

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING**

2018-01-01 - 2018-12-31

för

Solnaberg Property AB (publ)

559042-2464

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2018-01-01 -2018-12-31**

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	19



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 2018.01.01 - 2018.12.31.

Verksamhet

Solnaberg Property AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Bladet 3 i Solna. Moderbolagsbolaget 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, Urogun AB och ICA. Bolaget har en hyresgaranti för vakanta ytor, vilket ger en 100% årlig hyresintäkt för fastigheten tom sep 2019. Den årliga hyresintäkten inklusive tillägg, uppgår till ca 60 mkr. If (tidigare Skandia) har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1986 och nuvarande hyresavtal löper till den 31 december 2026. Fastigheten renoverades för drygt 100 Mkr mellan åren 2011-2014. Under år 2017 genomförde bolaget omfattande renoveringar av 5 000 m2 för hyresgästen If.

Solnaberg Property AB (publ) förvaltas av den Göteborgsbaserade förvaltningsbolaget Wilfast Förvaltning AB, som förutom fastighetsförvaltning även ansvarar för all ekonomisk och administrativ förvaltning. Bolagets VD, Torbjörn Wiberg, är anställd på konsultbasis genom ett avtal med Wiberg Property Advice AB tom 31 januari 2019. From 1 januari 2019 har bolaget anställt Jörgen Lundgren som VD.

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 2018-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Familjen Kamprads Stiftelse	340 000	9,0%
LMK	300 000	8,0%
Danica Pension	273 106	7,3%
EOJ 1933 AB	262 500	7,0%
Ryds Glas Sverige AB	150 000	4,0%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	114 881	3,1%
Catella Bank S.A. Lux	99 151	2,6%
Sveriges Socialdemokratiska Arbetsparti	75 000	2,0%
Bengt Johansson	65 000	1,7%
Summa 10 största	1 679 638	44,7%
Övriga aktieägare	2 080 362	55,3%
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) *	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	59 146 836	56 340 341	12 468 669
Rörelsemarginal i %	23,94%	24,92%	-5,81%
Balansomslutning	864 416 341	876 711 819	901 585 415
Soliditet	35,55%	37,90%	40,39%
Långsiktigt substansvärde per aktie	131,6	119,6	101,0

* Definitioner av nyckeltal, se not 18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På stämman den 9 maj fastställdes utdelningen till 8 kr per aktie fördelat på fyra tillfällen, 2 kr (180716), 2 kr (181015), 2kr (190115) och 2 kr(190415).

I samband med färdigställandet av ombyggnadsarbetena uppstod det en tvist med en delägare i en gemenhetsanläggning, vilket medfört att byggnationen stoppades. Tvisten med delägaren i gemensamhetsanläggningen har bilagts men till betydande kostnader för bolaget. Bolaget har under året kommit överens med säljaren om en förlikning. Detta innebär att akitelikviden ökat med ca 5,8 Mkr. Dotterbolaget har utökat sina lån med ca 13,9 Mkr till totalt 514 Mkr på oförändrade lånevillkor. Utökning av krediten beror i huvudsak på hyresgästanpassningar till If.

Framtida utveckling

Bolaget mål är att förvalta nu ägd fastighet på bästa sätt. I möjligaste mån kommer hyresgästernas önskemål att tillgodoses samt nyuthyra nuvarande kontorsvakans om ca 750 kvm. Det finns i dagsläget inga planer på expansion genom förvärv av andra fastigheter.

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 om 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 2026-12-31. Därigenom är hyresgästens ekonomiska styrka, och förmåga att betala hyra, kritisk för koncernen. Bolaget följer noga IFs 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. För att begränsa ränterisken använder bolaget sig av en säkringsinstrument. Värdet av koncernens swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid. Vid en eventuell förtida avyttring realiserar ett eventuellt över- eller undervärde, vilket skulle få effekt på kassaflödet. Eventuella värdeförändringar på swapavtal är dock inte kassaflödespåverkande under innehavstiden och vid löptidens slut är värdet alltid noll.

