



Bolagsverket

2017-06-30

K

2017071110602

Serafim Fastigheter AB

Organisationsnummer 556791-0921

Årsredovisning och Koncernredovisning 2016

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna
årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, att en med denna
avskrift likalydande resultat- och balansräkning fastställd på
Årstämma den 2017-06-26

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition

Sthlm

..... den 2017-06-26

Johan Tilander



Enligt den av den berörda myndigheten utfärdade beslutet
Om offentliggörandet av uppgifter om den berörda myndigheten
.....
.....

.....

.....



Förvaltningsberättelse

201707110603

Verksamheten

Koncernens verksamhet består i fastighetsutveckling med inriktning mot bostäder. Moderbolagets säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Koncernen har investerat i bostadsutvecklingsprojekt i Ursvik Sundbyberg och i Fresta Sollentuna.

Under året har en investering i ett markutvecklingsprojekt i Täby avyttrats.

Koncernen

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 982	1 887	770
Resultat efter finansiella poster	22 209	4 405	10 708
Balansomslutning	312 481	268 276	171 098
Soliditet (%)	25%	7%	12%
Medeltal anställda	3	0	0

Moderbolaget

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	196	500	0	0
Resultat efter finansiella poster	21 302	16 504	488	-11
Balansomslutning	190 946	151 501	96 707	46 505
Soliditet (%)	18%	8%	0%	0%
Medeltal anställda	0	0	0	0

Ägarförhållanden

Samtliga aktier ägs av Serafimgruppen AB, 556586-6075.

Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står:

balanserad vinst	12 521 021
årets resultat	21 053 497
	<hr/>
	33 574 518

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	33 574 518
	<hr/>
	33 574 518

MJ

Resultaträkning

201707110604

Belopp i kr	Not	Koncernen	
		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 981 903	1 887 004
Övriga rörelseintäkter		0	3 396 661
<i>Summa rörelsens intäkter</i>		<u>1 981 903</u>	<u>5 283 665</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-19 388 494	-3 699 396
Personalkostnader	2	-1 120 709	0
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-118 670	-505 801
Andelar i intresseföretagens resultat		0	874 414
<i>Summa rörelsens kostnader</i>		<u>-20 627 873</u>	<u>-3 330 783</u>
Rörelseresultat		-18 645 970	1 952 882
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		11 192 568	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		31 268 577	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	870 729	5 273 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 476 494	-2 821 724
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>40 855 380</u>	<u>2 451 831</u>
Resultat efter finansiella poster		22 209 410	4 404 713
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		0	-6 500 000
Skatt på årets resultat		586 999	-830 924
Årets resultat		22 796 409	-2 926 211
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		21 693 695	-938 120
Innehav utan bestämmande inflytande		1 102 714	-1 978 291
		<u>22 796 409</u>	<u>-2 916 411</u>

Balansräkning

201707110605

Belopp i kr	Not	Koncernen	
		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	134 750 883	114 731 756
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	3 102 252	330 085
		137 853 135	115 061 841
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	8	25 000	25 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	29 027 718	43 824 504
Andra långfristiga fordringar	9	5 446 800	2 954 800
		34 499 518	46 804 304
Summa anläggningstillgångar		172 352 653	161 866 145
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		69 561	0
Fordringar hos koncernföretag		111 724 092	89 958 892
Skattefordringar		585 130	10 598
Övriga fordringar		2 238 198	1 026 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 242 645	631 787
		115 859 626	91 627 405
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		24 268 332	14 782 426
Summa omsättningstillgångar		140 127 958	106 409 831
SUMMA TILLGÅNGAR		312 480 611	268 275 976

