ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Solnaberg Property AB (publ)

559042-2464

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

Innhåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	5
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	18

Transaktion 09222115557465623425 Signerat PK, MR, CK, JE, DJ

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Solnaberg Property AB (publ) får härmed avgiva årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamhet

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

Fastigheten är belägen i Bergshamra i östra Solna, ca 5 kilometer norr om centrala Stockholm, och har en total uthyrningsbar area om ca 31 300 kvadratmeter. Fastigheten har ett strategiskt läge vid korsningen av två stora trafikleder, E18 och Norrtäljevägen, samt utmärkt tillgång till T-bana och bussförbindelser. Fastigheten består i huvudsak av kontorslokaler där If Skadeförsäkring med sitt huvudkontor är den största hyresgästen. Inom fastigheten finns även lager, garage och parkeringar som innefattar totalt cirka 460 parkeringsplatser.

Fastigheten är uthyrd till 98 procent, där If representerar 83% av hyresintäkterna. Övriga hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik, Urogyn AB och ICA. If (tidigare Skandia) har varit hyresgäst i fastigheten sedan 1986 och nuvarande hyresavtal löper till den 31 december 2031.

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

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

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

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets eller koncernens verksamhet, ställning och resultat. Styrelsen följer noga utvecklingen i omvärlden och hyresgästernas situation.

Företagets säte är Stockholm.

Aktien och ägarna

Bolaget handlas på Nasdaq Stockholm First North Growth Market.
Bolaget har ett aktieslag och antal utestående aktier är 3 760 000 st.
Ägarstruktur 2021-12-31:

Ägare	**Antal aktier**	**Andel i %**
Familjen Kamprads Stiftelse	385 000	10,2%
LMK	326 954	8,7%
Futur Pension	256 177	6,8%
EOJ 1933 AB	250 000	6,6%
Ryds Glas Sverige AB	168 000	4,5%
SIX SIS AG	120 101	3,2%
Bengt Johansson	90 064	2,4%
Roskutan AB	89 000	2,4%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	75 727	2,0%
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0%
Summa 10 största	**1 836 023**	**48,8%**
Övriga aktieägare	1 923 977	51,2%
Totalt	**3 760 000**	**100,0%**

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

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

** Definitioner av nyckeltal, se not 18*

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

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

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

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

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

Väsentliga risker
Solnaberg Property AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Moderbolagets risk är förknippad med investeringen i dotterbolaget.
Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Hyresgästrisk
Koncernens primära motpartsrisk är att fastighetens största hyregäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet, vilket skulle leda till en finansiell förlust. 80 procent av fastigheten hyrs ut till If. If har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1986 och nuvarande hyresavtal löper till 2031-12-31. Hyresgästens ekonomiska styrka, och förmåga att betala hyra, är kritisk för koncernen. Bolaget följer noga Ifs verksamhet och ekonomiska utveckling.

Om hyresgästen i framtiden säger upp och frånträder fastigheten är det sannolikt att lokalerna behöver renoveras och ändras för att tillgodose flera hyresgäster istället för en. Sådana investeringar skulle, åtminstone kortsiktigt, kunna påverka koncernens ekonomiska situation negativt.

Ränterisk
Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. Bolaget har ett lån tecknat i december 2021, med en löptid om fyra år och med en rörlig ränta uppgående till 0,95% marginal på Stibor 90 dagar.

Förändrad företagsbeskattning
Regeringen har beslutat om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent skattemässigt Ebitda. Vidare sänks skattesatsen i två steg.
Vid beräkning av ränteavdraget skall eventuellt avräkning mot förlustavdrag beaktas.
Reglerna gäller fr.o.m den 1 januari 2019. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten.

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

Refinansieringsrisk
När koncernens lån förfaller till betalning kommer koncernen att refinansiera sitt lån. Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera sitt lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Kapitalbindning på Bolagets nuvarande lån löper till december 2025.

