

**ÅRSREDOVISNING  
och  
KONCERNÅRSREDOVISNING**

**2019-01-01 - 2019-12-31**

**för**

**Solnaberg Property AB (publ)**

**559042-2464**

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för  
räkenskapsåret 2019-01-01 -2019-12-31**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	5
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	18

*m* *ch*  
*He*

## 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 2019.01.01 - 2019.12.31.

### Verksamhet

Solnaberg Property AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Bladet 3 i Solna. Moderbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolaget. Bolaget förvärvade under sep 2016, fastigheten genom att förvärva 100 procent av aktierna i det fastighetsägande bolaget CMNRE Bladet 3 PropCo AB namnändrat till Solnaberg Bladet 3 PropCo AB. Fastigheten är belägen i Bergshamra i östra Solna, ca 5 kilometer norr om centrala Stockholm, och har en total uthyrningsbar area om ca 31 325 kvadratmeter. Fastigheten har ett strategisk läge vid korsningen av två stora trafikleder E18 och Norrtäljevägen samt utmärkt tillgång till T-bana och buss. Fastigheten består i huvudsak av kontorslokaler där If Skadeförsäkring med sitt huvudkontor är den största hyresgästen. Inom fastigheten finns även lager, garage och parkeringar som innefattar totalt cirka 460 parkeringsplatser.

Fastigheten är uthyrd till 98 procent, där If representerar 83% av intäkterna. Övriga hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik, Urogyn AB och ICA. Den årliga hyresintäkten, inklusive tillägg, uppgår till ca 61 mkr. If (tidigare Skandia) har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1986 och nuvarande hyresavtal löper till den 31 december 2031. Fastigheten uppgraderades för drygt 100 Mkr mellan åren 2011-2014. Under år 2017 tillskapades 5 000 m2 moderna kontorslokaler för hyresgästen If. Arbetet har fortsatt under 2019 med tillskapande av ytterligare 5000m2 moderna kontorslokaler. Investeringarna uppgår till 25 Mkr och beräknas vara färdigställd Q2 2021.

From 1 januari 2019 har bolaget anställt Jörgen Lundgren som VD. RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Wilfast Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

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 2019-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Familjen Kamprads Stiftelse	385 000	10,2%
LMK	300 000	8,0%
EOJ 1933 AB	262 500	7,0%
Danica Pension	258 598	6,9%
Ryds Glas Sverige AB	168 000	4,5%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	120 139	3,2%
SIX SIS AG	118 151	3,1%
Sveriges Socialdemokratiska Arbetsparti	75 000	2,0%
Bengt Johansson	65 000	1,7%
Dabana Invest	51 400	1,4%
<b>Summa 10 största</b>	<b>1 803 788</b>	<b>48,0%</b>
Övriga aktieägare	1 956 212	52,0%
<b>Totalt</b>	<b>3 760 000</b>	<b>100,0%</b>

Solnaberg Property AB:s aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med FNCA Sweden AB, info@fnca.se resp 08-528 003 99, som Certified Adviser.

<b>Ekonomisk översikt (koncern) *</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Nettoomsättning	61 129 805	59 146 836	56 340 341
Rörelsemarginal i %	16,32%	23,94%	24,92%
Balansomslutning	858 238 454	864 416 341	876 711 819
Soliditet	32,53%	35,55%	37,90%
Långsiktigt substansvärde per aktie	178,0	131,6	119,6

\* Definitioner av nyckeltal, se not 18

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På stämman den 9 maj fastställdes utdelningen till 8 kr per aktie fördelat på fyra tillfällen, 2 kr (190715), 2 kr (191014), 2kr (200113) och 2 kr (200414).

Bolaget har utökat sina lån med 16 Mkr till totalt 530 Mkr med ny kreditgivare till väsentligt bättre villkor. Utökning av krediten beror i huvudsak på hyresgästpassningar till lf och några stora investeringar i fastigheten bl.a garagerenovering och utbyte av hissar.

### Framtida utveckling

Bolaget mål är att förvalta nu ägd fastighet på bästa sätt. I möjligaste mån kommer hyresgästernas önskemål att tillgodoses samt nyuthyra nuvarande kontorsvakans om ca 750 kvm.

### 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 hyresgäst 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. 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. Bolaget har idag ett fasträntelån som löper tom 2022-06-26 vilket innebär att det inte finns någon ränterisk tom 2022-06-26.

