansieringsrisk

Den räntebärande nettoskulden uppgick den 31 december 2016 till 3 728,3 mnkr (4 374,0), fördelat på räntebärande skulder och räntebärande pensionsavsättningar 3 728,8 mnkr (4 375,4) och räntebärande tillgångar 0,5 mnkr (1,4). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 10 månader (14). Förfallostrukturen framgår av tabell nedan. Derivatinstrument finns som redovisas i kategorin finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Finansiella skulder¹⁾, 31 december 2016

Förfalloår	mnkr	Andel, %
2017	3 056,9	85
2019	350,0	10
2020-	200,0	6
Totalt	3 606,9	100

1) Exklusive värdeförändring derivat om 24,8 mnkr och pensionsavsättningar om 97,0 mnkr.

Förfallostruktur avseende odiskonterade belopp framgår av tabellen nedan.

mnkr	2017	2018	2019	2020-
Finansiella skulder				
Derivat	24,3			
Övriga finansiella skulder	3 104,2	22,9	372,9	208,4
Finansiella tillgångar				
Övriga finansiella tillgångar	0,5			

För att minska risken, att inte kunna anskaffa kapital när så är erforderligt, har avtal om bindande långfristiga kreditlöften träffats. Fastighets AB L E Lundberg hade per den 31 december 2016, utöver upptagna krediter om cirka 1,9 mdkr kronor, avtalade långfristiga lånelöften på sammanlagt 2,2 mdkr kronor hos banker. Omfinansiering kommer att ske av kortfristiga skulder under 2017.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att finansieringskostnaden påverkas av förändring i marknadsräntan. För att reducera ränteriskerna innehar koncernen derivatinstrument (swapkontrakt) till ett nominellt värde om 800,0 mnkr. Det verkliga värdet per balansdagen uppgår till -24,8 mnkr. Räntebindning var 10 månader per den 31 december 2016. Beräknat utifrån räntebindning och nettoskuld per den 31 december 2016 skulle en procentenhets ökning av marknadsräntan påverka 2017 års resultat med cirka 9 mnkr. På längre sikt slår ränteförändringen igenom på hela nettoskulden. Räntebindningsstruktur den 31 december 2016 framgår av tabellen på nästa sida.

Not 25 - fortsättning

Räntebindningsstruktur, 31 december 2016

Räntan bunden till år	Skulder ¹⁾ mnkr	Andel, %	Genom- snittlig effektiv ränta, %
2017	3 056,9	85	2,5
2019	350,0	10	4,1
2020-	200,0	6	4,2
Totalt	3 606,9	100	2,7

1) Exklusive värdeförändring derivat om 24,8 mnkr och pensionsavsättningar om 97,0 mnkr.

Kreditrisk

Koncernen är begränsat exponerad för kreditrisker. Dessa hänförs i huvudsak till utestående kund-/hyresfordringar och motpartsrisk genom derivatavtal. Förluster på kund-/hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom ett medvetet urval av kunder med god betalningsförmåga. Exponering mot enskilda kunder/hyresgäster är begränsad och de tio största kunderna/hyresgästerna utgör sammanlagt 13 procent av fastighetsförvaltningens omsättning. Totala kund-/hyresfordringar uppgår vid årsskiftet till 35,9 mnkr (15,9), varav 4,7 mnkr (7,8) med förfall över 60 dagar. Kreditkvaliteten på de finansiella tillgångar som varken har förfallit eller är nedskrivningsbara bedöms vara god.

Koncernens derivat omfattas av bindande ramavtal om kvittning vilket innebär att koncernen har rätt att kvitta fordringar och skulder när en kredithändelse inträffat mot samma motpart. Kvittning av tillgångar och skulder tillämpas ej i redovisningen. Redovisade derivat på skuldsidan uppgår till 24,8 mnkr (47,6).