Miljörisk
I DD-processen när fastigheten förvärvades 2016 gjordes bedömmningen 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. Den goda tillgången och det låga priset på externt kapital gör att det är förhållandevis lätt att få en gynnsam avkastning på eget kapital. De låga avkastningskraven gör att fastighetspriserna stiger och riskerna ökar.

Förändring av eget kapital

Koncernen	Akteikapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl åres res	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	3 760 000	365 953 200	-121 615 408	248 097 792
Vinstdisposition enligt årsstämma:				
Utdelning till aktieägare			-37 600 000	-37 600 000
Årets resultat			5 095 563	5 095 563
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	3 760 000	365 953 200	-154 119 845	215 593 355

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	3 760 000	231 257 519	-1 290 944	229 966 575
Diposition av föregående års resultat		-1 290 944	1 290 944	0
Utdelning till aktieägare		-37 600 000		-37 600 000
Årets resultat			38 565 759	38 565 759
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	3 760 000	192 366 575	38 565 759	230 932 334

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst:
Till årstämmans förfogande står

Balanserade vinstmedel	192 366 575
Årets resultat	38 565 759
	230 932 334

Styrelsen föreslår:

Till aktieägarna utdelas	37 600 000
I ny räkning överföres	193 332 334
	230 932 334

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

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (3 760 000 aktier)		3 760 000	3 760 000
Övrigt tillskjutet kapital		365 953 200	365 953 200
Annat eget kapital		-159 215 408	-126 227 958
Årets resultat		5 095 563	4 612 550
Summa eget kapital		215 593 355	248 097 792
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	17 324 104	15 480 931
Summa avsättningar		17 324 104	15 480 931
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		550 000 000	530 000 000
Summa långfristiga skulder		550 000 000	530 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 478 015	942 175
Skatteskulder		197 469	972 750
Övriga skulder		18 876 634	19 641 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	15 462 740	17 086 816
Summa kortfristiga skulder		37 014 858	38 642 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**819 932 317**	**832 221 616**

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

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

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

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

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciperna gäller koncern och i tillämpliga delar även moderbolaget.

Intäktsredovisning
Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

Finansiella poster
Som finansiella kostnader redovisas, utöver löpande räntekostnader och kostnader för förtidsinlösen av krediten, även kostnader för att få finansieringen på plats. Dessa kostnader redovisas i samband med att lånet tas upp.

Inkomstskatt
Ingen aktuell skatt finns för året.
Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader.
Uppskjuten skattefodran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.
Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång och skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Uppskjuten skattefodran avseende underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.
Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas då värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av 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 ackumelerade 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 tllgångar 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 uppskjtuna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

		2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Not 2	**Inköp och försäljning inom koncernen**		
	Moderbolaget		
	Försäljningen som avser koncernföretag	529 824	528 370
		529 824	528 370

		2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Not 3	**Ledande befattningshavares ersättningar (lön)**		
	Koncernen pch moderbolaget		
	Jörgen Lundgren, VD tom 202003	0	175 000
	Johan Ericsson, VD	949 619	331 250
	Pontus Kågeman, ordförande	100 000	100 000
	Magnus Ryd, ledamot	60 000	60 000
	Christian Krüeger, ledamot	60 000	60 000
		1 169 619	726 250

Styrelsens ersättning återfinns under övriga externa kostnader.

Not 4	Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
	Koncernen		
	Avskrivningar byggnad	11 756 726	11 300 127
	Avskrivningar byggnadsinventarier	23 798 211	23 169 123
		35 554 937	34 469 250

Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
	Moderbolaget		
	Ränteintäkter koncernföretag	188 643	468 143
		188 643	468 143

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
	Koncernen		
	Räntekostnader kreditinstitut	5 384 181	5 557 435
	Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	450 726	450 726
	Ränta inlåningskonto	0	0
	Periodiserade finansieringskostnader	807 222	530 000
		6 642 129	6 538 161