#### Förändrad företagsbeskattning

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

#### Fastighetsvärderisk

Även om inte fastigheten inte tas upp till verkligt värde i räkenskaperna finns en risk om värdet på fastigheten faller kraftigt. Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoder där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäst mm. Bolaget kommer årligen att utföra extern värdering och upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen.

Refinansieringsrisk

När koncernens lån förfaller till betalning kommer koncernen att refinansiera dessa lån. Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera sådana lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Kapitalbindning var ursprungligen tre år och löper ut 2022-06-26.

Miljörisk

I DD-processen när fastigheten förvärvades 2018 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***Koncernen*

	Akteikapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl åres res	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2019-01-01	3 760 000	365 953 200	-62 392 517	307 320 683
Vinstdisposition enligt årsstämma:				
Utdelning till aktieägare			-30 080 000	-30 080 000
Årets resultat			1 964 559	1 964 559
Belopp vid årets utgång 2019-12-31	3 760 000	365 953 200	-90 507 958	279 205 242

*Moderbolaget*

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2019-01-01	3 760 000	297 818 239	478 170	298 296 409
Diposition av föregående års resultat		478 170	-478 170	0
Utdelning till aktieägare		-30 080 000		-30 080 000
Årets resultat			-1 238 890	-1 238 890
Belopp vid årets utgång 2019-12-31	3 760 000	268 216 409	-1 238 890	266 977 519

**Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets vinst:

Till årsstämmans förfogande står

Balanserade vinstmedel	268 216 409
Årets resultat	-1 238 890
	<u>266 977 519</u>

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	37 600 000
I ny räkning överföres	<u>229 377 519</u>
	266 977 519

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		61 129 805	59 146 836
Övriga rörelseintäkter		0	2 839 671
		<u>61 129 805</u>	<u>61 986 507</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsrelaterade kostnader		-13 643 984	-12 351 093
Övriga rörelsekostnader		-320 375	-280 375
Övriga externa kostnader	3	-1 602 493	-1 511 494
Personalkostnader	3	-1 672 090	-132 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-33 912 235	-33 553 150
		<u>-51 151 177</u>	<u>-47 828 112</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 978 628</b>	<b>14 158 395</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-7 351 354	-6 861 394
		<u>-7 351 354</u>	<u>-6 861 394</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 627 274</b>	<b>7 297 001</b>
Skatt på årets resultat	7	-662 715	-2 166 423
<b>Årets resultat</b>		<b>1 964 559</b>	<b>5 130 578</b>

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING</b>	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8,11	664 067 302	675 036 777
Byggnadsinventarier	9,11	117 120 540	140 063 300
Pågående nyanläggning	10,11	22 416 592	0
		<u>803 604 434</u>	<u>815 100 077</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		803 604 434	815 100 077
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran		87 783	0
Övriga fordringar		53 334	187 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 859 132	1 779 554
		<u>3 000 249</u>	<u>1 967 542</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		51 633 771	47 348 722
		<u>51 633 771</u>	<u>47 348 722</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		54 634 020	49 316 264
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>858 238 454</b>	<b>864 416 341</b>

u  
 m HA  
 OR

**KONCERNENS BALANSRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital (3 760 000 aktier)		3 760 000	3 760 000
Övrigt tillskjutet kapital		365 953 200	365 953 200
Annat eget kapital		-92 472 517	-67 523 095
Årets resultat		1 964 559	5 130 578
<b>Summa eget kapital</b>		<u>279 205 242</u>	<u>307 320 683</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	<u>13 766 683</u>	<u>12 650 248</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<u>13 766 683</u>	<u>12 650 248</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>530 000 000</u>	<u>513 999 095</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>530 000 000</u>	<u>513 999 095</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 917 464	727 396
Skatteskulder		651 750	0
Övriga skulder		15 049 302	15 112 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>16 648 013</u>	<u>14 606 428</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>35 266 529</u>	<u>30 446 315</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>858 238 454</b>	<b>864 416 341</b>



<b>KASSAFLÖDESANALYS KONCERN</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	9 978 628	14 158 395
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	33 912 235	33 553 150
Erlagd ränta	-6 897 634	-6 404 761
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>36 993 229</b>	<b>41 306 784</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	-1 032 707	13 140 806
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	4 820 214	-3 902 582
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>40 780 736</b>	<b>50 545 008</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Justering av förvärv av dotterbolag	0	-4 301 177
Investeringar i byggnader och mark samt byggnadsinv	-22 416 592	407 995
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-22 416 592</b>	<b>-3 893 182</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning *	-30 080 000	-30 080 000
Upptagande av lån/amortering	16 000 905	13 940 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-14 079 095</b>	<b>-16 140 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 285 049</b>	<b>30 511 826</b>
Likvida medel vid årets början	47 348 722	16 836 896
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>51 633 771</b>	<b>47 348 722</b>

\* Utbetald utdelning 2018-12-31 är upptagen i sin helhet för att tydligare åskådliggöra kassaflödet under året.