Not 26 - Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Resultaträkning samt Rapport över totalresultat, moderbolaget

mnkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning	2	1 266,4	1 273,8
Driftskostnader		-292,6	-296,8
Underhåll och hyresgästanpassningar		-300,6	-325,6
Avskrivningar	4	-159,7	-166,6
Fastighetsskatt		-61,1	-58,1
Exploateringsfastigheter	15	-8,0	8,6
Bruttoresultat		444,4	435,4
Centrala administrationskostnader	4	-32,3	-30,7
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter		-3,7	-24,3
Nedskrivning förvaltningsfastigheter		-18,2	
Reversering av nedskrivning, förvaltningsfastigheter		0,6	44,9
Rörelseresultat	3	390,8	425,2
Resultat från andelar i koncernföretag	5	838,8	35,2
Resultat från övriga värdepapper	6	0,9	0,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2,8	2,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-107,2	-112,3
Resultat efter finansiella poster		1 126,1	350,8
Bokslutsdispositioner	9	-29,1	-69,2
Resultat före skatt		1 096,9	281,6
Skatt	10	-56,7	-60,6
Årets resultat ¹⁾		1 040,2	221,0

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning, moderbolaget

mnkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	11		
Förvaltningsfastigheter		5 232,4	5 107,9
Fastighetsinventarier		162,8	239,1
Övriga inventarier		14,5	11,9
Pågående nyanläggningar		37,8	74,8
Summa materiella anläggningstillgångar		5 447,5	5 433,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	52,7	52,7
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0,0	0,0
Övriga långfristiga fordringar		0,3	0,5
Summa finansiella anläggningstillgångar		52,9	53,2
Summa anläggningstillgångar		5 500,4	5 487,0
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	13	126,8	128,1
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		7,8	10,2
Fordringar hos koncernföretag		209,8	51,5
Övriga fordringar		2,5	16,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11,2	5,8
Summa kortfristiga fordringar		231,3	84,0
Kassa och bank	14	0,0	0,0
Summa omsättningstillgångar		358,2	212,1
SUMMA TILLGÅNGAR		5 858,6	5 699,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100,0	100,0
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		62,1	141,1
Årets resultat		1 040,2	221,0
Summa eget kapital		1 202,3	462,1
Obeskattade reserver	16,17	440,9	405,2
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	18	60,1	60,6
Avsättning för uppskjuten skatt	19	171,1	165,6
Övriga avsättningar	19	16,2	18,1
Summa avsättningar		247,4	244,3
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	550,0	1 850,0
Övriga skulder	21	0,9	1,4
Summa långfristiga skulder		550,9	1 851,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	1 300,0	
Skulder till koncernföretag		1 797,1	2 430,8
Övriga rörelseskulder	22	320,0	305,4
Summa kortfristiga skulder		3 417,1	2 736,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 858,6	5 699,1

Rapport över förändring i eget kapital samt Kassaflödesanalys, moderbolaget

Förändring i eget kapital, mnkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2015-01-01	100,0	354,7	185,4	640,1
Vinstdisposition		185,4	-185,4	
Utdelning		-400,0		-400,0
Fusionsdifferens		1,0		1,0
Årets resultat ¹⁾			221,0	221,0
Utgående eget kapital 2015-12-31	100,0	141,1	221,0	462,1
Ingående eget kapital 2016-01-01	100,0	141,1	221,0	462,1
Vinstdisposition		221,0	-221,0	
Utdelning		-300,0		-300,0
Årets resultat ¹⁾			1 040,2	1 040,2
Utgående eget kapital 2016-12-31	100,0	62,1	1 040,2	1 202,3

1) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Kassaflödesanalys, mnkr	Not 14	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 126,1	350,8
Justering för ej kassapåverkande poster ¹⁾		-673,5	127,9
Betald inkomstskatt		-57,8	-34,4
		394,8	444,3
Förändring av omsättningsfastigheter		21,8	-21,3
Förändring av rörelsefordringar		11,0	11,7
Förändring av rörelseskulder		21,2	1,4
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		448,8	436,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7,7	-4,1
Investering i förvaltningsfastigheter		-211,5	-244,2
Avyttring av förvaltningsfastigheter		19,7	45,6
Förändring av finansiella fordringar		0,3	-0,5
Avyttring av finansiella tillgångar			0,7
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-199,2	-202,6
Finansieringsverksamheten			
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		46,9	164,2
Långfristiga skulder		3,6	2,2
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-300,0	-400,0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-249,5	-233,5
ÅRETS KASSAFLÖDE		0,0	0,0
Likvida medel vid årets början		0,0	0,0
Likvida medel vid årets slut		0,0	0,0

1) Justering utgörs främst av avskrivningar, nedskrivningar, reverseringar, anteciperade utdelningar samt resultat från fastighetsförsäljningar.