MJ



Balansräkning

2017071119606

Belopp i kr	Not	Koncernen	
		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Annat eget kapital		17 826 405	18 764 525
Årets resultat		21 693 695	-938 120
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		39 620 100	17 926 405
Innehav utan bestämmande inflytande		39 838 910	18 236 196
Summa eget kapital		79 459 010	36 162 601
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,13	37 750 000	35 342 500
Övriga skulder		2 082 500	16 816 600
Summa långfristiga skulder		39 832 500	52 159 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 016 566	2 070 142
Skulder till koncernföretag		171 206 514	172 184 396
Skatteskulder		598 700	831 459
Övriga skulder		10 509 422	3 284 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		857 899	1 583 852
Summa kortfristiga skulder		193 189 101	179 954 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 480 611	268 275 976

109

Förändring av eget kapital

Koncernen

2017071110607

<i>Belopp i kr</i>	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital huvudägare	Innehav utan bestämman- de inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2016-01-01	100 000	0	17 826 405	17 926 405	18 236 196	36 162 601
Aktieägartillskott				0	20 500 000	20 500 000
Årets resultat			21 693 695	21 693 695	1 102 714	22 796 409
Belopp vid årets utgång 2016-12-31	100 000	0	39 520 100	39 620 100	39 838 910	79 459 010





Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	Koncernen	
		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-18 645 970	1 952 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		118 670	-3 765 254
Erhållen ränta		870 729	5 273 355
Betald ränta		-2 503 715	-2 821 724
Betald skatt		-220 292	-181 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 380 578	457 506
före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-23 657 689	-89 708 480
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		13 467 585	64 860 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-30 570 682	-24 390 650
Investeringsverksamheten			
Utdelning intresseföretag		0	34 241 789
Förvärv av finansiella tillgångar		-3 884 857	-17 971 947
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-74 117 396	-9 765 606
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		62 400 000	0
Försäljning av finansiella tillgångar		47 485 441	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		31 883 188	6 504 236
Finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		20 500 000	18 750 000
Nyupptagna finansiella skulder		2 407 500	19 659 100
Amortering av finansiella skulder		-14 734 100	-3 825 000
Lämnade koncernbidrag		0	-6 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 173 400	28 084 100
Årets kassaflöde		9 485 906	10 197 686
Likvida medel vid årets början		14 782 426	4 584 740
Likvida medel vid årets slut		24 268 332	14 782 426

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	Moderbolaget	
		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		195 900	500 000
Summa rörelsens intäkter		195 900	500 000
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-11 149 943	-1 218 571
Summa rörelsens kostnader		-11 149 943	-1 218 571
Rörelseresultat		-10 954 043	-718 571
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		32 255 401	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	12 343 664
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	923	4 933 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-228	-54 522
Summa finansiella poster		32 256 096	17 222 998
Resultat efter finansiella poster		21 302 053	16 504 427
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		541 445	3 331 250
Lämnade koncernbidrag		-1 377 000	-6 500 000
Summa bokslutsdispositioner		-835 555	-3 168 750
Resultat före skatt		20 466 498	13 335 677
Skatt på årets resultat		586 999	-802 599
Årets resultat		21 053 497	12 533 078



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	Moderbolaget	
		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	591 000	550 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	25 000	25 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	29 027 718	43 824 504
Andra långfristiga fordringar	9	5 446 800	2 954 800
		35 090 518	47 354 304
Summa anläggningstillgångar		35 090 518	47 354 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		625 000	625 000
Fordringar hos koncernföretag		146 419 962	95 590 657
Övriga fordringar		1 646 127	135 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 881	208 446
		148 906 970	96 559 356
Kassa och bank		6 948 334	7 586 927
Summa omsättningstillgångar		155 855 304	104 146 283
SUMMA TILLGÅNGAR		190 945 822	151 500 587

MA

Balansräkning

2017-10-06

<i>Belopp i kr</i>	Not	Moderbolaget	
		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		12 521 021	-12 057
Årets resultat		21 053 497	12 533 078
		33 574 518	12 521 021
Summa eget kapital		33 674 518	12 621 021
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 975 340	443 674
Skulder till koncernföretag		141 080 149	136 267 563
Skatteskulder		215 600	802 599
Övriga skulder		8 000 215	1 365 691
Summa kortfristiga skulder		157 271 304	138 879 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 945 822	151 500 548

ns



Förändring av eget kapital

Moderbolaget

<i>Belopp i kr</i>	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fond för utvecklings- utgifter	Överkurs- fond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2016-01-01	100 000	0	0	0	12 521 021	12 621 021
Årets resultat					21 053 497	21 053 497
Belopp vid årets utgång 2016-12-31	100 000	0	0	0	33 574 518	33 674 518