**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>2018-12-31</u>
<b>Rörelsens intäkter m.m</b>			
Nettoomsättning	2	768 674	800 004
		<u>768 674</u>	<u>800 004</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 668 253	-1 664 771
Personalkostnader	3	-1 672 090	-132 000
		<u>-3 340 343</u>	<u>-1 796 771</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 571 669</b>	<b>-996 767</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 094 392	1 673 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 800	-2 800
		<u>1 091 592</u>	<u>1 671 064</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 480 077</b>	<b>674 297</b>
Skatt på årets resultat	7	241 187	-196 127
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1 238 890</u></b>	<b><u>478 170</u></b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	234 733 778	234 733 778
Fordringar hos koncernföretag		11 904 359	43 904 359
Uppskjuten skattefodran	13	1 945 400	1 704 213
		<u>248 583 537</u>	<u>280 342 350</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		248 583 537	280 342 350
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefodran		87 783	53 890
Övriga fordringar		33 222	40 574
Fordringar koncernföretag		30 000 000	30 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 420 003	4 318 311
		<u>35 541 008</u>	<u>34 412 775</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 896 330	2 666 768
		<u>1 896 330</u>	<u>2 666 768</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		37 437 338	37 079 543
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>286 020 875</b>	<b>317 421 893</b>



<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b><u>Eget kapital och skulder</u></b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (3 760 000 aktier)		<u>3 760 000</u>	<u>3 760 000</u>
		3 760 000	3 760 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		268 216 409	297 818 239
Årets resultat		<u>-1 238 890</u>	<u>478 170</u>
		266 977 519	298 296 409
<b>Summa eget kapital</b>		270 737 519	302 056 409
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 058	90 794
Övriga skulder		9 302	0
Skulder till aktieägare		15 040 000	15 040 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>230 996</u>	<u>234 690</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		15 283 356	15 365 484
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>286 020 875</b>	<b>317 421 893</b>

  


<b>KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 571 669	-996 767
Erlagd ränta	-2 800	-2 800
Erhållen ränta	1 094 392	1 673 864
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 480 077</b>	<b>674 297</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-1 128 233	-20 156 735
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-82 128	2 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 690 438</b>	<b>-19 479 968</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Justering av förvärv av finansiella anläggningstillg	0	-5 801 177
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	32 000 000	57 227 695
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>32 000 000</b>	<b>51 426 518</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning till akteägare *	-30 080 000	-30 080 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-30 080 000</b>	<b>-30 080 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-770 438</b>	<b>1 866 550</b>
Likvida medel vid årets början	2 666 768	800 218
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 896 330</b>	<b>2 666 768</b>

\* Utbetald utdelning 2018-12-31 är upptagen i sin helhet för att tydligare åskådliggöra kassaflödet under året.

## 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 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 företagets 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.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen</b>		
<i><u>Moderbolaget</u></i>		
Inköp som avser koncernföretag	0	0
Försäljningen som avser koncernföretag	768 674	800 004
	<u>768 674</u>	<u>800 004</u>
<b>Not 3 Ledande befattningshavares ersättningar (lön)</b>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i><u>Koncernen pch moderbolaget</u></i>		
Jörgen Lundgren, VD	1 217 400	0
Pontus Kågeman, ordförande	50 000	50 000
Magnus Ryd, ledamot	25 000	25 000
Christian Krüeger, ledamot	25 000	25 000
	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>

Avseende 2018 har ersättning mot faktura till VD utgått enligt gällande VD-avtal som beslutats av styrelsen. Beslutad ersättning uppgick till 250 000/år Avtalet upphör 31/1 2019 då en ny VD tillträdde och blev anställd av bolaget. Styrelsens ersättning återfinns under övriga externa kostnader.