Not 1 - Redovisningsprinciper

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan. De skillnader som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föränsleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagen, medan rapporten över totalresultat och rapporten över förändringar i eget kapital baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av resultat från finansiella poster, anläggningstillgångar, obeskattade reserver, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Rörelsesegmentrapportering

Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning och samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

Dotterföretag

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

Derivat

Samtliga derivat innehas för hantering av ränterisk och redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Förvaltningsfastigheter

Moderbolagets förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade planerliga avskrivningar över nyttjandeperioden och med erforderliga nedskrivningar. Planerliga avskrivningar görs med 1-2 % på byggnader. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär kostnadsförs löpande och belastar resultatet. I enlighet med undantagsreglerna i RFR 2 för förvaltningsfastigheter, redovisas byggnader som en enda avskrivningsenhet utan uppdelning på komponenter.

Låneutgifter

I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänför sig till. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer

I moderbolaget tillämpas andra grunder för beräkning av förmånsbestämda planer än de som anges i IAS 19. Moderbolaget följer tryggandelagens bestämmelser och Finansinspektionens föreskrifter eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt RFR 2 IAS 18 p 3 och RFR 2 IAS 27 p 2. Redovisning sker enligt alternativregeln vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

Anteciperad utdelning

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Fusioner

Fusioner redovisas enligt BFNAR 1999:1.

Not 2 - Nettoomsättning, mnkr

	2016	2015
Hysesintäkter m m	1 214,5	1 224,4
Försäljningar exploateringsfastigheter	51,9	49,4
	1 266,4	1 273,8

Not 3 - Anställda och personalkostnader samt ersättning till revisorer, mnkr

Information avseende moderbolagets anställda och personalkostnader återfinns i koncernens not 5.

Not 4 - Avskrivningar, mnkr

	2016	2015
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Förvaltningsfastigheter	-58,4	-56,9
Övriga inventarier	-4,7	-4,5
Fastighetsinventarier	-97,5	-106,0
	-160,6	-167,4

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion

Fastighetsrörelsen		
- Avskrivningar	-159,7	-166,6
- Försäljnings- och administrationskostnader	-0,9	-0,9
	-160,6	-167,4

Not 5 - Resultat från andelar i koncernföretag, mnkr

	2016	2015
Utdelning (inklusive anteciperad utdelning)	838,8	35,2
Nedskrivning av andelar	-0,0	-0,0
	838,8	35,2

Not 6 - Resultat från övriga värdepapper, mnkr

	2016	2015
Resultat vid avyttring av aktier och andelar	0,9	0,3
	0,9	0,3

Not 7 - Ränteintäkter och liknande resultatposter, mnkr

	2016	2015
Ränteintäkter, koncernföretag	2,5	1,6
Ränteintäkter, övriga	0,3	0,7
	2,8	2,3

Not 8 - Räntekostnader och liknande resultatposter, mnkr

	2016	2015
Räntekostnader, koncernföretag	-31,2	-36,5
Räntekostnader, övriga	-2,3	-2,1
Räntekostnader, fastighetslån	-71,5	-71,3
Övrigt	-2,2	-2,4
	-107,2	-112,3

Not 9 - Bokslutsdispositioner, mnkr

	2016	2015
Skillnad mellan redovisad avskrivning och avskrivning enligt plan:		
- Fastighetsinventarier	15,6	3,9
- Övriga inventarier	-0,1	0,0
Koncernbidrag, erhållna	8,9	0,9
Koncernbidrag, lämnade	-2,4	-2,0
Förändring av periodiseringsfond	-51,2	-71,9
	-29,1	-69,2

Not 10 - Skatter, mnkr

	2016	2015
Aktuell skatt		
- Årets skattekostnad	-51,2	-52,9
Uppskjuten skatt		
- Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad	-5,6	-7,7
	-56,7	-60,6

Avstämning av effektiv skatt	2016		2015	
Resultat före skatt		1 096,9		281,6
Svensk inkomstskatt	22%	-241,3	22%	-61,9
Ej avdragsgilla kostnader	0%	-1,0	2%	-5,6
Ej skattepliktiga intäkter ¹⁾	-17%	184,8	-3%	7,9
Schablonränta periodiseringsfond	0%	-0,4	0%	-0,4
Övrigt	0%	1,7	0%	-0,5
Skattemässiga resultat i KB	0%	-0,4	0%	-0,1
	5%	-56,7	22%	-60,6

1) Avser till största delen utdelningar från dotterföretag.

