

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING**

2015-12-16 - 2016-12-31

för

Solnaberg Property AB (publ)

559042-2464

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2015-12-16 - 2016-12-31**

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 2015.12.16 - 2016.12.31.

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 som utnyttjas av IF Skadeförsäkrings huvudkontor. Inom fastigheten finns även lager, garage och parkeringar som innefattar totalt cirka 425 parkeringsplatser.

Fastigheten är uthyrd till 95 procent, där IF representerar 82% av intäkterna. Övriga hyresgäster är ICA. Bolaget har fått en hyresgaranti av Säljaren om 5% av hyresintäkterna vilket ger en 100% årlig hyresintäkt för fastigheten under tre år. Den årliga hyresintäkten inklusive tillägg, uppgår till ca 58 mkr. IF (tidigare Skandia) har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1986 och nuvarande hyresavtal löper till den 31 december 2024. Fastigheten renoverades för drygt 100 Mkr mellan åren 2011-2014.

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.

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 2016-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Nordnet Bank AB	407 582	10,8
Danica Pension	361 958	9,6
EOJ 1933 AB	262 500	7
LMK Stiftelsen	200 000	5,3
Familjen Kamprads Stiftelse	200 000	5,3
Ryds Glas Sverige AB	150 000	4
UBS Switzerland AG	112 500	3
Sveriges Socialdemokratiska Arbetsparti	75 000	2
Catella Bank S.A Lux	63 820	1,7
Bengt Johansson	60 000	1,6
Summa 10 största	1 893 360	50,4
Övriga aktieägare	1 866 640	49,6
Totalt	3 760 000	100,0

Ekonomisk översikt (koncern)

	2016-12-31
Nettoomsättning	12 468 669
Rörelsemarginal i %	-5,81%
Balansomslutning	901 585 415
Soliditet	40,39%

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På extra stämma den 28 september beslutades om en nyemission om 376 000 000. Den 30 september tillträdde bolaget aktierna i CMNRE Baldet 3 PropCo AB.

I samband med att bolaget såldes i sep har säljaren påtagit sig att färdigställa ombyggnadsarbeten på ca 51,5 Mkr. Ca 38,5 Mkr är färdigsställda vid årsskiftet. Blir dessa projekt dyrare ska överskjutande belopp betalas av säljaren.

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 1500 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. 82 procent av fastigheten hyrs ut till IF. IF har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1986 och nuvarande hyresavtal löper till 2024-12-31. 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.

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. Nuvarande kapitalbindning är fem år.

Miljörisk

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

Speciella omständigheter

Sverige och övriga Europa har i dagsläget historiskt sett låga marknadsräntor, vilket påverkar fastighetsbolag påtagligt. Dels är det billigt att finansiera sig med externt kapital, dels är det generellt låga avkastningskrav på fastigheter vilket ger höga fastighetsvärden. 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>	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Bolagets bildande	500 000			
Nyemission	3 760 000	372 240 000		372 240 000
Minskning av aktiekapital	-500 000			
Kapitalanskaffningskostnader (netto)		-6 286 800		-6 286 800
Årets förlust			-5 582 712	-5 582 712
Belopp vid årets utgång	3 760 000	365 953 200	-5 582 712	360 370 488

<i>Moderbolaget</i>	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Bolagets bildande	500 000			
Nyemission	3 760 000	372 240 000		372 240 000
Minskning av aktiekapital	-500 000			
Kapitalanskaffningskostnader(netto)		-6 286 800		-6 286 800
Årets resultat			-1 232 267	-1 232 267
Belopp vid årets utgång	3 760 000	365 953 200	-1 232 267	364 720 933

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årstämman förfogande står	
Balanserade vinstmedel	365 953 200
Årets resultat	-1 232 267
	<u>364 720 933</u>

Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	37 600 000
I ny räkning överföres	327 120 933
	<u>364 720 933</u>

