

Årsredovisning för  
**Comodo Real Estate AB**  
556119-7095

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6
Noter till balansräkning	6-7
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Comodo Real Estate AB, 556119-7095 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall bedriva byggnadsverksamhet, handel och förvaltning av fast egendom samt konsultverksamhet inom bygg- och anläggningsbranschen.

Bolaget äger fastigheterna Ferdinand 8 och Ferdinand 10 i Stockholms kommun där det pågått ett detaljplanearbete för att ändra detaljplanen till bostäder, studentlägenheter.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Detaljplanen möjliggör totalt ca 1100 studentbostäder på de tre fastigheterna. Kommunfullmäktige i Stockholms stad antog den 9 mars 2015 detaljplanen för fastigheterna Stockholm Ferdinand 8 och 10 (tillsammans med Ferdinand 14 som ägs av systerbolaget Prime Living Spånga AB). Bygglövsansökan har lämnats in under året.

Rivning, sanering och iordningsställande av markförhållanden för den planerade byggnationen startades under 2013 och har pågått under året.

I januari 2017 har bolaget tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Prime Living Entreprenad AB om nyproduktion av 293 studentlägenheter på fastigheten Ferdinand 10.

<b>Flerårsöversikt</b>	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-11 687 173	-8 554 693	-7 525 120	-98 696
Soliditet, %	0,1	0,1	0,2	0,2
Balansomslutning	173 499 860	104 214 485	93 697 337	88 061 311

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor - 2 098, behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	11 685 074
årets resultat	-11 687 172
Totalt	-2 098
balanseras i ny räkning	-2 098
Summa	-2 098

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

### Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Prime Living Campus Stockholm AB, org nr 559006-7210, med säte i Stockholm. Prime Living Campus Stockholm AB ingår i en koncern där Prime Living AB (publ)

org nr 556715-7929 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0% av inköpen och 0% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

### Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	125 000	25 000	8 551 667	-8 554 693
Aktieägartillskott, erhållna			11 688 100	
Disposition enl årsstämmobeslut				
Balanseras i ny räkning			-8 554 693	8 554 693
Årets resultat				-11 687 173
<b>Vid årets slut</b>	<b>125 000</b>	<b>25 000</b>	<b>11 685 074</b>	<b>-11 687 173</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		-	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-430 315	-507 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-430 315	-507 304
<b>Rörelseresultat</b>		-430 315	-507 304
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 256 858	-8 047 389
<b>Summa finansiella poster</b>		-11 256 858	-8 047 389
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-11 687 173	-8 554 693
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		-11 687 173	-8 554 693
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		-11 687 173	-8 554 693

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	34 500 000	34 500 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	83 427 831	24 964 063
Summa materiella anläggningstillgångar		117 927 831	59 464 063
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		117 927 831	59 464 063
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		45 917 950	44 621 405
Övriga fordringar		56 613	144 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 236	42 837
Summa kortfristiga fordringar		46 035 799	44 808 504
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 536 230	25 918
Summa kassa och bank		9 536 230	25 918
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		55 572 029	44 834 422
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		173 499 860	104 298 485

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		125 000	125 000
Reservfond		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		150 000	150 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 685 074	8 551 667
Årets resultat		-11 687 173	-8 554 693
Summa fritt eget kapital		-2 099	-3 026
<b>Summa eget kapital</b>		<b>147 901</b>	<b>146 974</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	32 254 606
Skulder till koncernföretag		17 864 046	66 521 364
Summa långfristiga skulder		17 864 046	98 775 970
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4,5	97 500 000	690 000
Leverantörsskulder		4 314 364	4 581 541
Skulder till koncernföretag		53 212 500	-
Skatteskulder		453 600	84 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 449	20 000
Summa kortfristiga skulder		155 487 913	5 375 541
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>173 499 860</b>	<b>104 298 485</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre aktiebolag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5/år

## Noter till resultaträkning

## Noter till balansräkning

### Not 2 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 500 000	34 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 500 000</b>	<b>34 500 000</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	24 964 063	16 815 894
Investeringar	58 463 768	8 148 169
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 427 831</b>	<b>24 964 063</b>

### Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	97 500 000	67 211 364
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	32 254 606
	<b>97 500 000</b>	<b>99 465 970</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	250 000	250 000
Fastighetsinteckningar	97 500 000	87 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>97 750 000</b>	<b>87 750 000</b>




## Underskrifter

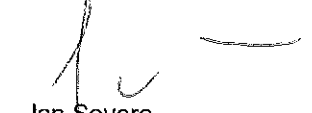
Stockholm 2017- 0406



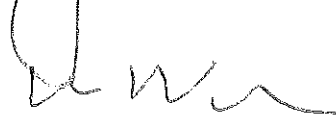
Jan-Erik Karström  
Styrelseordförande




Michael Persson



Jan Severa  
Verkställande direktör




Ola Wengberg



Lars Vardheim

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulf Hartell Borgstrand  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Comodo Real Estate AB, org.nr 556119-7095

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Comodo Real Estate AB för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Comodo Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *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 Comodo Real Estate AB 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Comodo Real Estate AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Comodo Real Estate AB 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 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*

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
- 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 16 maj 2016  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Hartell Borgstrand  
Auktoriserad revisor