

ÅRSREDOVISNING och KONCERNÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Solnaberg Property AB (publ)

559042-2464

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2022-01-01 -2022-12-31**

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamhet

Solnaberg Property AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som genom dotterbolaget Solnaberg Bladet 3 PropCo AB äger och hyr ut fastigheten Bladet 3 i Solna. Moderbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolaget.

Fastigheten är belägen i Bergshamra i östra Solna, ca 5 kilometer norr om centrala Stockholm, och har en total uthyrningsbar area om ca 31 300 kvadratmeter. Fastigheten har ett strategiskt läge vid korsningen av två stora trafikleder, E18 och Norrtäljevägen, samt utmärkt tillgång till T-bana och bussförbindelser. 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 ytmässigt uthyrd till 98 % enligt hyresavtal med en löptid fram till 2032. Kontrakt med kortare löptid avser parkeringsytor och dylikt. Vakanta ytor avser några mindre lokaler i källarplan. If Skadeförsäkring representerar 78% av hyresintäkterna (per 31 december 2022) och övriga större hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik i Sverige AB, Urogyn AB och LM Layer & Mesh AB.

Efter gjorda uthyrningar 2022 uppgår den årliga hyresintäkten, exklusive tillägg, till ca 70,3 mkr i 2023 års hyresvärde, dvs 10,2 mkr mer per år jämfört med utfallet för 2022. Samtliga större hyresavtal är indexerade med 100% KPI.

Pågående investeringar i fastigheten och de renoveringar som gjorts de senaste åren innebär att fastigheten har uppgraderats till moderna kontorslokaler.

Fastigheten är miljöcertifierad av Sweden Green Buidling Council som miljöbyggnad 3.0 Silver.

RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Wilfast Förvaltning AB sköter den ekonomiska och administrativa förvaltningen. Bolaget har en anställd VD, Anna Reuterskiöld.

Företagets säte är Stockholm.

Aktien och ägarna

Bolaget handlas på Nasdaq Stockholm First North Growth Market.

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

Ägarstruktur 2022-12-31:

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Familjen Kamprads Stiftelse	385 000	10,2%
LMK	358 954	9,5%
EOJ 1933 AB	240 000	6,4%
Futur Pension	232 848	6,2%
Ryds Glas Sverige AB	168 000	4,5%
SIX SIS AG	121 231	3,2%
Bengt Johansson	99 064	2,6%
Roskutan AB	94 000	2,5%
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0%
Avanza Pension	71 302	1,9%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	58 966	1,6%
Summa 10 största	1 904 365	50,6%
Övriga aktieägare	1 855 635	49,4%
Totalt	3 760 000	100,0%

FNCA Sweden AB, info@fnca.se resp 08-528 003 99, är bolagets Certified Adviser.

Ekonomisk översikt (koncern) *	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	64 277 785	64 199 702	62 766 972
Rörelsemarginal i %	12,21%	20,46%	19,78%
Balansomslutning	794 451 499	819 932 317	832 221 616
Soliditet	22,15%	26,29%	29,81%
Långsiktigt substansvärde per aktie	191,4	205,3	179,0

* Definitioner av nyckeltal, se not 18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det ekonomiska utfallet under 2022 har påverkats negativt dels av ett tillfälligt hyresbortfall om 1 448 tkr på grund av pågående ombyggnation för hyresgästs räkning, dels av en engångskostnad om 1 244 tkr för en korrigering av felaktig hyresgästdebitering av elkostnader under perioden 2016 - 2021, dels av allmänt högre kostnader för fastighetsdrift. Därtill kommer att det ekonomiska utfallet 2022 har påverkats negativt av stigande finansieringskostnader.

Under 2022 har investeringar gjorts i fastigheten för 36,3 mkr i anslutning till nyteckningar av hyresavtal.

