

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING**

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Solnaberg Property AB (publ)

559042-2464

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2021-01-01 -2021-12-31**

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamhet

Solnaberg Property AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som genom dotterbolaget Solnaberg Bladet 3 Propcp 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 31 325 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 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.

Under de senaste tio åren har fastigheten genomgått omfattande reoveringar och fastigheten har blivit uppgraderad till moderna kontorslokaler.

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

Newsec sköter den tekniska förvaltningen och Wilfast Förvaltning AB sköter den ekonomiska och administrativa förvaltningen. Bolaget har en anställd VD, Johan Ericsson.

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 på Nasdaq Stockholm First North.

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

Ägarstruktur 2021-12-31:

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Familjen Kamprads Stiftelse	385 000	10,2%
LMK	326 954	8,7%
Futur Pension	256 177	6,8%
EOJ 1933 AB	250 000	6,6%
Ryds Glas Sverige AB	168 000	4,5%
SIX SIS AG	120 101	3,2%
Bengt Johansson	90 064	2,4%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	75 727	2,0%
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0%
Avanza Pension	58 402	1,6%
Summa 10 största	1 805 425	48,0%
Övriga aktieägare	1 954 575	52,0%
Totalt	3 760 000	100,0%

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

Ekonomisk översikt (koncern) *	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	64 199 702	62 766 972	61 129 805
Rörelsemarginal i %	20,46%	19,78%	16,32%
Balansomslutning	819 932 317	832 221 616	858 238 454
Soliditet	26,29%	29,81%	32,53%
Långsiktigt substansvärde per aktie	205,3	179,0	178,0

* Definitioner av nyckeltal, se not 18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman den 14 maj 2021 fastställdes utdelningen till 10 kr per aktie fördelat på fyra tillfällen, 2,50 kr (210713), 2,50 kr (211012), 2,50 kr (220111) och 2,50 kr (220412).

Med avstämningsdag den 11 januari 2021, 12 april 2021, 13 juli 2021 samt 12 oktober 2021 delade bolaget ut 2,50 kr per aktie och tillfälle.

Under verksamhetsåret 2021 har ett nytt hyresavtal tecknats med Urogyn AB. Det nya hyresavtalet är på 1550 m2 med en hyresperiod till 2032 att jämföra med det tidigare avtalet som var till 2028. I samband med det nya hyresavtalet tecknades har if Skadeförsäkring frånträtt yta i förtid och har betalt en engångsersättning om 2 787 200 vilket har redovisats under övriga rörelseintäkter.

En refinansiering av Solnaberg Bladet 3 PropCo AB har genomförts med Svensk affärsbank. Den nya finansieringen utgörs av ett fyraårigt grönt låneavtal med en lånekostnad om 0,95% marginal på Stibor 90 dagar.

Framtida utveckling

Bolaget syfte är att förvalta fastigheten Bladet 3 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. 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 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. Bolaget har ett lån tecknat i december 2021 med en löptid om fyra år och med en rörlig ränta uppgående till Stibor 90 dagar plus 0.95%.

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.

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 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.

Speciella omständigheter

Sverige och övriga Europa har i dagläget 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

<i>Koncernen</i>	Akteikapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl åres res	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	3 760 000	365 953 200	-90 507 958	279 205 242
Vinstdisposition enligt årsstämma:				
Utdelning till aktieägare			-37 600 000	-37 600 000
Årets resultat			5 095 563	5 095 563
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	3 760 000	365 953 200	-123 012 395	246 700 805

Moderbolaget

<i>Moderbolaget</i>	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	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		-37 600 000		-37 600 000
Årets resultat			38 565 759	38 565 759
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	3 760 000	229 377 519	38 565 759	267 943 278

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst:

Till årstämmans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	192 366 575
Årets resultat	<u>38 565 759</u>
	230 932 334

Styrelsen föreslår att
Till aktieägarna utdelas

	37 600 000
I ny räkning överföres	<u>193 332 334</u>
	230 932 334

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		64 199 702	62 766 972
Övriga rörelseintäkter		<u>2 787 200</u>	<u>3 531</u>
		66 986 902	62 770 503
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-15 092 332	-13 182 029
Övriga rörelsekostnader		-400 375	0
Övriga externa kostnader	3	-1 756 305	-2 090 303
Personalkostnader	3	-1 046 572	-614 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-35 554 937</u>	<u>-34 469 250</u>
		-53 850 521	-50 356 270
Rörelseresultat		13 136 381	12 414 233
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-6 642 129</u>	<u>-6 538 161</u>
		-6 642 129	-6 538 161
Resultat före skatt		<u>6 494 252</u>	<u>5 876 072</u>
Skatt på årets resultat	7	-1 398 689	-1 263 522
Årets resultat		<u><u>5 095 563</u></u>	<u><u>4 612 550</u></u>

KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,11	668 518 358	679 756 734
Byggnadsinventarier	9,11	86 762 227	110 560 438
Pågående nyanläggning	10,11	<u>5 725 245</u>	<u>91 918</u>
		761 005 830	790 409 090
Summa anläggningstillgångar		761 005 830	790 409 090
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		0	87 783
Övriga fordringar		30 829	53 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 851 328</u>	<u>1 954 038</u>
		1 882 157	2 095 134
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>57 044 330</u>	<u>39 717 392</u>
		57 044 330	39 717 392
Summa omsättningstillgångar		58 926 487	41 812 526
SUMMA TILLGÅNGAR		819 932 317	832 221 616

KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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		-159 215 408	-126 227 958
Årets resultat		<u>5 095 563</u>	<u>4 612 550</u>
Summa eget kapital		215 593 355	248 097 792
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	<u>17 324 104</u>	<u>15 480 931</u>
Summa avsättningar		17 324 104	15 480 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>550 000 000</u>	<u>530 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		550 000 000	530 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 478 015	942 175
Skatteskulder		197 469	972 750
Övriga skulder		18 876 634	19 641 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>15 462 740</u>	<u>17 086 816</u>
Summa kortfristiga skulder		37 014 858	38 642 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		819 932 317	832 221 616

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	<u>2021-01-01- 2021-12-31</u>	<u>2020-01-01- 2020-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 136 381	12 414 233
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	35 554 937	34 469 250
Finansiella kostnader	<u>-6 343 201</u>	<u>-5 537 435</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	42 348 117	41 346 048
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	358 533	355 115
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	<u>-1 628 035</u>	<u>-383 636</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 078 615	41 317 527
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark samt byggnadsinv	<u>-6 151 677</u>	<u>-21 273 906</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 151 677	-21 273 906
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-37 600 000	-31 960 000
Upptagande av lån/amortering	<u>20 000 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 600 000	-31 960 000
Årets kassaflöde	17 326 938	-11 916 379
Likvida medel vid årets början	39 717 392	51 633 771
Likvida medel vid årets slut	57 044 330	39 717 392

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2	529 824	528 370
		529 824	528 370
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 476 143	-2 004 899
Personalkostnader	3	-1 046 572	-614 688
		-2 522 715	-2 619 587
Rörelseresultat		-1 992 891	-2 091 217
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från dotterföretag		40 000 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	188 643	468 143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 100	-2 800
		40 186 543	465 343
Resultat före skatt		38 193 652	-1 625 874
Skatt på årets resultat	7	372 107	334 930
Årets resultat		<u>38 565 759</u>	<u>-1 290 944</u>

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	234 733 778	234 733 778
Fordringar hos koncernföretag		0	0
Uppskjuten skattefodran	13	<u>2 652 437</u>	<u>2 280 330</u>
		237 386 215	237 014 108
Summa anläggningstillgångar		237 386 215	237 014 108
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefodran		87 783	87 783
Övriga fordringar		15 682	38 048
Fordringar koncerföretag		8 404 359	8 904 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>6 077 389</u>	<u>5 891 446</u>
		14 585 213	14 921 636
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 312 460</u>	<u>1 071 258</u>
		2 312 460	1 071 258
Summa omsättningstillgångar		16 897 673	15 992 894
SUMMA TILLGÅNGAR		254 283 888	253 007 002

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (3 760 000 aktier)		<u>3 760 000</u>	<u>3 760 000</u>
		3 760 000	3 760 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		192 366 575	231 257 519
Årets resultat		<u>38 565 759</u>	<u>-1 290 944</u>
		230 932 334	229 966 575
Summa eget kapital		234 692 334	233 726 575
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 923	34 252
Övriga skulder		0	0
Skulder till aktieägare		18 800 000	18 800 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>747 631</u>	<u>446 175</u>
Summa kortfristiga skulder		19 591 554	19 280 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 283 888	253 007 002

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	<u>2021-01-01- 2021-12-31</u>	<u>2020-01-01- 2020-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 992 891	-2 091 217
Erlagd ränta	-2 100	-2 800
Erhållen ränta	188 643	468 143
Erhållen utdelning	<u>40 000 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	38 193 652	-1 625 874
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	336 423	20 619 372
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	<u>311 127</u>	<u>237 071</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 841 202	19 230 569
Investeringsverksamheten		
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>11 904 359</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	11 904 359
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till akteägare	<u>-37 600 000</u>	<u>-31 960 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 600 000	-31 960 000
Årets kassaflöde	1 241 202	-825 072
Likvida medel vid årets början	1 071 258	1 896 330
Likvida medel vid årets slut	2 312 460	1 071 258

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 affärssuppgörelsen 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.

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen		
<i>Moderbolaget</i>		
Försäljningen som avser koncernföretag	<u>529 824</u>	<u>528 370</u>
	529 824	528 370
Not 3 Ledande befattningshavares ersättningar (lön)	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Koncernen pch moderbolaget</i>		
Jörgen Lundgren, VD tom 202003	0	175 000
Johan Ericsson, VD	949 619	331 250
Pontus Kågeman, ordförande	100 000	100 000
Magnus Ryd, ledamot	60 000	60 000
Christian Krüeger, ledamot	<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
	1 169 619	726 250

Styrelsens ersättning återfinns under övriga externa kostnader.