<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2019.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	754 445 716	746 848 987
Omklassificering från pågående	0	3 101 166
Årets anskaffning	0	-1 305 614
Korrigerat anskaffningsvärde	0	5 801 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>754 445 716</u>	<u>754 445 716</u>
Ingående ack avskrivningar	-79 408 939	-68 602 716
Årets avskrivning	-10 969 475	-10 806 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-90 378 414</u>	<u>-79 408 939</u>
Utgående redovisat värde	664 067 302	675 036 777
Redovisat värde byggnader	526 609 381	536 747 463
Redovisat värde markanläggning	14 965 077	15 796 470
Redovisat värde mark	122 492 844	122 492 844
	<u>664 067 302</u>	<u>675 036 777</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	429 000 000	356 000 000
Varav byggnader:	322 000 000	287 000 000
<b>Not 9 Byggnadsinventarier</b>	<b>2019.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	229 456 726	222 223 364
Omklassificering från pågående	0	7 033 362
Årets anskaffning	0	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>229 456 726</u>	<u>229 456 726</u>
Ingående ack avskrivningar	-89 393 426	-66 646 500
Årets avskrivningar	-22 942 760	-22 746 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-112 336 186</u>	<u>-89 393 426</u>
Utgående redovisat värde	117 120 540	140 063 300
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	0	10 943 439
Förvärvat anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning/krediteringar	22 416 592	-802 381
Kostnadsfört	0	-6 530
Omklassificeringar	0	-10 134 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 416 592</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	22 416 592	0
<b>Not 11 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, markanläggningar)</b>		
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	586 232 152	596 389 074
Verkligt värde förvaltningsfastighet	1 180 000 000	990 000 000

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.



<b>Not 12 Andelar i konernföretag</b>		<b>2019.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>
<u>Moderbolaget</u>			
<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap. andel %</b>	<b>Redovisat värde</b>	<b>Redovisat värde</b>
<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>		
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB		234 733 778	234 733 778
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	74 652 743	5 644 934	
Ingående anskaffningsvärde		234 733 778	228 932 601
Korrigerig köpeskilling		0	5 801 177
Årets investering		0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		234 733 778	234 733 778
Utgående redovisat värde		234 733 778	234 733 778
<b>Not 13 Uppskjuten skatt</b>			<b>2019.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark			26 193 211
Underskottsavdrag		12 426 528	
Delsumma		12 426 528	26 193 211
Kvittning		-12 426 528	-12 426 528
		0	13 766 683
		Uppskjuten skattefodran	<b>2018.12.31</b>
Temporära skillnader byggnader och mark			Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag		13 596 825	26 247 073
Delsumma		13 596 825	26 247 073
Kvittning		-13 596 825	-13 596 825
		0	12 650 248
<u>Moderbolaget</u>		Uppskjuten skattefodran	<b>2019.12.31</b>
Underskottsavdrag		1 945 400	Uppskjuten skatteskuld
		1 945 400	0
<u>Moderbolaget</u>		Uppskjuten skattefodran	<b>2018.12.31</b>
Underskottsavdrag		1 704 213	Uppskjuten skatteskuld
		1 704 213	0
<b>Not 14 Långfristiga skulder</b>		<b>2019.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>
<u>Koncernen</u>			
Amortering inom 2 till 5 år		530 000 000	513 999 095
		530 000 000	513 999 095

<b>Not 15 Upplupna kostnader</b>	<b>2019.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	16 213 155	13 759 481
Övriga upplupna kostnader	434 858	846 947
	<u>16 648 013</u>	<u>14 606 428</u>
<u>Moderbolag</u>		
Övriga upplupna kostnader	230 996	234 690
	<u>230 996</u>	<u>234 690</u>

**ÖVRIGA NOTER**

<b>Not 16 Ställda säkerheter och eventulförpliktelser</b>	<b>2019.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	530 000 000	514 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>530 000 000</u>	<u>514 000 000</u>
<u>Moderbolag</u>		
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterbolag	234 733 778	234 733 778
Summa ställda säkerheter	<u>234 733 778</u>	<u>234 733 778</u>
<b>Eventulförpliktelser</b>		
Borgensåtagande dotterbolag	530 000 000	513 901 300
<b>Summa eventulförpliktelser</b>	<u>530 000 000</u>	<u>513 901 300</u>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**  
Bolaget genomför en miljöcertifiering av fastigheten.

**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 2020-03-09


  
Pontus Kägerman


  
Christian Krüeger


  
Magnus Ryd


  
Jörgen Lundgren  
Verkställande direktör


  
Min revisionsberättelse har lämnats den 14/3 - 2020

  
David 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 år 2019.

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 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Solnaberg Property AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

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

Göteborg, den 14 mars 2020



Mazars SET Revisionsbyrå  
David Johansson  
Auktoriserad revisor