Per den 31 december 2022 har fastigheten marknadsvärderats till 1 290 mkr (1 300 mkr). Förändringen av fastighetens bedömda marknadsvärde baseras på ett ökat direktavkastningskrav med 0,4%, av ökade hyresintäkter (indexeringseffekter) och av nytecknade hyresavtal.

På årsstämman den 18 maj 2022 fastställdes utdelningen till 10,00 kr per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar, 2,50 kr (22-07-13), 2,50 kr (22-10-12), 2,50 kr (23-01-11) och 2,50 kr (23-04-12).

På grund av stigande marknadsräntor har Solnabergs finansieringskostnader ökat. För att säkerställa en fortsatt god likviditet föreslår styrelsen att utdelningen sänks från 10 kr till 5 kr per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar.

Framtida utveckling

Bolaget syfte är att förvalta fastigheten Bladet 3 i Solna på bästa sätt. I detta arbete ingår att tillgodose hyresgästers önskemål och att därigenom säkerställa en långfristig uthyrning samtidigt som Bolaget fullföljer sina förpliktelser gentemot övriga intressenter, såsom finansiärer, ägare och samhället i övrigt.

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 hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet, vilket skulle leda till en finansiell förlust. 78 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 ett lån tecknat i december 2021, med en löptid om fyra år och med en rörlig ränta uppgående till 0,95% marginal på Stibor 90 dagar.

Fastighetsvärderisk

Även om fastigheten inte tas upp till verkligt värde i räkenskaperna är bolaget exponerat för värdeförändringar på den fastigheten som Bolaget äger. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäst mm. Bolaget kommer årligen att utföra en extern fastighetsvärdering och upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen. Värderingarna sker enligt gällande marknadsstandard och grundas på kassaflödesmetoder där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde.

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 på Bolagets nuvarande lån löper till december 2025.

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.

Förändring av eget kapital

<i>Koncernen</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	3 760 000	365 953 200	-154 119 845	215 593 355
Vinstdisposition enligt årsstämma:				
Utdelning till aktieägare			-37 600 000	-37 600 000
Årets resultat			-1 987 977	-1 987 977
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	3 760 000	365 953 200	-193 707 822	176 005 378

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	3 760 000	192 366 575	38 565 759	230 932 334
Disposition av föregående års resultat		-38 565 759	38 565 759	0
Utdelning till aktieägare		-37 600 000		-37 600 000
Årets resultat			38 116 209	38 116 209
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	3 760 000	116 200 816	115 247 727	231 448 543

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst:

Till årsstämmans förfogande står

Balanserade vinstmedel	193 332 334
Årets resultat	38 116 209
	<u>231 448 543</u>

Styrelsen föreslår:

Till aktieägarna utdelas	18 800 000
I ny räkning överföres	<u>212 648 543</u>
	231 448 543

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		64 277 785	64 199 702
Övriga rörelseintäkter		<u>910 000</u>	<u>2 787 200</u>
		65 187 785	66 986 902
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-19 935 741	-15 092 332
Övriga rörelsekostnader		-200 375	-400 375
Övriga externa kostnader	3	-2 505 467	-1 756 305
Personalkostnader	3	-1 074 545	-1 046 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-33 625 124</u>	<u>-35 554 937</u>
		-57 341 252	-53 850 521
Rörelseresultat		7 846 533	13 136 381
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 772	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-10 295 490</u>	<u>-6 642 129</u>
		-10 279 718	-6 642 129
Resultat före skatt		-2 433 185	6 494 252
Skatt på årets resultat	7	445 208	-1 398 689
Årets resultat		<u>-1 987 977</u>	<u>5 095 563</u>

KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,11	658 497 021	668 518 358
Byggnadsinventarier	9,11	64 951 616	86 762 227
Pågående nyanläggning	10,11	40 270 533	5 725 245
		<u>763 719 170</u>	<u>761 005 830</u>
Summa anläggningstillgångar		763 719 170	761 005 830
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 990 405	30 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 492 009	1 851 328
		<u>5 482 414</u>	<u>1 882 157</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		25 249 915	57 044 330
		<u>25 249 915</u>	<u>57 044 330</u>
Summa omsättningstillgångar		30 732 329	58 926 487
SUMMA TILLGÅNGAR		794 451 499	819 932 317

