

ÅRSREDOVISNING och KONCERNÅRSREDOVISNING

2020-01-01 - 2020-12-31

för

Solnaberg Property AB (publ)

559042-2464

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2020-01-01 -2020-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	5
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Solnaberg Property AB (publ) får härmed avgiva årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamhet

Solnaberg Property AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Bladet 3 i Solna. Moderbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolaget. Bolaget förvärvade under sep 2016, fastigheten genom att förvärva 100 procent av aktierna i det fastighetsägande bolaget CMNRE Bladet 3 PropCo AB, namnändrat till Solnaberg Bladet 3 PropCo AB.

Fastigheten är belägen i Bergshamra i östra Solna, ca 5 kilometer norr om centrala Stockholm, och har en total uthyrningsbar area om ca 31 325 kvadratmeter. Fastigheten har ett strategisk läge vid korsningen av två stora trafikleder E18 och Norrtäljevägen samt utmärkt tillgång till T-bana och buss. Fastigheten består i huvudsak av kontorslokaler där If Skadeförsäkring med sitt huvudkontor är den största hyresgästen. Inom fastigheten finns även lager, garage och parkeringar som innefattar totalt cirka 460 parkeringsplatser.

Fastigheten är uthyrd till 98 procent, där If representerar 83% av intäkterna. Övriga hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik, Urogyn AB och ICA. If (tidigare Skandia) har varit hyresgäst i fastigheten sedan 1986 och nuvarande hyresavtal löper till den 31 december 2031.

Fastigheten uppgraderades för drygt 100 Mkr mellan åren 2011-2014. Under år 2017 uppgraderades 5 000 m2 till moderna kontorslokaler för hyresgästen If. Arbetet har fortsatt under 2020 med renoveringar av ytterligare 5000m2 till moderna kontorslokaler. Investeringarna uppgår till 25 Mkr och färdigställdes under Q4 2020.

Den Göteborgsbaserade fastighetsförvaltaren Wilfast Förvaltning AB ansvarar för ekonomisk och administrativ förvaltning.

Fr.o.m den 16 maj 2020 har bolaget anställt Johan Ericsson som VD. RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Wilfast Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets eller koncernens verksamhet, ställning och resultat. Styrelsen följer noga utvecklingen i omvärlden och hyresgästernas situation.

Företagets säte är Stockholm.

Aktien och ägarna

Bolaget handlas sedan den 12 oktober 2016 på Nasdaq Stockholm First North.

Bolaget har ett aktieslag och antal utestående aktier är 3 760 000 st.

Ägarstruktur 2020-12-31:

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Familjen Kamprads Stiftelse	385 000	10,2%
LMK	300 000	8,0%
Futur Pension	267 919	7,1%
EOJ 1933 AB	262 500	7,0%
Ryds Glas Sverige AB	168 000	4,5%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	127 464	3,4%
SIX SIS AG	113 851	3,0%
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0%
Pontus Kågerman	52 091	1,4%
Dabana Invest	51 400	1,4%
Summa 10 största	1 803 225	48,0%
Övriga aktieägare	1 956 775	52,0%
Totalt	3 760 000	100,0%

Solnaberg Property AB:s aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med FNCA Sweden AB, info@fnca.se resp 08-528 003 99, som Certified Adviser.

Ekonomisk översikt (koncern) *	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	62 766 972	61 129 805	59 146 836
Rörelsemarginal i %	19,78%	16,32%	23,94%
Balansomslutning	832 221 616	858 238 454	864 416 341
Soliditet	29,81%	32,53%	35,55%
Långsiktigt substansvärde per aktie	179,0	178,0	131,6

* Definitioner av nyckeltal, se not 18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman den 14 maj 2020 fastställdes utdelningen till 8 kr per aktie fördelat på fyra tillfällen, 2 kr (200713), 2 kr (201012), 2 kr (210111) och 2 kr (210414).

På extra bolagsstämma den 21 september 2020 fastställdes ytterligare utdelning om 1,50 kr på 3 tillfällen, 0,50 kr (201012), 0,50 kr (210111) och 0,50 kr (210414).

Framtida utveckling

Bolaget mål är att förvalta nu ägd fastighet på bästa sätt. I möjligaste mån kommer hyresgästernas önskemål att tillgodoses samt kommer nuvarande kontorsvakans om ca 750 kvm att hyras ut.

Väsentliga risker

Solnaberg Property AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Moderbolagets risk är förknippad med investeringen i dotterbolaget. Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är att fastighetens största hyregäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet, vilket skulle leda till en finansiell förlust. 83 procent av fastigheten hyrs ut till If. If har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1986 och nuvarande hyresavtal löper till 2031-12-31. Hyresgästens ekonomiska styrka, och förmåga att betala hyra, är kritisk för koncernen. Bolaget följer noga lfs verksamhet och ekonomiska utveckling.