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2015-12-16</u> <u>2016-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning		12 468 669
Övriga rörelseintäkter		<u>2 052 914</u>
		14 521 583
Rörelsens kostnader		
Fastighetsrelaterade kostnader		-2 975 014
Övriga rörelsekostnader		-2 440 375
Övriga externa kostnader	3	-2 566 939
Personalkostnader	3	-132 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-7 131 892</u>
		-15 246 220
Rörelseresultat		-724 637
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		402 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-6 801 589</u>
		-6 398 909
Resultat före skatt		-7 123 546
Skatt på årets resultat	7	1 540 834
Årets resultat		<u>-5 582 712</u>



KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	8,11	661 560 411
Byggnadsinventarier	9,11	147 643 714
Pågående nyanläggning	10,11	<u>39 764 028</u>
		848 968 153
Summa anläggningstillgångar		848 968 153
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Skattefordran		78 308
Övriga fordringar		11 862 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2 754 035</u>
		14 694 400
Kassa och bank		
Kassa och bank		<u>37 922 862</u>
		37 922 862
Summa omsättningstillgångar		52 617 262
SUMMA TILLGÅNGAR		901 585 415



KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital (3 760 000 aktier)		3 760 000
Fria reserver		365 953 200
Årets resultat		<u>-5 582 712</u>
Summa eget kapital		364 130 488
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	13	<u>7 819 191</u>
Summa avsättningar		7 819 191
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	14	<u>502 095 455</u>
Summa långfristiga skulder		502 095 455
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		13 248 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>14 292 110</u>
Summa kortfristiga skulder		27 540 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		901 585 415



KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2015-12-16- 2016-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-724 637
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	7 131 892
Erhållen ränta	402 679
Erlagd ränta	-6 683 196
Betald skatt	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	126 738
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	-1 707 370
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-219 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 800 389
Investeringsverksamheten	
Förvärv av dotterbolag	-230 301 790
Förvärv av byggnader och mark samt byggnadsinv	-35 921 208
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-266 222 998
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	376 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	-8 060 000
Upptagande av lån/amortering	-61 993 751
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	305 946 249
Årets kassaflöde	37 922 862
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	37 922 862

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2015-12-16</u> <u>2016-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m		
Nettoomsättning	2	200 000 <u>200 000</u>
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	3	-2 488 378
Personalkostnader	3	-132 000 <u>-2 620 378</u>
Rörelseresultat		-2 420 378
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	848 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 300 <u>841 731</u>
Resultat före skatt		-1 578 647
Skatt på årets resultat	7	346 380
Årets resultat		<u>-1 232 267</u>



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	12	235 149 671
Fordringar hos koncernföretag		104 681 303
Uppskjuten skattefordran	13	<u>2 119 580</u>
		341 950 554
Summa anläggningstillgångar		341 950 554
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran		58
Övriga fordringar		6 920 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>475 433</u>
		7 395 842
Kassa och bank		
Kassa och bank		<u>19 744 902</u>
		19 744 902
Summa omsättningstillgångar		27 140 744
SUMMA TILLGÅNGAR		369 091 298



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>
<u>Eget kapital och skulder</u>		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (3 760 000 aktier)		3 760 000
		<u>3 760 000</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		365 953 200
Årets resultat		<u>-1 232 267</u>
		364 720 933
Summa eget kapital		368 480 933
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		127 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>483 200</u>
Summa kortfristiga skulder		610 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		369 091 298



KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2015-12-16- 2016-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-2 420 378
Av - och nedskrivningar	
Erlagd ränta	-6 300
Erhållen ränta	848 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 578 647
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-7 395 842
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	610 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 364 124
Investeringsverksamheten	
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-235 149 671
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	-104 681 303
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-339 830 974
Finansieringsverksamheten	
Nyemission/tillskott/utdelning	376 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	-8 060 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	367 940 000
Årets kassaflöde	19 744 902
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	19 744 902

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 500 000 000 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 1 966 835 kr per 2016-12-31.

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 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.