Förändrad företagsbeskattning

Regeringen har beslutat om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent skatttemässigt Ebitda. Vidare sänks skatteesatsen i två steg. Vid beräkning av ränteavdraget skall eventuellt avräkning mot förlustavdrag beaktas. Den nya reglerna gäller från 1 januari 2019. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten.

Fastighetsvärderisk

Även om inte fastigheten inte tas upp till verkligt värde i räkenskaperna finns 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 vara tvungen att refinansiera dessa lån. Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera sådana lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Ursprunglig kapitalbindning var fem år och löper ut 2021-09-30.

Miljörisk

I DD-processen när fastigheten förvärvades 2017 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. Tillgången och priset på externt kapital gör att det är lättare att få en mer gynnsam avkastning på eget kapital. De låga avkastningskraven på fastigheter gör att priserna på hus stiger och risken ökar.

Förändring av eget kapital

<i>Koncernen</i>	Akteikapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl åres res	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2018-01-01	3 760 000	365 953 200	-37 443 095	332 270 105
Vinstdisposition enligt årsstämma:				
Utdelning till aktieägare			-30 080 000	-30 080 000
Årets resultat			5 130 578	5 130 578
Belopp vid årets utgång 2018-12-31	3 760 000	365 953 200	-62 392 517	307 320 683

<i>Moderbolaget</i>	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2018-01-01	3 760 000	327 120 933	777 306	327 898 239
Diposition av föregående års resultat		777 306	-777 306	0
Utdelning till aktieägare		-30 080 000		-30 080 000
Årets resultat			478 170	478 170
Belopp vid årets utgång 2018-12-31	3 760 000	297 818 239	478 170	298 296 409

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst:

Till årstämmans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	297 818 239
Årets resultat	478 170
	<u>298 296 409</u>

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	30 080 000
I ny räkning överföres	268 216 409
	<u>298 296 409</u>

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2018-01-01</u> <u>2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>2017-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		59 146 836	56 340 341
Övriga rörelseintäkter		2 839 671	3 783 218
		<u>61 986 507</u>	<u>60 123 559</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-12 351 093	-11 345 191
Övriga rörelsekostnader		-280 375	-590 812
Övriga externa kostnader	3	-1 511 494	-2 082 276
Personalkostnader	3	-132 000	-132 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-33 553 150	-31 931 995
		<u>-47 828 112</u>	<u>-46 082 274</u>
Rörelseresultat		14 158 395	14 041 285
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-6 861 394	-6 553 133
		<u>-6 861 394</u>	<u>-6 553 133</u>
Resultat före skatt		7 297 001	7 488 152
Skatt på årets resultat	7	-2 166 423	-1 748 535
Årets resultat		5 130 578	5 739 617

KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,11	675 036 777	678 246 272
Byggnadsinventarier	9,11	140 063 300	155 576 864
Pågående nyanläggning	10,11	0	10 943 439
		<u>815 100 077</u>	<u>844 766 575</u>
Summa anläggningstillgångar		815 100 077	844 766 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	900 000
Övriga fordringar		187 988	11 677 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 779 554	2 530 760
		<u>1 967 542</u>	<u>15 108 348</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>47 348 722</u>	<u>16 836 896</u>
		47 348 722	16 836 896
Summa omsättningstillgångar		49 316 264	31 945 244
SUMMA TILLGÅNGAR		864 416 341	876 711 819

KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
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		-67 523 095	-43 182 712
Årets resultat		5 130 578	5 739 617
Summa eget kapital		307 320 683	332 270 105
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	12 650 248	10 027 192
Summa avsättningar		12 650 248	10 027 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	513 999 095	501 077 275
Summa långfristiga skulder		513 999 095	501 077 275
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		727 396	4 041 777
Övriga skulder		15 112 491	15 139 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	14 606 428	14 155 840
Summa kortfristiga skulder		30 446 315	33 337 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		864 416 341	876 711 819