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		-191 719 845	-159 215 408
Årets resultat		-1 987 977	5 095 563
Summa eget kapital		176 005 378	215 593 355
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	17 320 127	17 324 104
Summa avsättningar		17 320 127	17 324 104
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	550 000 000	550 000 000
Summa långfristiga skulder		550 000 000	550 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 097 822	2 478 015
Skatteskulder		185 032	197 469
Övriga skulder		18 810 277	18 876 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	18 032 863	15 462 740
Summa kortfristiga skulder		51 125 994	37 014 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		794 451 499	819 932 317

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 846 533	13 136 381
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	33 625 124	35 554 937
Finansiella intäkter	15 772	0
Finansiella kostnader	-9 854 259	-6 343 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	31 633 170	42 348 117
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	-3 600 257	358 533
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	14 111 136	-1 628 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 144 049	41 078 615
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark samt byggnadsinventarier	-36 338 464	-6 151 677
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 338 464	-6 151 677
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-37 600 000	-37 600 000
Upptagande av lån/amortering	0	20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 600 000	-17 600 000
Årets kassaflöde	-31 794 415	17 326 938
Likvida medel vid årets början	57 044 330	39 717 392
Likvida medel vid årets slut	25 249 915	57 044 330

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2	<u>544 715</u> 544 715	<u>529 824</u> 529 824
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 853 228	-1 476 143
Personalkostnader	3	<u>-1 074 545</u>	<u>-1 046 572</u>
		-2 927 773	-2 522 715
Rörelseresultat		-2 383 058	-1 992 891
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från dotterföretag		40 000 000	40 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	10 496	188 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>-2 100</u>
		40 010 496	40 186 543
Resultat före skatt		37 627 438	38 193 652
Skatt på årets resultat	7	488 771	372 107
Årets resultat		<u>38 116 209</u>	<u>38 565 759</u>

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	234 733 778	234 733 778
Uppskjuten skattefordran	13	3 141 208	2 652 437
		<u>237 874 986</u>	<u>237 386 215</u>
Summa anläggningstillgångar		237 874 986	237 386 215
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		109 218	87 783
Övriga fordringar		12 472	15 682
Fordringar koncernföretag		8 404 359	8 404 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 091 821	6 077 389
		<u>14 617 870</u>	<u>14 585 213</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 474 755	2 312 460
		<u>2 474 755</u>	<u>2 312 460</u>
Summa omsättningstillgångar		17 092 625	16 897 673
SUMMA TILLGÅNGAR		254 967 611	254 283 888

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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		193 332 334	192 366 575
Årets resultat		38 116 209	38 565 759
		<u>231 448 543</u>	<u>230 932 334</u>
Summa eget kapital		235 208 543	234 692 334
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 005	43 923
Skulder till aktieägare		18 800 000	18 800 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	956 063	747 631
Summa kortfristiga skulder		<u>19 759 068</u>	<u>19 591 554</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 967 611	254 283 888

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 383 058	-1 992 891
Erlagd ränta	0	-2 100
Erhållen ränta	10 496	188 643
Erhållen utdelning	40 000 000	40 000 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	37 627 438	38 193 652
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-32 657	336 423
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	167 514	311 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 762 295	38 841 202
Investeringsverksamheten		
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till aktieägare	-37 600 000	-37 600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 600 000	-37 600 000
Årets kassaflöde	162 295	1 241 202
Likvida medel vid årets början	2 312 460	1 071 258
Likvida medel vid årets slut	2 474 755	2 312 460

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.

Inkomstskatt

Ingen aktuell skatt finns för året.

Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader.

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

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

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas 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 eget kapitalinstrument, 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 bedömning 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.