	2015-12-16- 2016-12-31
Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen	
<i>Moderbolaget</i>	
Inköp som avser koncernföretag	0
Försäljningen som avser koncernföretag	200 000
	<hr/> 200 000

	2015-12-16- 2016-12-31
Not 3 Ledande befattningshavares ersättningar	
<u>Koncernen</u>	
Pontus Kågeman, ordförande	50 000
Magnus Ryd, ledamot	25 000
Christian Krüeger, ledamot	25 000
	<hr/> 100 000
<u>Moderbolaget</u>	
Pontus Kågeman, ordförande	50 000
Magnus Ryd, ledamot	25 000
Christian Krüeger, ledamot	25 000
	<hr/> 100 000

Ersättning mot faktura till VD har utgått enligt gällande VD-avtal som beslutats av styrelsen. Beslutad ersättning uppgår till 250 000/år och avtalet kan sägas upp av bägge parter med 6 månaders uppsägningstid. Övriga ersättningar avser uteslutande styrelsearvode.

	2015-12-16- 2016-12-31
Not 4 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar	
<u>Koncernen</u>	
Avskrivningar byggnad	2 348 301
Avskrivningar byggnadsinventarier	4 783 591
	<hr/> 7 131 892

	2015-12-16- 2016-12-31
Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	
<u>Moderbolaget</u>	
Ränteintäkter koncernföretag	448 133
Övriga ränteintäkter	399 898
	<hr/> 848 031

	2015-12-16- 2016-12-31
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	
<u>Koncernen</u>	
Räntekostnader kreditinstitut	1 559 259
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	118 392
Finansieringskostnader	5 123 938
	<hr/> 6 801 589

	2015-12-16- 2016-12-31
Not 7 Skatt på årets resultat	
<i>Koncernen</i>	
Aktuell skatt	0
Uppskjuten skatt	1 540 834
	<u>1 540 834</u>
Avstämning av effektiv skatt	
Resultat före skatt	-7 123 546
Skattekostnad 22,00%	1 567 180
Skatteeffekt av:	
Ej avdragsgilla kostnader	-26 981
Ej skattepliktiga intäkter	635
Temporära skillnader	0
Redovisad effektiv skatt	<u>1 540 834</u>
<i>Moderbolaget</i>	
Aktuell skatt	0
Uppskjuten skatt	346 380
	<u>346 380</u>
Avstämning av effektiv skatt	
Resultat före skatt	-1 578 647
Skattekostnad 22,00%	347 302
Skatteeffekt av:	
Ej avdragsgilla kostnader	-935
Ej skattepliktiga intäkter	13
Redovisad effektiv skatt	<u>346 380</u>
Not 8 Byggnader och mark	2016.12.31
<i>Koncernen</i>	
Ingående anskaffningsvärde	0
Förvärvat anskaffningsvärde	878 403 490
Årets anskaffning	7 887 485
Omklassificering till byggnadsinventarier	-165 840 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>720 450 557</u>
Ingående ack avskrivningar	0
Förvärvade ackumulerade avskrivningar	-72 953 171
Omklassificering ack avskrivning till byggnadsinventarier	16 411 326
Årets avskrivning	-2 348 301
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-58 890 146</u>
Utgående redovisat värde	661 560 411
Redovisat värde byggnader	532 067 567
Redovisat värde mark	129 492 844
	<u>661 560 411</u>
Taxeringsvärde	
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	356 000 000
Varav byggnader:	287 000 000

Not 9 Byggnadsinventarier	2016.12.31
<i>Koncernen</i>	
Ingående anskaffningsvärde	0
Förvärvat anskaffningsvärde	26 230 375
Omklassificering från byggnad	165 840 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>192 070 793</u>
Ingående ack avskrivningar	0
Förvärvade ackumulerade avskrivningar	-23 232 162
Omklassificering ack avskrivning från byggnad	-16 411 326
Årets avskrivningar	-4 783 591
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-44 427 079</u>
Utgående redovisat värde	147 643 714