Om hyresgästen i framtiden säger upp och frånträder fastigheten är det sannolikt att lokalerna behöver renoveras och ändras för att tillgodose flera hyresgäster istället för en. Sådana investeringar skulle, åtminstone kortsiktigt, kunna påverka koncernens ekonomiska situation negativt.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. Bolaget har idag ett fasträntelån som löper t.o.m 2022-06-26 vilket innebär att det inte finns någon ränterisk t.o.m 2022-06-26.

Förändrad företagsbeskattning

Regeringen har beslutat om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent skattemässigt Ebitda. Vidare sänks skattesatsen i två steg.

Vid beräkning av ränteavdraget skall eventuellt avräkning mot förlustavdrag beaktas.

De nya reglerna gäller fr.o.m den 1 januari 2019. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten.

Fastighetsvärderisk

Även om fastigheten inte tas upp till verkligt värde i räkenskaperna finns det en risk om värdet på fastigheten faller kraftigt. Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoder där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäst mm. Bolaget kommer årligen att utföra extern värdering och upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen.

Refinansieringsrisk

När koncernens lån förfaller till betalning kommer koncernen att refinansiera sitt lån.

Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera sitt lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten.

Kapitalbindning var ursprungligen tre år och löper ut 2022-06-26.

Miljörisk

I DD-processen när fastigheten förvärvades 2016 gjordes bedömningen att det inte fanns några väsentliga miljöbelastningar på fastigheten. Även om inga miljöfrågor, såvitt bolaget vet, har påtalats till dags dato, kan det inte garanteras att koncernen inte kommer att bli föremål för krav från myndigheter eller tredje man på grund av miljöskador eller andra skador relaterade till marken och fastigheten.

Speciella omständigheter

Sverige och övriga Europa har i dagsläget historiskt sett låga marknadsräntor, vilket påverkar fastighetsbolag påtagligt. Dels är det billigt att finansiera sig med externt kapital, dels är det generellt låga avkastningskrav på fastigheter vilket ger höga fastighetsvärden. Den goda tillgången och det låga priset på externt kapital gör att det är förhållandevis lätt att få en gynnsam avkastning på eget kapital. De låga avkastningskraven på fastigheter gör att priserna på hus stiger och risken ökar.

Förändring av eget kapital*Koncernen*

	Akteikapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl åres res	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2020-01-01	3 760 000	365 953 200	-90 507 958	279 205 242
Vinstdisposition enligt årsstämma:				
Utdelning till aktieägare			-35 720 000	-35 720 000
Årets resultat			4 612 550	4 612 550
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	3 760 000	365 953 200	-121 615 408	248 097 792

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2020-01-01	3 760 000	268 216 409	-1 238 890	266 977 519
Diposition av föregående års resultat		-1 238 890	1 238 890	0
Utdelning till aktieägare		-35 720 000		-35 720 000
Årets resultat			-1 290 944	-1 290 944
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	3 760 000	231 257 519	-1 290 944	229 966 575

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst:

Till årsstämmans förfogande står

Balanserade vinstmedel	231 257 519
Årets resultat	-1 290 944
	<u>229 966 575</u>

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas

I ny räkning överföres	37 600 000
	192 366 575
	<u>229 966 575</u>

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		62 766 972	61 129 805
Övriga rörelseintäkter		3 531	0
		<u>62 770 503</u>	<u>61 129 805</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-13 182 029	-13 643 984
Övriga rörelsekostnader		0	-320 375
Övriga externa kostnader	3	-2 090 303	-1 602 493
Personalkostnader	3	-614 688	-1 672 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-34 469 250	-33 912 235
		<u>-50 356 270</u>	<u>-51 151 177</u>
Rörelseresultat		12 414 233	9 978 628
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-6 538 161	-7 351 354
		<u>-6 538 161</u>	<u>-7 351 354</u>
Resultat före skatt		5 876 072	2 627 274
Skatt på årets resultat	7	-1 263 522	-662 715
Årets resultat		<u>4 612 550</u>	<u>1 964 559</u>

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,11	679 756 734	664 067 302
Byggnadsinventarier	9,11	110 560 438	117 120 540
Pågående nyanläggning	10,11	91 918	22 416 592
		<u>790 409 090</u>	<u>803 604 434</u>
Summa anläggningstillgångar		790 409 090	803 604 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		87 783	87 783
Övriga fordringar		53 313	53 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 954 038	2 859 132
		<u>2 095 134</u>	<u>3 000 249</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		39 717 392	51 633 771
		<u>39 717 392</u>	<u>51 633 771</u>
Summa omsättningstillgångar		41 812 526	54 634 020
SUMMA TILLGÅNGAR		832 221 616	858 238 454