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	14 158 395	14 041 285
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	33 553 150	31 931 995
Erlagd ränta	-6 404 761	-6 093 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	41 306 784	39 879 613
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	13 140 806	-4 593 999
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-18 942 582	-10 281 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 505 008	25 004 400
Investeringsverksamheten		
Justering av förvärv av dotterbolag	-4 301 177	13 217 070
Förvärv av byggnader och mark samt byggnadsinv	407 995	-36 767 436
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 893 182	-23 550 366
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-15 040 000	-22 540 000
Upptagande av lån/amortering	13 940 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-22 540 000
Årets kassaflöde	30 511 826	-21 085 966
Likvida medel vid årets början	16 836 896	37 922 862
Likvida medel vid årets slut	47 348 722	16 836 896

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2018-01-01</u> <u>2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>2017-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2	<u>800 004</u> 800 004	<u>800 000</u> 800 000
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 664 771	-1 833 718
Personalkostnader	3	<u>-132 000</u>	<u>-132 000</u>
		-1 796 771	-1 965 718
Rörelseresultat		-996 767	-1 165 718
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 673 864	2 164 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 800</u>	<u>-2 050</u>
		1 671 064	2 162 264
Resultat före skatt		674 297	996 546
Skatt på årets resultat	7	-196 127	-219 240
Årets resultat		<u>478 170</u>	<u>777 306</u>



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	234 733 778	228 932 601
Fordringar hos koncernföretag		43 904 359	101 132 054
Uppskjuten skattefodran	13	1 704 213	1 900 340
		<u>280 342 350</u>	<u>331 964 995</u>
Summa anläggningstillgångar		280 342 350	331 964 995
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefodran		53 890	58
Övriga fordringar		40 574	11 583 935
Fordringar koncerföretag		30 000 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 318 311	2 672 047
		<u>34 412 775</u>	<u>14 256 040</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 666 768</u>	<u>800 218</u>
		2 666 768	800 218
Summa omsättningstillgångar		37 079 543	15 056 258
SUMMA TILLGÅNGAR		317 421 893	347 021 253

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</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		297 818 239	327 120 933
Årets resultat		478 170	777 306
		<u>298 296 409</u>	<u>327 898 239</u>
Summa eget kapital		302 056 409	331 658 239
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		90 794	105 435
Skulder till aktieägare		15 040 000	15 040 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	234 690	217 579
Summa kortfristiga skulder		<u>15 365 484</u>	<u>15 363 014</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 421 893	347 021 253

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-996 767	-1 165 718
Erlagd ränta	-2 800	-2 050
Erhållen ränta	1 673 864	2 164 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>674 297</u>	<u>996 546</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-20 156 735	-6 860 198
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-15 037 530	-287 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-34 519 968</u>	<u>-6 151 003</u>
Investeringsverksamheten		
Justering av förvärv av finansiella anläggningstillg	-5 801 177	6 217 070
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	57 227 695	3 549 249
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>51 426 518</u>	<u>9 766 319</u>
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till akteägare	-15 040 000	-22 560 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-15 040 000</u>	<u>-22 560 000</u>
Årets kassaflöde	1 866 550	-18 944 684
Likvida medel vid årets början	800 218	19 744 902
Likvida medel vid årets slut	2 666 768	800 218

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

Hysesintäkter 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.

Säkringsredovisning

Koncernen har säkrat 375 000 000 kr av koncernens totala skuld om 513 940 000 kr till kreditinstitut i syfte att låsa en i förhand bestämd ränta. Effekten av detta redovisas löpande, vilket innebär att skillnaden mellan rörlig ränta och den låsta räntan redovisas kvartalsvis över resultaträkningen under säkringsperioden. Värdet på räntesäkringen uppgick till 196 058 kr per 2018-12-31.