		2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Not 2	Inköp och försäljning inom koncernen		
	<u>Moderbolaget</u>		
	Försäljningen som avser koncernföretag	544 715	529 824
		<u>544 715</u>	<u>529 824</u>
Not 3	Ledande befattningshavares ersättningar (lön)	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
	<u>Koncernen pch moderbolaget</u>		
	Johan Ericsson, VD	975 000	949 619
	Pontus Kågerman, ordförande	200 000	100 000
	Magnus Ryd, ledamot	130 000	60 000
	Christian Krüeger, ledamot	130 000	60 000
		<u>1 435 000</u>	<u>1 169 619</u>

Styrelsens ersättning återfinns under övriga externa kostnader.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Not 4 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar		
<u>Koncernen</u>		
Avskrivningar byggnad	11 814 513	11 756 726
Avskrivningar byggnadsinventarier	21 810 611	23 798 211
	<u>33 625 124</u>	<u>35 554 937</u>
Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
<u>Moderbolaget</u>		
Ränteintäkter koncernföretag	8 932	188 643
	<u>8 932</u>	<u>188 643</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<u>Koncernen</u>		
Räntekostnader kreditinstitut	9 400 199	5 384 181
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	441 231	450 726
Övriga räntekostnader	4 060	0
Periodiserade finansieringskostnader	450 000	807 222
	<u>10 295 490</u>	<u>6 642 129</u>
Not 7 Skatt på årets resultat		
<u>Koncernen</u>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	445 208	-1 398 689
	<u>445 208</u>	<u>-1 398 689</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-2 433 185	6 494 252
Skattekostnad 20,6%	501 236	-1 337 816
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-91 730	-92 430
Ej skattepliktiga intäkter	23	0
Omräkning uppskjuten skatt till framtida skattesats	35 679	35 679
Korr föregående år	0	-4 120
Redovisad effektiv skatt	<u>445 208</u>	<u>-1 398 687</u>
<u>Moderbolaget</u>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	488 771	372 107
	<u>488 771</u>	<u>372 107</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	37 627 438	38 193 652
Skattekostnad 20,6%	-7 751 253	-7 867 893
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	8 240 024	8 240 000
Omräkning uppskjuten skatt till framtida skattesats	0	0
Korr föregående år	0	0
Redovisad effektiv skatt	<u>488 771</u>	<u>372 107</u>

Not 8 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	781 953 625	781 435 275
Omklassificering från pågående	1 793 176	0
Årets anskaffning	0	518 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	783 746 801	781 953 625
Ingående ack avskrivningar	-113 435 267	-101 678 541
Årets avskrivning	-11 814 513	-11 756 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 249 780	-113 435 267
Utgående redovisat värde	658 497 021	668 518 358
Redovisat värde byggnader	523 533 279	532 723 223
Redovisat värde markanläggning	12 470 898	13 302 291
Redovisat värde mark	122 492 844	122 492 844
	658 497 021	668 518 358
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	462 000 000	429 000 000
Varav byggnader:	355 000 000	322 000 000

Not 9 Byggnadsinventarier	2022-12-31	2021-12-31
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	246 065 747	246 065 747
Omklassificering från pågående	0	0
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 065 747	246 065 747
Ingående ack avskrivningar	-159 303 520	-135 505 309
Årets avskrivningar	-21 810 611	-23 798 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 114 131	-159 303 520
Utgående redovisat värde	64 951 616	86 762 227

Not 10 Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	5 725 245	91 918
Årets anskaffning/krediteringar	36 338 464	5 633 327
Omklassificeringar	-1 793 176	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 270 533	5 725 245
Utgående redovisat värde	40 270 533	5 725 245

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

Skattemässigt värde inkl byggnadsinventarier	550 979 308	546 688 232
Verkligt värde förvaltningsfastighet	1 290 000 000	1 300 000 000