Not 11 - Materiella anläggningstillgångar, mnkr

2016	Förvaltnings- fastigheter	Fastighets- inventarier	Övriga inventarier	Pågående ny- anläggningar	Totalt
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	5 562,0	689,3	39,1	74,8	6 365,2
Investeringar	52,6	21,2	7,7	137,7	219,2
Omklassificeringar	171,3			-171,3	
Avyttringar och utrangeringar	-45,8	-4,2	-4,6	-3,4	-58,1
	5 740,1	706,3	42,1	37,8	6 526,3
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-454,1	-450,2	-27,2		-931,5
Årets avskrivningar	-58,4	-97,5	-4,7		-160,6
Årets nedskrivningar/reverseringar	0,4				0,4
Avyttringar och utrangeringar	4,5	4,2	4,2		12,8
	-507,7	-543,5	-27,6		-1 078,8
Utgående balans	5 232,4	162,8	14,5	37,8	5 447,5
2015					
Anskaffningsvärde					
Ingående balans	4 937,9	612,8	38,7	242,7	5 832,1
Investeringar	33,7	12,2	4,1	198,3	248,3
Fusionerade bolag	371,0				371,0
Omklassificeringar	300,7	65,0		-365,7	
Avyttringar och utrangeringar	-81,3	-0,7	-3,7	-0,6	-86,2
	5 562,0	689,3	39,1	74,8	6 365,2
Av- och nedskrivningar					
Ingående balans	-453,8	-344,5	-26,2		-824,5
Årets avskrivningar	-56,9	-106,0	-4,5		-167,4
Årets nedskrivningar/reverseringar	44,9				44,9
Avyttringar och utrangeringar	11,7	0,3	3,6		15,6
	-454,1	-450,2	-27,2		-931,5
Utgående balans	5 107,9	239,1	11,9	74,8	5 433,8

M

T

Not 12 - Andelar i koncernföretag, mnkr

	2016	2015
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	52,8	284,6
Årets anskaffningar		0,0
Fusionerade bolag		-231,8
	52,8	52,8
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-0,1	-0,1
Årets nedskrivningar	0,0	0,0
	-0,1	-0,1
Bokfört värde	52,7	52,7

Specifikation av moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag (koncernföretag / org nr / säte)

	Antal andelar	Andel i %		Bokfört värde	
		2016	2016	2015	2016
Andelar i dotterföretag					
Byggnads AB L E Lundberg / 556189-2711 / Norrköping	1 000	100	100	25,1	25,1
Fastighets AB Strömstaden / 556051-7202 / Norrköping	6 750	100	100	24,5	24,5
L E Lundberg Nordic AB / 556274-6841 / Stockholm	1 251	100	100	0,1	0,1
Spiralen AB / 556127-3706 / Enköping	1 392	100	100	0,1	0,1
Skattkärrs Byggnads AB / 556334-8316 / Norrköping	1 000	100	100	0,1	0,1
Granitsoppen AB / 556462-4194 / Norrköping	1 000	100	100	0,1	0,1
KB Granitsoppen / 916681-5663 / Norrköping		100	100	0,6	0,6
Vänerbyggen, Skattkärrs Byggnads AB & Co KB / 916574-3239 / Karlstad		100	100	0,9	0,9
Byggnads AB Dalkarlen / 556329-5251 / Norrköping	10 000	100	100	1,2	1,2
Bokfört värde				52,7	52,7
Indirekt ägda dotterföretag					
Ägda av L E Lundberg Nordic AB 8 aktiebolag	3 500	100	100		
Ägda av Spiralen AB Holmenbyggarna Dalkarlen KB		100	100		