Not 10 Pågående nyanläggningar	2016.12.31
<i>Koncernen</i>	
Ingående anskaffningsvärde	0
Förvärvat anskaffningsvärde	11 730 705
Årets anskaffning	28 033 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>39 764 028</u>
Utgående redovisat värde	39 764 028

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

Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	603 365 463
Verkligt värde förvaltningsfastighet	857 000 000

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 koncernföretag	2016.12.31
<i>Moderbolaget</i>	
Företag	Antal/Kap.
Organisationsnummer	andel %
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB	1 000
556755-1337	100,00%
	Redovisat värde
	235 149 671

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB	54 501 461	31 765 080

Solnaberg Bladet 3 PropCo AB	2016.12.31
Ingående anskaffningsvärde	0
Årets investering	235 149 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>235 149 671</u>
Utgående redovisat värde	235 149 671

Not 13 Uppskjuten skatt		2016.12.31
<u>Koncernen</u>	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark		22 593 523
Underskottsavdrag	14 774 332	
Delsumma	14 774 332	22 593 523
Kvittning	-14 774 332	-14 774 332
	0	7 819 191

<u>Moderbolaget</u>	Uppskjuten skattefodran
Underskottsavdrag	2 119 580
	2 119 580

Not 14 Långfristiga skulder	2016.12.31
<u>Koncernen</u>	
Amortering inom 2 till 5 år	502 095 455
	502 095 455

Not 15 Upplupna kostnader	2016.12.31
<u>Koncernen</u>	
Förskottsbetalda hyresintäkter	12 652 653
Upplupna räntekostnader	261 198
Övriga upplupna kostnader	1 378 259
	14 292 110

<u>Moderbolag</u>	
Övriga upplupna kostnader	483 200
	483 200

ÖVRIGA NOTER

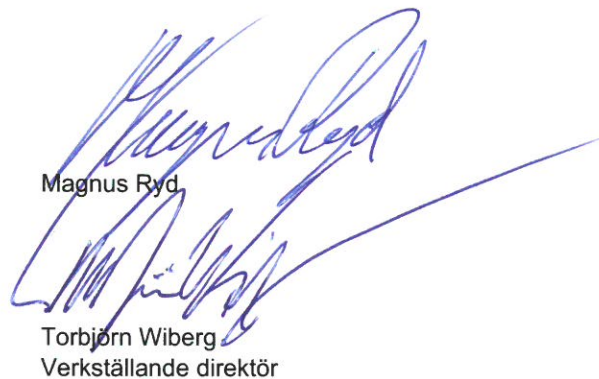
Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2016.12.31
<u>Koncernen</u>	
Ställda säkerheter	
Fastighetsinteckningar	500 000 000
Summa ställda säkerheter	500 000 000


Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
 Ny hyresgäst har tillträtt renoverade lokaler, ca 2.000 kvm, from 2017-02-01.
 From 2017-01-01 har IF tillträtt helt nyrenoverade lokaler om ca 1 300 kvm.
 Under våren 2017 ska betydande investeringar färdigställas avseende markarbeten, bl.a
 har man tillskapat ca 40 nya parkeringsplatser.

SW. Stockholm
Göteborg 2017-03-29


Pontus Kägerman

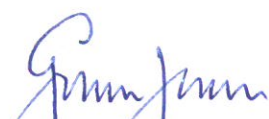

Christian Krüeger


Magnus Ryd


Torbjörn Wiberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2017

Acrevi Revision KB


Gunnar Johansson
Auktoriserad Revisor

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 räkenskapsåret 2015-12-16 -- 2016-12-31.

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 2016 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 för 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 fel.

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 och verkställande direktören 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen 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 fel, 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 fel, 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 och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga 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 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 räkenskapsåret 2015-12-16 -- 2016-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 bolagets 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 den 3/4 2017

Acrevi Revision KB


Gunnar Johansson
Auktoriserad revisor