

# ÅRSREDOVISNING

för

## Karolinska Institutet Housing AB

Org.nr. 556485-1367

Styrelsen och verkställande direktören lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

W

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE****Verksamheten**

Karolinska Institutet Housing AB (KI Housing) bedriver uthyrning av bostäder i andra hand, i Stockholm, till utländska gästforskare och studenter i vid Karolinska Institutet.

**Flerårsjämförelse**

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	23 769 780	21 854 822	19 828 279	19 362 493	18 168 873
Rörelseresultat	787 984	1 689 702	-1 327 962	28 001	-219 726
Resultat efter finansiella poster	796 324	1 721 601	-1 324 298	37 208	-183 655
Balansomslutning	6 060 355	4 590 618	4 035 806	4 014 959	4 810 694
Soliditet	9%	34%	9%	10%	7%
Disponerade enheter	379	311	308	324	321
varav forskarlägenheter	132	64	63	193	190
varav studentrum	247	247	245	131	131
Beläggning	90%	90%	85%	90%	90%

**Ägarförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Karolinska Institutet Holding AB, Solna, org nr 556525-6053. KI Holding är helägt av svenska staten via Karolinska Institutet, org nr 202100-2973.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget hade vid ingången av 2015 311 enheter, därav 64 forskarlägenheter och 247 studentrum. Antal enheter har under året ökat till 379 enheter, 132 forskarlägenheter och 247 studentrum. Samarbeten med olika förmedlingsföretag har ytterligare utvecklats och vid årets utgång förmedlades 48 lägenheter (33 st 2014). Omsättning för 2015 är något högre än föregående år, beroende på att antal hyresobjekt är fler. Beläggningen för året har varit ca 90%, vilket är oförändrat från föregående år. Antalet gäster uppgår för året till 727 st. Antal ansökningar som är behandlade, är oförändrat ca 1300 för året. Prioriterade grupper är betalande Master, utbytesstudenter och studenter/forskare inom samarbetsavtal. Bolaget gäster kom från 55 olika länder.

Bolagets uppdragsgivare, Karolinska Institutet, har under 2015 köpt tjänster till ett värde av 7 961 kSEK.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

**Förväntad framtida utveckling**

Bolaget planerar ett tillskott av ca 400 bostäder i slutet av 2017, i ett samarbetsprojekt med Akademiska Hus och Karolinska Institutet. Projektet har försenats med 1 -1,5 år på grund av överklaganden av detaljplanen. Ärendet ligger för närvarande hos Miljödomstolen där utslag väntas till sommaren 2016.

**Hållbarhetsredovisning**

2015-10-08 fastställde KI Holding policy för arbetet för mångfald och mot diskriminering, policy för jämställdhet och policy för miljömässigt och socialt ansvar, som även skall tillämpas av dess dotterbolag. Vid redogörelse för viktiga hållbarhetsfrågor och beskrivning av hur bolaget lever upp till kraven på hållbar utveckling hänvisas till moderbolagets årsredovisning.

**Förslag till vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	214 892
Årets resultat	<u>-56 060</u>
Kronor	158 832

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>158 832</u>
	158 832

M

# KAROLINSKA INSTITUTET HOUSING AB

Org nr 556485-1367

4 (10)

## RESULTATRÄKNING

	Not	2015.01.01 2015.12.31 (SEK)	2014.01.01 2014.12.31 (SEK)
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2, 3	23 769 780	21 854 822
Rörelsekostnader			
Kostnader för uthyrningslokaler	4	-17 149 532	-14 651 609
Övriga externa kostnader	4, 5, 6	-2 229 290	-1 930 833
Personalkostnader	7	-3 586 051	-3 564 708
Avskrivningar av inventarier		-16 365	-16 365
Övriga rörelsekostnader		<u>-558</u>	<u>-1 605</u>
		-22 981 796	-20 165 120
<b>Rörelseresultat</b>		<b>787 984</b>	<b>1 689 702</b>
Finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		8 168	28 618
Övriga ränteintäkter		260	1 805
Övriga räntekostnader		<u>-88</u>	<u>1 476</u>
		8 340	31 899
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>796 324</b>	<b>1 721 601</b>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-852 384	-516 699
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-56 060</b>	<b>1 204 902</b>
Skatt			
Årets skattekostnad	10	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-56 060</b>	<b>1 204 902</b>