Not 13 - Omsättningsfastigheter, mnkr

	2016	2015
Exploateringsfastigheter		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	152,8	131,5
Årets anskaffningar	3,5	32,4
Avyttringar och utrangeringar	-28,4	-11,1
	127,9	152,8
Ackumulerade nedskrivningar/reverseringar		
Vid årets början	-24,7	-44,4
Årets avyttringar	3,2	
Årets nedskrivningar/reverseringar	20,5	19,7
	-1,0	-24,7
Bokfört värde	126,8	128,1

Taxeringsvärdet för moderbolagets fastigheter uppgick till 226,2 mnkr (237,8) varav markvärdet utgjorde 215,8 mnkr (227,0). Bedömt värde enligt intern värdering uppgår i moderbolaget till 318,2 mnkr (278,6).

Not 14 - Kassaflödesanalys, mnkr

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Räntor och erhållen utdelning	2016	2015
Erhållna räntor	2,8	2,3
Erlagda räntor	-106,8	-112,5
	-104,0	-110,2

Kassa och bank	2016	2015
Banktillgodohavande	0,0	0,0

Not 15 - Eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel utgörs av tidigare års balanserade resultat efter att en eventuell vinstutdelning lämnats och utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, dvs det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna. Styrelsen föreslår årsstämman att från förfogade stående vinstmedel 1 102,3 mnkr (1 102 282 226 kronor) utdelas 400,0 mnkr till aktieägaren. Övrig information återfinns i koncernens not 18.

Not 16 - Ackumulerade avskrivningar utöver plan, mnkr

	2016	2015
Övriga inventarier	3,3	3,3
Fastighetsinventarier	39,4	55,1
	42,8	58,4

Av beskattade reserver utgör 9,4 mnkr (12,8) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

Not 17 - Periodiseringsfonder, mnkr

	2016	2015
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2010		26,3
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2011	27,7	27,7
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2012	56,1	56,1
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2013	80,4	80,4
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2014	76,3	76,3
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2015	80,1	80,1
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsåret 2016	77,5	
	398,1	346,9

Av beskattade reserver utgör 87,6 mnkr (76,3) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderbolagets balansräkning men däremot i koncernens.

Not 18 - Avsättningar för pensioner, mnkr

Moderbolagets tjänstemän i Sverige omfattas av den s k ITP-planen. Åtaganden för ålderspension tryggas genom förmånsbestämda förpliktelser enligt PRI/FPG-systemet. I moderbolagets balansräkning är den av PRI framräknade skulden upptagen, 60,0 mnkr (60,6). Hela skulden är kreditförsäkrad via FPG/PRI.

Pensionskulden består av tre delar, kapitalvärde, konsolideringsreserv och särskilda värdesäkringsmedel. Kapitalvärdet bestäms för varje individ. Det beräknas utifrån ålder, lön, tjänstetid, pensionsålder, kön och beräknad återstående medellivslängd. De nuvarande livslängdsantagandena innebär att den förväntade återstående livslängden för en 65-årig kvinna är 24,8 år och för en man 23 år. Vid diskontering av framtida utbetalningar utgår PRI Pensionsgaranti från en ränta om 3,84 procent. Konsolideringsreserven beräknas som en viss procent av kapitalvärdet, för närvarande 4 procent och ska täcka framtida inflation för pensionärer. Från och med den 1 januari 2007 sker ingen nyavsättning för särskilda värdesäkringsmedel.

Kostnad för anställdas pensioner redovisas som rörelsekostnad och uppgick till 8,3 mnkr (8,7). Räntekostnaden redovisas i finansnettot vilken uppgick till 2,4 mnkr (2,2). Under 2017 förväntas 3,8 mnkr utbetalas i pensioner.

Familjepension tryggas genom försäkring i Alecta, vilken redovisas enligt UFR 3 som en avgiftsbestämd plan. Kostnaden uppgick till 0,8 mnkr (0,5) och ingår i rörelseresultatet.

Pension för de tjänstemän som valt möjligheten till alternativ ITP samt tjänstepension för arbetare är avgiftsbestämd. Kostnaden uppgick till 2,0 mnkr respektive 0,6 mnkr (2,2; 0,8) och ingår i rörelseresultatet.