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 företagens 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.

Not 2	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Inköp och försäljning inom koncernen		
<i><u>Moderbolaget</u></i>		
Inköp som avser koncernföretag		
Försäljningen som avser koncernföretag	800 004	800 000
	800 004	800 000

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Not 3 Ledande befattningshavares ersättningar		
<i>Koncernen</i>		
Pontus Kågeman, ordförande	50 000	50 000
Magnus Ryd, ledamot	25 000	25 000
Christian Krüeger, ledamot	25 000	25 000
	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Pontus Kågeman, ordförande	50 000	50 000
Magnus Ryd, ledamot	25 000	25 000
Christian Krüeger, ledamot	25 000	25 000
	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>

Ersättning mot faktura till VD har utgått enligt gällande VD-avtal som beslutats av styrelsen. Beslutad ersättning uppgår till 250 000/år Avtalet upphör 31/1 2019 då en ny VD tillträder och blir anställd av bolaget. Övriga ersättningar avser uteslutande styrelsearvode.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Not 4 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar byggnad	10 806 224	9 712 570
Avskrivningar byggnadsinventarier	22 746 926	22 219 425
	<u>33 553 150</u>	<u>31 931 995</u>

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter koncernföretag	1 673 864	2 164 314
	<u>1 673 864</u>	<u>2 164 314</u>

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader kreditinstitut	6 162 386	5 893 667
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	456 633	459 466
Ränta inlåningskonto	42 375	0
Periodiserade finansieringskostnader	200 000	200 000
	<u>6 861 394</u>	<u>6 553 133</u>

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Not 7 Skatt på årets resultat		
<u>Koncernen</u>		
Aktuell skatt		0
Uppskjuten skatt	-2 166 423	-1 748 535
	<u>-2 166 423</u>	<u>-1 748 535</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	7 297 001	7 488 152
Skattekostnad 22,00%	-1 605 340	-1 647 393
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-100 475	-101 142
Omräkning uppskjuten skatt till framtida skattesats	-460 608	
Temporära skillnader		
Redovisad effektiv skatt	<u>-2 166 423</u>	<u>-1 748 535</u>
<u>Moderbolaget</u>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-196 127	219 240
	<u>-196 127</u>	<u>219 240</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	674 297	996 546
Skattekostnad 22,00%	-148 345	-219 240
Skatteeffekt av:		
Omräkning uppskjuten skatt till framtida skattesats	-47 782	
Ej skattepliktiga intäkter		
Redovisad effektiv skatt	<u>-196 127</u>	<u>-219 240</u>
Not 8 Byggnader och mark	2018.12.31	2017.12.31
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	746 848 987	720 450 557
Omklassificering från pågående	3 101 166	0
Årets anskaffning	-1 305 614	39 615 500
Korrigerat anskaffningsvärde	5 801 177	-13 217 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>754 445 716</u>	<u>746 848 987</u>
Ingående ack avskrivningar	-68 602 716	-58 890 146
Årets avskrivning	-10 806 223	-9 712 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-79 408 939</u>	<u>-68 602 716</u>
Utgående redovisat värde	675 036 777	678 246 271
Redovisat värde byggnader	536 747 463	537 819 951
Redovisat värde markanläggning	15 796 470	17 933 477
Redovisat värde mark	122 492 844	122 492 844
	<u>675 036 777</u>	<u>678 246 272</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	356 000 000	356 000 000
Varav byggnader:	287 000 000	287 000 000

Not 9 Byggnadsinventarier	2018.12.31	2017.12.31
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	222 223 364	192 070 793
Omklassificering från pågående	7 033 362	0
Årets anskaffning	200 000	30 152 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>229 456 726</u>	<u>222 223 364</u>
Ingående ack avskrivningar	-66 646 500	-44 427 079
Årets avskrivningar	-22 746 926	-22 219 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-89 393 426</u>	<u>-66 646 500</u>
Utgående redovisat värde	140 063 300	155 576 864