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Not 4 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar byggnad	11 756 726	11 300 127
Avskrivningar byggnadsinventarier	<u>23 798 211</u>	<u>23 169 123</u>
	35 554 937	34 469 250
Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter koncernföretag	<u>188 643</u>	<u>468 143</u>
	188 643	468 143
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader kreditinstitut	5 384 181	5 557 435
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	450 726	450 726
Ränta inlåningskonto	0	0
Periodiserade finansieringskostnader	<u>807 222</u>	<u>530 000</u>
	6 642 129	6 538 161
Not 7 Skatt på årets resultat		
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	<u>-1 398 689</u>	<u>-1 263 522</u>
	-1 398 689	-1 263 522
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	6 494 252	5 876 072
Skattekostnad 20,6%/ 21,4%	-1 337 816	-1 257 479
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-92 430	-96 455
Omräkning uppskjuten skatt till framtida skattesats	35 679	86 294
Korr föregående år	<u>-4 120</u>	<u>4 120</u>
Redovisad effektiv skatt	-1 398 687	-1 263 521
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	<u>372 107</u>	<u>334 930</u>
	372 107	334 930
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	38 193 652	-1 625 874
Skattekostnad 20,6%/ 21,4%	-7 867 893	347 938
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	8 240 000	0
Omräkning uppskjuten skatt till framtida skattesats	0	-13 009
Korr föregående år	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisad effektiv skatt	372 107	334 930

Not 8 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	781 435 275	754 445 716
Omklassificering från pågående	0	26 989 559
Årets anskaffning	518 350	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	781 953 625	781 435 275
Ingående ack avskrivningar	-101 678 541	-90 378 414
Årets avskrivning	-11 756 726	-11 300 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 435 267	-101 678 541
Utgående redovisat värde	668 518 358	679 756 734
Redovisat värde byggnader	532 723 223	543 130 206
Redovisat värde markanläggning	13 302 291	14 133 684
Redovisat värde mark	122 492 844	122 492 844
	668 518 358	679 756 734
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	429 000 000	429 000 000
Varav byggnader:	322 000 000	322 000 000
Not 9 Byggnadsinventarier	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	246 065 747	229 456 726
Omklassificering från pågående	0	16 109 021
Årets anskaffning	0	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 065 747	246 065 747
Ingående ack avskrivningar	-135 505 309	-112 336 186
Årets avskrivningar	-23 798 211	-23 169 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 303 520	-135 505 309
Utgående redovisat värde	86 762 227	110 560 438
Not 10 Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	91 918	22 416 592
Årets anskaffning/krediteringar	5 633 327	20 773 906
Omklassificeringar	0	-43 098 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 725 245	91 918
Utgående redovisat värde	5 725 245	91 918
Not 11 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, markanläggningar)		
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	546 688 232	574 531 233
Verkligt värde förvaltningsfastighet	1 300 000 000	1 200 000 000

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		2021-12-31	2020-12-31
<u>Moderbolaget</u>			
Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte		
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB		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	51 956 783	8 962 053	
Ingående anskaffningsvärde		<u>234 733 778</u>	<u>234 733 778</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		234 733 778	234 733 778
Utgående redovisat värde		234 733 778	234 733 778
Not 13 Uppskjuten skatt			2021-12-31
<u>Koncernen</u>		Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark			26 387 800
Underskottsavdrag		9 063 696	
Delsumma		<u>9 063 696</u>	<u>26 387 800</u>
Kvittning		<u>-9 063 696</u>	<u>-9 063 696</u>
		0	17 324 104
			2020-12-31
		Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten 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
			2021-12-31
<u>Moderbolaget</u>		Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag		<u>2 652 437</u>	<u>0</u>
		2 652 437	0
			2020-12-31
<u>Moderbolaget</u>		Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag		<u>2 280 330</u>	<u>0</u>
		2 280 330	0
Not 14 Långfristiga skulder		2021-12-31	2020-12-31
<u>Koncernen</u>			
Amortering inom 2 till 5 år		<u>550 000 000</u>	<u>530 000 000</u>
		550 000 000	530 000 000

Not 15 Upplupna kostnader	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	14 522 469	16 075 741
Övriga upplupna kostnader	<u>940 271</u>	<u>1 011 075</u>
	15 462 740	17 086 816
 <i>Moderbolag</i>		
Övriga upplupna kostnader	<u>747 631</u>	<u>446 175</u>
	747 631	446 175

ÖVRIGA NOTER

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	<u>550 000 000</u>	<u>530 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	550 000 000	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>550 000 000</u>	<u>530 000 000</u>
Summa eventalförpliktelser	550 000 000	530 000 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Bolaget har med avstämningsdag 2022-01-11 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

Pontus Kågerman

Magnus Ryd

Christian Krüeger

Johan Ericsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Mazars AB

David Johansson
Auktoriserad Revisor