

**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**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
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. Moderbolagbolaget 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 Arbetarparti	75 000	2
Catella Bank S.A Lux	63 820	1,7
Bengt Johansson	60 000	1,6
<b>Summa 10 största</b>	<b>1 893 360</b>	<b>50,4</b>
Övriga aktieägare	1 866 640	49,6
<b>Totalt</b>	<b>3 760 000</b>	<b>100,0</b>

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 färdigställda 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 årstämmans 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>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning		12 468 669
Övriga rörelseintäkter		<u>2 052 914</u>
		14 521 583
<b>Rörelsens kostnader</b>		
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
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-724 637</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		402 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-6 801 589</u>
		-6 398 909
<b>Resultat före skatt</b>		<b><u>-7 123 546</u></b>
Skatt på årets resultat	7	1 540 834
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-5 582 712</u></u></b>

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING</b>	<b><u>Not</u></b>	<b><u>2016-12-31</u></b>
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		848 968 153
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordran		78 308
Övriga fordringar		11 862 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2 754 035</u>
		14 694 400
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank		<u>37 922 862</u>
		37 922 862
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		52 617 262
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>901 585 415</b>

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

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



**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

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

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

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

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

## 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 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 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.

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

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

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

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

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

	<b>2015-12-16- 2016-12-31</b>
<b>Not 7 Skatt på årets resultat</b>	
<i>Koncernen</i>	
Aktuell skatt	0
Uppskjuten skatt	1 540 834
	<b>1 540 834</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>	
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	<b>1 540 834</b>
<i>Moderbolaget</i>	
Aktuell skatt	0
Uppskjuten skatt	346 380
	<b>346 380</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>	
Resultat före skatt	-1 578 647
Skattekostnad 22,00%	347 302
Skatteeffekt av:	
Ej avdragsgilla kostnader	-935
Ej skattepliktiga intäkter	13
Redovisad effektiv skatt	<b>346 380</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2016.12.31</b>
<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	<b>720 450 557</b>
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	<b>-58 890 146</b>
Utgående redovisat värde	661 560 411
Redovisat värde byggnader	532 067 567
Redovisat värde mark	129 492 844
	<b>661 560 411</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	356 000 000
Varav byggnader:	287 000 000



<b>Not 9 Byggnadsinventarier</b>	<b>2016.12.31</b>
<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

<b>Not 10 Pågående nyanläggningar</b>	<b>2016.12.31</b>
<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.

<b>Not 12 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2016.12.31</b>	
<i>Moderbolaget</i>		
<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap.</b>	<b>Redovisat</b>
<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>andel %</b>
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB		1 000
556755-1337	Stockholm	100,00%
<b>Uppgifter om eget kapital och resultat</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB	54 501 461	31 765 080
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB		<b>2016.12.31</b>
Ingående anskaffningsvärde		0
Årets investering		235 149 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>235 149 671</u>
Utgående redovisat värde		235 149 671

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

Moderbolaget

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

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

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

Moderbolag

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

**ÖVRIGA NOTER**

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

**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.

Stockholm 2017-03-29

Pontus Kågerman

Magnus Ryd

Christian Krüeger

Torbjörn Wiberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2017

Acrevi Revision KB

Gunnar Johansson  
Auktoriserad Revisor