Not 10 Pågående nyanläggningar	2018.12.31	2017.12.31
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	10 943 439	39 764 028
Förvärvat anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning/krediteringar	-802 381	40 947 487
Kostnadsfört	-6 530	
Omklassificeringar	-10 134 528	-69 768 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>10 943 439</u>
Utgående redovisat värde	0	10 943 439

Not 11 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, markanläggningar)

Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	596 389 074	630 685 889
Verkligt värde förvaltningsfastighet	990 000 000	952 000 000

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 exkl pågående nyanläggning.

Not 12 Andelar i konernföretag	2018.12.31	2017.12.31
<u>Moderbolaget</u>		
Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte	Redovisat värde
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB	1 000	234 733 778
556755-1337	Stockholm	100,00%
Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB	69 007 809	7 096 806
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB	2018.12.31	2017.12.31
Ingående anskaffningsvärde	228 932 601	235 149 671
Korrigerig köpeskilling	5 801 177	-6 217 070
Årets investering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>234 733 778</u>	<u>228 932 601</u>
Utgående redovisat värde	234 733 778	228 932 601

Not 13 Uppskjuten skatt		
<u>Koncernen</u>	Uppskjuten skattefodran	2018.12.31 Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark		24 333 517
Underskottsavdrag	14 306 325	
Delsumma	<u>14 306 325</u>	<u>24 333 517</u>
Kvittning	<u>-14 306 325</u>	<u>-14 306 325</u>
	0	10 027 192
	Uppskjuten skattefodran	2018.12.31 Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark		26 247 073
Underskottsavdrag	13 596 825	
Delsumma	<u>0</u>	<u>26 247 073</u>
Kvittning	<u>-13 596 825</u>	<u>-13 596 825</u>
	-13 596 825	12 650 248
	Uppskjuten skattefodran	2018.12.31 Uppskjuten skatteskuld
<u>Moderbolaget</u>		
Underskottsavdrag	<u>1 900 340</u>	<u>0</u>
	1 900 340	0
	Uppskjuten skattefodran	2017.12.31 Uppskjuten skatteskuld
<u>Moderbolaget</u>		
Underskottsavdrag	<u>1 704 213</u>	<u>0</u>
	1 704 213	0
Not 14 Långfristiga skulder	2018.12.31	2017.12.31
<u>Koncernen</u>		
Amortering inom 2 till 5 år	<u>513 999 095</u>	<u>501 077 275</u>
	513 999 095	501 077 275
Not 15 Upplupna kostnader	2018.12.31	2017.12.31
<u>Koncernen</u>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	13 759 481	13 042 007
Övriga upplupna kostnader	<u>846 947</u>	<u>1 113 140</u>
	14 606 428	14 155 147
<u>Moderbolaget</u>		
Övriga upplupna kostnader	<u>234 690</u>	<u>217 579</u>
	234 690	217 579

ÖVRIGA NOTER

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2018.12.31	2017.12.31
<i>Koncernen</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	514 000 000	500 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>514 000 000</u>	<u>500 000 000</u>
<i>Moderbolag</i>		
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterbolag	234 733 778	228 932 601
Summa ställda säkerheter	<u>234 733 778</u>	<u>228 932 601</u>
Eventalförpliktelser		
Borgensåtagande dotterbolag	513 901 300	500 000 000
Summa eventalförpliktelser	<u>513 901 300</u>	<u>500 000 000</u>

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Bolaget har anställt en ny VD, Jörgen Lundgren, from 1 januari 2019.

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 2019-03-11



Pontus Kågerman



Christian Krüeger



Magnus Ryd


Jörgen Lundgren
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/3 - 2019


David Johansson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Solnberg Property AB (publ) för år 2018.

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 2018 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, förfälskning, 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 ensamt 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till

dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg, 2019-03-15



David Johansson
Auktoriserad revisor