W

# KAROLINSKA INSTITUTET HOUSING AB

Org nr 556485-1367

5 (10)

## BALANSRÄKNING

	Not	2015.12.31 (SEK)	2014.12.31 (SEK)
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	8	27 509	43 874
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 509</b>	<b>43 874</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		371 063	290 710
Fordringar hos koncernföretag	9	713 800	1 225 334
Skattefordran		58 773	58 773
Övriga kortfristiga fordringar		170	18 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 125 952</u>	<u>1 417 057</u>
		4 269 758	3 010 778
Kassa och bank		1 763 088	1 535 966
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 032 846</b>	<b>4 546 744</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 060 355</b>	<b>4 590 618</b>

M

# KAROLINSKA INSTITUTET HOUSING AB

Org nr 556485-1367

6 (10)

## BALANSRÄKNING

	Not	2015.12.31 (SEK)	2014.12.31 (SEK)
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		350 000	350 000
Bundna reserver		<u>45 010</u>	<u>45 010</u>
		395 010	395 010
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		214 892	-45 010
Årets resultat		<u>-56 060</u>	<u>1 204 902</u>
		158 832	1 159 892
<b>Summa eget kapital</b>		<b>553 842</b>	<b>1 554 902</b>
<b>Skulder</b>			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 250	208 974
Skulder till koncernföretag	12	2 042 622	12 558
Övriga kortfristiga skulder		1 157 298	955 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>2 273 343</u>	<u>1 858 880</u>
		5 506 513	3 035 716
<b>Summa skulder</b>		<b>5 506 513</b>	<b>3 035 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 060 355</b>	<b>4 590 618</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Fordringar och skulder som avser Karolinska Institutet redovisas fr o m 2015 som koncernfordringar och -skulder. För jämförbarhet har omflyttning därför skett inom 2014 års kortfristiga fordringar och skulder. Principerna i övrigt är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden, som uppskattas till 5 år. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Leasing

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal. Finansiella leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

#### Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

#### Ersättningar till anställda

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som avgiftsbestämda. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

#### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Skattemässiga underskottsavdrag har inte åsatts något värde, då det inte anses sannolikt att verksamheterna kommer att generera skattepliktiga resultat framöver.

W

## Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

## UPPLYSNINGAR TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN

## Not 2 Nettoomsättning fördelad på handel inom koncernen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Försäljning till		
Karolinska Institutet	7 960 800	7 352 004
Extern nettoomsättning	<u>15 808 980</u>	<u>14 502 818</u>
	23 769 780	21 854 822

## Not 3 Leasing (hyresintäkter)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lokaler hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter.		
Hyresintäkter (intäktsförda leasingavgifter)	15 693 947	14 383 328
Övrig nettoomsättning	<u>8 075 833</u>	<u>7 471 494</u>
	23 769 780	21 854 822

Leasingavtal där företaget är leasegivare:

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal (hyreskontraktens förfallotidpunkt):

Inom ett år	3 155 554	2 448 946
Mellan ett och fem år	0	0
Senare än fem år	<u>0</u>	<u>0</u>
	3 155 554	2 448 946

## Not 4 Leasing (hyreskostnader)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lokaler hyrs under operationella leasingavtal och genererar hyreskostnader.		
Hyreskostnader (kostnadsförda leasingavgifter)	14 980 854	12 921 267
Övriga kostnader för hyreslokaler	<u>2 168 678</u>	<u>1 730 342</u>
	17 149 532	14 651 609

Leasingavtal där företaget är leasetagare:

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal (hyreskontaktens förfallotidpunkt):

Inom ett år	19 689 504	13 292 205
Mellan ett och fem år	10 456 938	6 006 500
Senare än fem år	<u>0</u>	<u>0</u>
	30 146 442	19 298 705

## Not 5 Övriga externa kostnader fördelade på handel inom koncernen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Karolinska Institutet Holding AB	311 426	252 520
Karolinska Institutet Science Park AB	57 072	8 742
Övriga externa kostnader	<u>1 860 792</u>	<u>1 669 571</u>
	2 229 290	1 930 833



# KAROLINSKA INSTITUTET HOUSING AB

Org nr 556485-1367

9 (10)

## Not 6 Uppllysning om revisorns arvode

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Revisionsuppdrag:		
KPMG AB	43 750	42 500
Andra uppdrag:	<u>0</u>	<u>0</u>
	43 750	42 500

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen, en delårsrapport, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt bolagsstyrningsrapport.