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (3 760 000 aktier)		3 760 000	3 760 000
Övrigt tillskjutet kapital		365 953 200	365 953 200
Annat eget kapital		-126 227 958	-92 472 517
Årets resultat		4 612 550	1 964 559
Summa eget kapital		248 097 792	279 205 242
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	15 480 931	13 766 683
Summa avsättningar		15 480 931	13 766 683
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	530 000 000	530 000 000
Summa långfristiga skulder		530 000 000	530 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		942 175	2 917 464
Skatteskulder		972 750	651 750
Övriga skulder		19 641 152	15 049 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	17 086 816	16 648 013
Summa kortfristiga skulder		38 642 893	35 266 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		832 221 616	858 238 454

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	12 414 233	9 978 628
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	34 469 250	33 912 235
Erlagd ränta	-5 537 435	-6 082 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	41 346 048	37 808 229
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	355 115	-1 847 707
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-383 636	4 820 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 317 527	40 780 736
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark samt byggnadsinv	-21 273 906	-22 416 592
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 273 906	-22 416 592
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-31 960 000	-30 080 000
Upptagande av lån/amortering	0	16 000 905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31 960 000	-14 079 095
Årets kassaflöde	-11 916 379	4 285 049
Likvida medel vid årets början	51 633 771	47 348 722
Likvida medel vid årets slut	39 717 392	51 633 771

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2	528 370	768 674
		<u>528 370</u>	<u>768 674</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 004 899	-1 668 253
Personalkostnader	3	-614 688	-1 672 090
		<u>-2 619 587</u>	<u>-3 340 343</u>
Rörelseresultat		-2 091 217	-2 571 669
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	468 143	1 094 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 800	-2 800
		<u>465 343</u>	<u>1 091 592</u>
Resultat före skatt		-1 625 874	-1 480 077
Skatt på årets resultat	7	334 930	241 187
Årets resultat		<u>-1 290 944</u>	<u>-1 238 890</u>

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	234 733 778	234 733 778
Fordringar hos koncernföretag		0	11 904 359
Uppskjuten skattefodran	13	2 280 330	1 945 400
		<u>237 014 108</u>	<u>248 583 537</u>
Summa anläggningstillgångar		237 014 108	248 583 537
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefodran		87 783	87 783
Övriga fordringar		38 048	33 222
Fordringar koncernföretag		8 904 359	30 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 891 446	5 420 003
		<u>14 921 636</u>	<u>35 541 008</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 071 258	1 896 330
		<u>1 071 258</u>	<u>1 896 330</u>
Summa omsättningstillgångar		15 992 894	37 437 338
SUMMA TILLGÅNGAR		253 007 002	286 020 875

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (3 760 000 aktier)		3 760 000	3 760 000
		<u>3 760 000</u>	<u>3 760 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		231 257 519	268 216 409
Årets resultat		-1 290 944	-1 238 890
		<u>229 966 575</u>	<u>266 977 519</u>
Summa eget kapital		233 726 575	270 737 519
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 252	3 058
Övriga skulder		0	9 302
Skulder till aktieägare		18 800 000	15 040 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	446 175	230 996
Summa kortfristiga skulder		<u>19 280 427</u>	<u>15 283 356</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 007 002	286 020 875

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 091 217	-2 571 669
Erlagd ränta	-2 800	-2 800
Erhållen ränta	468 143	1 094 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 625 874	-1 480 077
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	20 619 372	-1 128 233
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	237 071	-82 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 230 569	-2 690 438
Investeringsverksamheten		
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	11 904 359	32 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 904 359	32 000 000
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till akteägare	-31 960 000	-30 080 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 960 000	-30 080 000
Årets kassaflöde	-825 072	-770 438
Likvida medel vid årets början	1 896 330	2 666 768
Likvida medel vid årets slut	1 071 258	1 896 330

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciperna gäller koncern och i tillämpliga delar även moderbolaget.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

Finansiella poster

Som finansiella kostnader redovisas, utöver löpande räntekostnader och kostnader för förtidsinlösen av krediten, även kostnader för att få finansieringen på plats. Dessa kostnader redovisas i samband med att lånet tas upp.

Inkomstskatt

Ingen aktuell skatt finns för året.

Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader.