10

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Från och med 2016 tillämpas årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av finansiella rapporter. Jämförelseåret har inte omräknats. Någon effekt på eget kapital föreligger ej.

Redovisningsvaluta

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de dotterföretag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver delas upp i eget kapital och uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatt hänförlig till årets bokslutsdispositioner ingår i årets resultat. Den uppskjutna skatteskulden har redovisats som avsättning, medan resterande del tillförts koncernens eget kapital. Uppskjuten skatt i obeskattade reserver har beräknats till 22%.

Om det koncernmässiga anskaffningsvärdet för aktierna överstiger det i förvärsanalysen upptagna värdet av bolagets nettotillgångar, redovisas skillnaden som koncernmässig goodwill. Detta värde skrivs av koncernmässigt under en period uppgående till 10 år. Avskrivningstakten baseras på förvärvens långsiktiga strategiska betydelse för koncernen.

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

Vid omräkning av utländska dotterföretag används dagskursmetoden. Detta innebär att balansräkningarna omräknas efter balansdagens valutakurser och att resultaträkningarna omräknas efter periodens genomsnittskurser. De omräkningsdifferenser som därvid uppkommer förs direkt mot koncernens eget kapital.

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Andelar i koncernföretag

I moderbolaget redovisas andelar i koncernföretag initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av andelarna. Emissionslikvider och aktieägartillskott läggs till anskaffningsvärdet. Skulle det verkliga värdet vara lägre än det redovisade värdet skrivs andelarna ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående.

Andelar i intresseföretag

Intresseföretag är de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar minst 20% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet, netto efter avskrivningar och eventuella nedskrivningar.



Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretaget efter förvärvet redovisas i resultaträkningen. Ackumulerade förändringar efter förvärvet redovisas som ändring av innehavets redovisade värde.

Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag elimineras i förhållande till koncernens innehav i intresseföretaget.

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

I moderbolaget redovisas andelar i intresseföretag initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av andelarna. Emissionslikvider och aktieägartillskott läggs till anskaffningsvärdet.

Skulle det verkliga värdet vara lägre än det redovisade värdet skrivs andelarna ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående.

Ägarintresse i övriga företag

Långsiktiga innehav av andelar i ett annat företag där innehavet är avsett att främja verksamheten som bedrivs i koncernen men där koncernen saknar betydande eller bestämmande inflytande redovisas under rubriken ägarintresse i övriga företag. Normalt uppgår den ägda kapitalandelen i dessa företag till minst 20%. Dessa innehav redovisas med tillämpning av anskaffningsvärdemetoden, vilket innebär att andelarna initialt redovisas till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av andelarna. Emissionslikvider och aktieägartillskott läggs till anskaffningsvärdet. Skulle det verkliga värdet vara lägre än det redovisade värdet skrivs andelarna ned till det verkliga värdet om värdenedgången kan antas vara bestående.

Kassaflödesanalys

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Intäktsredovisning

Intäkter avseende hyror periodiseras över kontraktens löptid.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas för både moderbolag och koncernföretag.