Not 19 - Uppskjuten skatt och övriga avsättningar, mnkr

	2016	2015
Uppskjuten skatteskuld		
- Byggnader och mark	171,1	165,6
Stämpelskatt	16,2	18,1
	187,4	183,7

Not 20 - Skulder till kreditinstitut, mnkr

	2016	2015
Lån i förvaltningsfastigheter	1 850,0	1 850,0
	1 850,0	1 850,0
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	1 300,0	
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	550,0	1 850,0
	1 850,0	1 850,0

Lån i förvaltningsfastigheter redovisas till nominellt belopp. Swapkontrakt ingår med nominellt 800,0 mnkr (800,0). Verkligt värde för swapkontrakten uppgår till -24,8 mnkr (-47,6).

Not 21 - Övriga skulder, mnkr

	2016	2015
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0,9	1,4
	0,9	1,4

Not 22 - Övriga rörelseskulder, mnkr

	2016	2015
Leverantörsskulder	47,6	51,1
Skatteskulder	22,6	27,7
Övriga skulder	23,9	18,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Löner och sociala kostnader	23,7	23,3
Driftskostnader i fastighetsrörelsen	14,0	12,7
Hyresintäkter	154,5	137,9
Räntekostnader fastighetslån	18,3	18,3
Övrigt	15,3	16,3
	320,0	305,4

Not 23 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, mnkr

Ställda säkerheter	2016	2015
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	1 851,6	1 850,3
Eventalförpliktelser	2016	2015
Borgensförbindelse, övriga	8,0	8,0
Övriga eventalförpliktelser	1,2	1,2
	9,2	9,2

lm

+

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämmans förfogande stående vinstmedlen, 1 102 mnkr (1 102 282 226 kronor) disponeras enligt nedan:

Till aktieägarna utdelas 1 600 kronor per aktie	400 mnkr
I ny räkning överföres	702 mnkr
	<u>1 102 mnkr</u>

Styrelsens yttrande enligt aktiebolagslagen 17 kapitlet 3 § stycke 2-3 och 18 kapitlet 4 §

Styrelsen har föreslagit att ett belopp om 400 000 000 kronor av fritt eget kapital utdelas till aktieägaren. Den föreslagna utdelningen motsvarar 36 procent av moderbolagets fria egna kapital. Efter föreslagen utdelning uppgår moderbolagets fria egna kapital till 702 mnkr.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen bedömer att utdelning till aktieägaren med föreslaget belopp är försvarlig med hänsyn till de krav på bolaget som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och med hänsyn till likviditet och ställning i övrigt. Den finansiella ställningen bedöms vara fullt tillräcklig för att bolaget ska ha förmåga att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och möjlighet att göra eventuella nödvändiga investeringar.

Styrelsens intygande

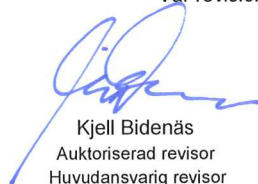
Styrelsen och verkställande direktören anser att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 15 februari 2017. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställande på årsstämman den 29 mars 2017.

Norrköping den 15 februari 2017

 Fredrik Lundberg Ordförande	 Phongthawat Croneryd Arbetsagarrepresentant	 Staffan Grefbäck Styrelseledamot	 Lars Johansson Styrelseledamot
 Michael Knutsson Arbetsagarrepresentant	 Göran Lundin Styrelseledamot	 Katarina Martinson Styrelseledamot	 Sten Peterson Styrelseledamot
 Peter Whass Styrelseledamot	 Louise Lindh Styrelseledamot Verkställande direktör		

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 februari 2017


Kjell Bidenäs
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

KPMG AB


Joakim Thilstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB L E Lundberg, org. nr 556049-0483

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB L E Lundberg för år 2016.

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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som 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 för 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 så som 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Fastighets AB L E Lundberg för år 2016 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.

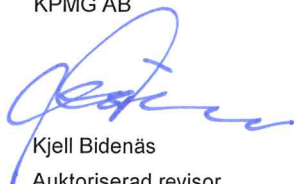
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 23 februari 2017

KPMG AB



Kjell Bidenäs

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor



Joakim Thilstedt

Auktoriserad revisor