Uppskjuten skattefodran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång och skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Uppskjuten skattefodran avseende underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas då värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Förvärvet är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga tillgångar är byggnader och mark samt köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 40-150 år och den genomsnittliga avskrivningsprocenten för dessa komponenter är ca 1,6% . Byggnadsinventarierna skrivs av på 10 år.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser som krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna omprövas varje balansdag. Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningarna som krävs för att reglera förpliktelsen.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som redovisningsenhet. Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antaganden om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömninga av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen		
<i>Moderbolaget</i>		
Försäljningen som avser koncernföretag	528 370	768 674
	<u>528 370</u>	<u>768 674</u>
Not 3 Ledande befattningshavares ersättningar (lön)		
<i>Koncernen pch moderbolaget</i>		
Jörgen Lundgren, VD	175 000	1 217 400
Johan Ericsson, VD fr.o.m 2020-05-16	331 250	0
Pontus Kågeman, ordförande	100 000	50 000
Magnus Ryd, ledamot	60 000	25 000
Christian Krüeger, ledamot	60 000	25 000
	<u>726 250</u>	<u>1 317 400</u>

Styrelsens ersättning återfinns under övriga externa kostnader.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Not 4 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar byggnad	11 300 127	10 969 475
Avskrivningar byggnadsinventarier	<u>23 169 123</u>	<u>22 942 760</u>
	34 469 250	33 912 235
Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter koncernföretag	<u>468 143</u>	<u>1 094 392</u>
	468 143	1 094 392
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader kreditinstitut	5 557 435	6 066 363
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	450 726	453 720
Ränta inlåningskonto	0	16 271
Periodiserade finansieringskostnader	<u>530 000</u>	<u>815 000</u>
	6 538 161	7 351 354
Not 7 Skatt på årets resultat		
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	<u>-1 263 522</u>	<u>-662 715</u>
	-1 263 522	-662 715
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	5 876 072	2 627 274
Skattekostnad 21,4%	-1 257 479	-562 237
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-96 455	-97 086
Omräkning uppskjuten skatt till framtida skattesats	86 294	-3 382
Korr föregående år	4 120	0
Redovisad effektiv skatt	<u>-1 263 521</u>	<u>-662 705</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	<u>334 930</u>	<u>241 187</u>
	334 930	241 187
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-1 625 874	-1 480 077
Skattekostnad 21,4%	347 938	316 736
Skatteeffekt av:		
Omräkning uppskjuten skatt till framtida skattesats	-13 008	-75 550
Korr föregående år	0	0
Redovisad effektiv skatt	<u>334 930</u>	<u>241 187</u>

Not 8 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	754 445 716	754 445 716
Omklassificering från pågående	26 989 559	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>781 435 275</u>	<u>754 445 716</u>
Ingående ack avskrivningar	-90 378 414	-79 408 939
Årets avskrivning	-11 300 127	-10 969 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-101 678 541</u>	<u>-90 378 414</u>
Utgående redovisat värde	679 756 734	664 067 302
Redovisat värde byggnader	543 130 206	526 609 381
Redovisat värde markanläggning	14 133 684	14 965 077
Redovisat värde mark	122 492 844	122 492 844
	<u>679 756 734</u>	<u>664 067 302</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	429 000 000	429 000 000
Varav byggnader:	322 000 000	322 000 000
Not 9 Byggnadsinventarier	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	229 456 726	229 456 726
Omklassificering från pågående	16 109 021	0
Årets anskaffning	500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>246 065 747</u>	<u>229 456 726</u>
Ingående ack avskrivningar	-112 336 186	-89 393 426
Årets avskrivningar	-23 169 123	-22 942 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-135 505 309</u>	<u>-112 336 186</u>
Utgående redovisat värde	110 560 438	117 120 540
Not 10 Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	22 416 592	0
Årets anskaffning/krediteringar	20 773 906	22 416 592
Omklassificeringar	-43 098 580	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>91 918</u>	<u>22 416 592</u>
Utgående redovisat värde	91 918	22 416 592
Not 11 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, markanläggningar)		
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	574 531 233	586 232 152
Verkligt värde förvaltningsfastighet	1 200 000 000	1 180 000 000

Det verkliga värdet baseras på värdering gjord av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. I det verkliga värdet ingår, byggnader, mark, byggnadsinventarier samt pågående nyanläggning, med avdrag för återstående arbeten.