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		2022-12-31	2021-12-31
<u>Moderbolaget</u>			
Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte		
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB	1 000	234 733 778	234 733 778
556755-1337	Stockholm 100,00%		
Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat	
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB	14 281 593	2 324 810	
Ingående anskaffningsvärde		234 733 778	234 733 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		234 733 778	234 733 778
Utgående redovisat värde		234 733 778	234 733 778
Not 13 Uppskjuten skatt			2022-12-31
<u>Koncernen</u>		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark			26 468 339
Underskottsavdrag		9 148 212	
Delsumma		9 148 212	26 468 339
Kvittning		-9 148 212	-9 148 212
		0	17 320 127
		Uppskjuten skattefordran	2021-12-31
Temporära skillnader byggnader och mark			Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag		9 063 696	26 387 800
Delsumma		9 063 696	26 387 800
Kvittning		-9 063 696	-9 063 696
		0	17 324 104
<u>Moderbolaget</u>		Uppskjuten skattefordran	2022-12-31
Underskottsavdrag		3 141 208	Uppskjuten skatteskuld
		3 141 208	0
<u>Moderbolaget</u>		Uppskjuten skattefordran	2021-12-31
Underskottsavdrag		2 652 437	Uppskjuten skatteskuld
		2 652 437	0
Not 14 Långfristiga skulder		2022-12-31	2021-12-31
<u>Koncernen</u>			
Amortering inom 2 till 5 år		550 000 000	550 000 000
		550 000 000	550 000 000

Bolaget tecknade ett lån i december 2021 med en löptid om fyra år och med en rörlig ränta uppgående till 0,95% marginal på Stibor 90 dgr.
Dotterbolaget har en beviljad checkräkningskredit om 10 Mkr som ej är utnyttjad per 2022-12-31

Not 15 Upplupna kostnader	2022-12-31	2021-12-31
<u>Koncernen</u>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	16 543 922	14 522 469
Upplupna räntekostnader	485 375	0
Övriga upplupna kostnader	1 003 566	940 271
	<u>18 032 863</u>	<u>15 462 740</u>
<u>Moderbolag</u>		
Övriga upplupna kostnader	956 063	747 631
	<u>956 063</u>	<u>747 631</u>

ÖVRIGA NOTER

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
<u>Koncernen</u>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	560 000 000	550 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>560 000 000</u>	<u>550 000 000</u>
<u>Moderbolag</u>		
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterbolag	234 733 778	234 733 778
Summa ställda säkerheter	<u>234 733 778</u>	<u>234 733 778</u>
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande dotterbolag	560 000 000	550 000 000
Summa eventualförpliktelser	<u>560 000 000</u>	<u>550 000 000</u>

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Bolaget har med avstämningsdag 2023-01-11 delat ut 9 400 000 kronor.
Per den 1 mars 2023 har Anna Reuterskiöld tillträtt som VD.

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

Pontus Kågerman

Magnus Ryd

Christian Krüeger

Anna Reuterskiöld
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Mazars AB

David Johansson
Auktoriserad Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490213825

Dokument

291_ÅR 2022 Solnaberg Property AB
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-04-03 10:23:57 CEST (+0200) av Stina
Wilson (SW)
Färdigställt 2023-04-06 17:01:34 CEST (+0200)

Signerande parter

Stina Wilson (SW)
stina@wilfast.se
Signerade 2023-04-03 10:23:58 CEST (+0200)

Pontus Kågerman (PK)
pontus.kagerman@born.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Krister Pontus Kågerman"
Signerade 2023-04-03 10:41:12 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Magnus Ryd"
Signerade 2023-04-03 10:56:13 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN KRÜEGER"
Signerade 2023-04-03 10:56:41 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Lennart Johansson"

Anna Reuterskiöld (AR)
Personnummer 198608140300
anna.reuterskiold@atell.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



Verifikat

Transaktion 09222115557490213825

Signerade 2023-04-06 17:01:34 CEST (+0200)

"Anna Emelie Louise Reuterskiöld"

Signerade 2023-04-03 15:57:02 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 2022.

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 2022 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 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 2022 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, 6/4-23

David Johansson
Auktoriserad revisor