Byggnad

50 år

Nedskrivningar

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

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen vilken för närvarande är 22%.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har eller kan anses ha en förpliktelse som ett resultat av en inträffad händelse och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Medelantalet anställda

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Medelantalet anställda	3	0

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Ränteintäkter övriga	870 729	923
Summa	870 729	923

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen	Moderbolaget
	2016	2016
Räntekostnader övriga	-2 476 494	-228
Summa	-2 476 494	-228

Not 5 Byggnad och mark

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	115 464 152	0
Inköp	71 345 229	0
Övertaget vid förvärv		
Försäljningar och uttrangeringar	-51 207 432	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 601 949	0
Ingående avskrivningar	-732 396	0
Årets avskrivningar	-118 670	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-851 066	0
Redovisat värde	134 750 883	0

Not 6 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	330 085	0
Inköp	2 772 167	0
Redovisat värde	3 102 252	0



Not 7 Andelar i koncernföretag

Utöver moderföretaget ingår följande bolag i koncernredovisningen.

Företag	Organisations- nummer	Säte	Kapitalandel	
Järlasjöbrinken i Nacka AB	556959-8575	Stockholm	100%	
Barnviks Brygga Fastighets AB	556968-6636	Stockholm	100%	
Serafim Intressenter AB	556961-1055	Stockholm	100%	
Kvarnvägen i Nacka AB	556986-3144	Stockholm	100%	
Hemmestatorp Fastighets AB	559008-8315	Stockholm	100%	
Inverness Strand Holding AB	559002-7131	Stockholm	100%	
Serafim Atserf AB	559076-5789	Stockholm	91%	
Serafim Panorama AB	559084-9989	Stockholm	91%	
				Moderbolaget
				2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde				550 000
Inköp				91 000
Årets avyttring				-50 000
Redovisat värde				591 000

Under året har ett dotterföretag förvärvat och ett dotterföretag försålts.

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Företag	Organisations- nummer	Säte	Kapitalandel		
Sundaslottet Holding AB	556891-6489	Stockholm	25%		
				Koncernen	Moderbolaget
				2016-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde				25 000	25 000
Redovisat värde				25 000	25 000

Not 9 Ägarintressen i övriga företag

Företag	Organisations- nummer	Säte	Kapitalandel	Eget kapital	Resultat		
Magnus Önman							
Fastighetsutveckling AB	556887-6758	Stockholm	13%	6 634	-43 550 (2015 års siffror)		
Erikdahlbergshuset Holding AB	556923-8339	Stockholm	19%	145 690	76 230 (2015 års siffror)		
						2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde						43 824 504	25 852 557
Investeringar						1 392 857	17 971 947
Årets avyttring						-16 189 643	0
Redovisat värde						29 027 718	43 824 504

W

Not 10 Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 954 800	2 954 800
Utlåning	2 492 000	2 492 000
Redovisat värde	5 446 800	5 446 800

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	43 824 504	43 824 504
Inköp	1 392 857	1 392 857
Försäljningar	-16 189 643	-16 189 643
Redovisat värde	29 027 718	29 027 718

Not 12 Långfristiga skulder

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	0	0

Not 13 Ställda säkerheter

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-12-31	2016-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	37 750 000	0
Summa	37 750 000	0

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Not 14 Eventualförpliktelser

	Koncernen	Moderbolaget
	2016-12-31	2016-12-31
Borgensåtagande till förmån för intresseföretag och gemensamt styrda företag	650 000	650 000
Summa	650 000	650 000

Not 15 Koncernuppgifter

Serafim Fastigheter AB är dotterföretag till Serafimgruppen AB, 556586-6075. Moderbolaget upprättar koncernredovisning i vilken denna koncern ingår.

Not 16 Rörelseförvärv

Koncernen förvärvade under räkenskapsåret två stycken lagerbolag.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget förvärvade under våren en fastighet i Södertälje.





201707110618

Stockholm den

2017-06-26

Johan Tilander
Ordförande

Lars-Ola Persson
Ledamot

Rickard Jacobsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/6 2017

Michael Olsson
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Serafim Fastigheter AB
Org. nr 556791-0921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Serafim Fastigheter AB för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Serafim Fastigheter AB:s finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Serafim Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Serafim Fastigheter AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Serafim Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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:

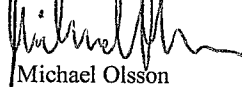
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, 2017-06-26



Michael Olsson
Auktoriserad revisor