Not 12 Andelar i konernföretag	2020-12-31	2019-12-31
<u>Moderbolaget</u>		
Företag	Antal/Kap.	Redovisat
Organisationsnummer	andel %	värde
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB	1 000	234 733 778
556755-1337	Stockholm 100,00%	234 733 778
Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB	82 994 729	8 341 986
Ingående anskaffningsvärde	234 733 778	234 733 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>234 733 778</u>	<u>234 733 778</u>
Utgående redovisat värde	234 733 778	234 733 778
Not 13 Uppskjuten skatt		2020-12-31
<u>Koncernen</u>	Uppskjuten	Uppskjuten
	skattefodran	skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark		26 296 287
Underskottsavdrag	10 815 356	
Delsumma	<u>10 815 356</u>	<u>26 296 287</u>
Kvittning	<u>-10 815 356</u>	<u>-10 815 356</u>
	0	15 480 931
	Uppskjuten	2019-12-31
	skattefodran	Uppskjuten
Temporära skillnader byggnader och mark		skatteskuld
Underskottsavdrag	12 426 528	26 193 211
Delsumma	<u>12 426 528</u>	<u>26 193 211</u>
Kvittning	<u>-12 426 528</u>	<u>-12 426 528</u>
	0	13 766 683
<u>Moderbolaget</u>	Uppskjuten	2020-12-31
	skattefodran	Uppskjuten
Underskottsavdrag	2 280 330	skatteskuld
	<u>2 280 330</u>	<u>0</u>
		0
<u>Moderbolaget</u>	Uppskjuten	2019-12-31
	skattefodran	Uppskjuten
Underskottsavdrag	1 945 400	skatteskuld
	<u>1 945 400</u>	<u>0</u>
		0
Not 14 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
<u>Koncernen</u>		
Amortering inom 2 till 5 år	530 000 000	530 000 000
	<u>530 000 000</u>	<u>530 000 000</u>

Not 15 Upplupna kostnader	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	16 075 741	16 213 155
Övriga upplupna kostnader	<u>1 011 075</u>	<u>434 858</u>
	17 086 816	16 648 013
 <i>Moderbolag</i>		
Övriga upplupna kostnader	<u>446 175</u>	<u>230 996</u>
	446 175	230 996

ÖVRIGA NOTER

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	<u>530 000 000</u>	<u>530 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	530 000 000	530 000 000
 <i>Moderbolag</i>		
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterbolag	<u>234 733 778</u>	<u>234 733 778</u>
Summa ställda säkerheter	234 733 778	234 733 778
 Eventalförpliktelser		
Borgensåtagande dotterbolag	<u>530 000 000</u>	<u>530 000 000</u>
Summa eventalförpliktelser	530 000 000	530 000 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Bolaget har med avstämningsdag 2021-01-11 beslutat utdelning om 9 400 000 kronor.

Not 18 Definitioner av nyckeltal

Rörelsemarginal i procent	Rörelseresultatet i procent av nettoomsättningen
Soliditet	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Långsiktigt substansvärde per aktie	Eget Kapital justerat för fastighetens marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen fördelat på totalt antal aktier.

Stockholm 2021-03-19

Pontus Kågerman

Magnus Ryd

Christian Krüeger

Johan Ericsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

2021-04-07

David Johansson
Auktoriserad Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557443870857

Dokument

291_ÅR 2020 Solnaberg Property AB
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2021-03-19 07:41:14 CET (+0100) av Stina
Wilson (SW)
Färdigställt 2021-04-07 18:34:55 CEST (+0200)

Signerande parter

Stina Wilson (SW)
stina@wilfast.se
Signerade 2021-03-19 07:41:15 CET (+0100)

Pontus Kågerman (PK)
Pontus.Kagerman@glimstedt.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Krister Pontus Kågerman"
Signerade 2021-03-19 09:18:46 CET (+0100)

Magnus Ryd (MR)
Magnus.Ryd@rydsglas.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Magnus Ryd"
Signerade 2021-03-19 13:51:00 CET (+0100)

Christian Kreuger (CK)
Christian.Krueger@lmkindustri.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN KRÜEGER"
Signerade 2021-03-19 13:27:18 CET (+0100)

Johan Ericsson (JE)
Personnummer 195108263038
je@shhbostad.se

David Johansson (DJ)
David.Johansson@mazars.se



Verifikat

Transaktion 09222115557443870857



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN ERICSSON"
Signerade 2021-03-19 10:12:36 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID JOHANSSON"
Signerade 2021-04-07 18:34:55 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Solnaberg Property AB (publ)
Org. nr 559042-2464

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Solnaberg Property AB (publ) för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 misstag.

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.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 ensam ansvarig 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 eventuella 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 Solnaberg Property AB (publ) för år 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg, den 7 april 2021

Mazars SET Revisionsbyrå

David Johansson
Auktoriserad revisor