## Not 7 Personal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Medelantal anställda</b>		
Kvinnor	5	5
Män	<u>2</u>	<u>2</u>
	7	7
<b>Löner, ersättningar, m m</b>		
Styrelsen och VD:		
Styrelsearvoden	36 000	52 000
Löner och ersättningar	487 301	649 625
Pensionskostnader	<u>112 991</u>	<u>113 197</u>
	636 292	814 822
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	1 907 246	1 788 582
Pensionskostnader	<u>94 512</u>	<u>100 105</u>
	2 001 758	1 888 687
Sociala kostnader	815 973	762 163
Summa löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	3 454 023	3 465 672

VD har rätt till 6 månaders uppsägningstid med full lön.

## Not 8 Inventarier

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>86 826</u>	<u>86 826</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 826	86 826
Ingående avskrivningar	-42 952	-26 587
Årets avskrivningar	<u>-16 365</u>	<u>-16 365</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 317	-42 952
Utgående planenligt restvärde	27 509	43 874

## Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Karolinska Institutet	713 800	1 225 334

## Not 10 Årets skattekostnad

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultat före skatt	-56 060	1 204 902
Ej avdragsgilla kostnader	56 204	64 594
Ej skattepliktiga intäkter	-144	-157
Skattemässiga underskottsavdrag	<u>0</u>	<u>-1 269 339</u>
Att betala skatt för	0	0
Skatt på årets resultat	0	0
Ej aktiverat underskott	0	0

W

# KAROLINSKA INSTITUTET HOUSING AB

Org nr 556485-1367

10 (10)

## Not 11 Eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Bundna reserver</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
<u>2014:</u>				
Belopp vid årets ingång	350 000	45 010	-7 802	-37 208
Disposition enligt beslut vid årsstämma	0	0	-37 208	37 208
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 204 902</u>
	350 000	45 010	-45 010	1 204 902
<u>2015:</u>				
Belopp vid årets ingång	350 000	45 010	-45 010	1 204 902
Disposition enligt beslut vid årsstämma:				
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	0	0	0	-945 000
Balanseras i ny räkning	0	0	259 902	-259 902
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-56 060</u>
	350 000	45 010	214 892	-56 060

Aktiekapitalet består av 100 000 aktier med kvotvärde 1 SEK. Villkorade aktieägartillskott uppgick 2015-12-31 till 0 SEK (945 000 SEK).

## Not 12 Skulder till koncernföretag

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Karolinska Institutet Holding AB	2 042 622	12 558

Solna den 17 mars 2016



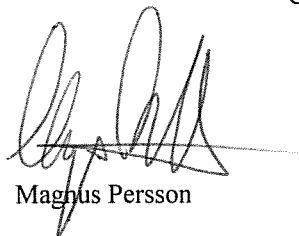
Lennart Ilke  
ordförande



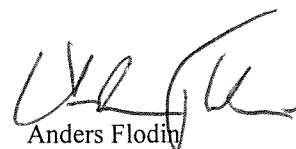
Clara Brandkvist



Staffan Ström

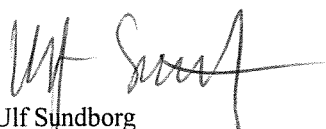


Magnus Persson



Anders Flodin  
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2016  
KPMG AB



Ulf Sundborg  
Auktöriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Karolinska Institutet Housing AB, org. nr 556485-1367

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Karolinska Institutet Housing AB för år 2015.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Karolinska Institutet Housing AB för år 2015.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 23 mars 2016

KPMG AB

Ulf Sundborg  
Auktoriserad revisor