Not 7	Skatt på årets resultat	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
	Koncernen		
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	-1 398 689	-1 263 522
		-1 398 689	**-1 263 522**
	Avstämning av effektiv skatt		
	Resultat före skatt	6 494 252	5 876 072
	Skattekostnad 20,6%/ 21,4%	-1 337 816	-1 257 479
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-92 430	-96 455
	Omräkning uppskjuten skatt till framtida skattesats	35 679	86 294
	Korr föregående år	-4 120	4 120
	Redovisad effektiv skatt	**-1 398 687**	**-1 263 521**
	Moderbolaget		
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	372 107	334 930
		372 107	**334 930**
	Avstämning av effektiv skatt		
	Resultat före skatt	38 193 652	-1 625 874
	Skattekostnad 20,6%/ 21,4%	-7 867 893	347 938
	Skatteeffekt av:		
	Ej skattepliktiga intäkter	8 240 000	0
	Omräkning uppskjuten skatt till framtida skattesats	0	-13 009
	Korr föregående år	0	0
	Redovisad effektiv skatt	**372 107**	**334 930**

Not 8	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Koncernen		
	Ingående anskaffningsvärde	781 435 275	754 445 716
	Omklassificering från pågående	0	26 989 559
	Årets anskaffning	518 350	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	781 953 625	781 435 275
	Ingående ack avskrivningar	-101 678 541	-90 378 414
	Årets avskrivning	-11 756 726	-11 300 127
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 435 267	-101 678 541
	Utgående redovisat värde	668 518 358	679 756 734
	Redovisat värde byggnader	532 723 223	543 130 206
	Redovisat värde markanläggning	13 302 291	14 133 684
	Redovisat värde mark	122 492 844	122 492 844
		668 518 358	679 756 734
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	429 000 000	429 000 000
	Varav byggnader:	322 000 000	322 000 000

Not 9	Byggnadsinventarier	2021-12-31	2020-12-31
	Koncernen		
	Ingående anskaffningsvärde	246 065 747	229 456 726
	Omklassificering från pågående	0	16 109 021
	Årets anskaffning	0	500 000
	Utgående ackumulerade anksaffningsvärden	246 065 747	246 065 747
	Ingående ack avskrivningar	-135 505 309	-112 336 186
	Årets avskrivningar	-23 798 211	-23 169 123
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 303 520	-135 505 309
	Utgående redovisat värde	86 762 227	110 560 438

Not 10	Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Koncernen		
	Ingående anskaffningsvärde	91 918	22 416 592
	Årets anskaffning/krediteringar	5 633 327	20 773 906
	Omklassificeringar	0	-43 098 580
	Utgående ackumulerade anksaffningsvärden	5 725 245	91 918
	Utgående redovisat värde	5 725 245	91 918

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

Skattemässigt värde inkl byggnadsinventarier	546 688 232	574 531 233
Verkligt värde förvaltningsfastighet	1 300 000 000	1 200 000 000

Det verkliga värdet baseras på värdering gjord av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. I det verkliga värdet ingår, byggnader, mark, byggnadsinventarier samt pågående nyanläggning, med avdrag för återstående arbeten.

Not 12 Andelar i konernföretag

Moderbolaget

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	2021-12-31 Redovisat värde	2020-12-31 Redovisat värde
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB		1 000	234 733 778	234 733 778
556755-1337	Stockholm	100,00%		

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Solnaberg Bladet 3 PropCo AB	51 956 783	8 962 053

Ingående anskaffningsvärde	234 733 778	234 733 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 733 778	234 733 778
Utgående redovisat värde	234 733 778	234 733 778

Not 13 Uppskjuten skatt

Koncernen	2021-12-31 Uppskjuten skattefodran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark		26 387 800
Underskottsavdrag	9 063 696	
Delsumma	9 063 696	26 387 800
Kvittning	-9 063 696	-9 063 696
	0	17 324 104

	2020-12-31 Uppskjuten skattefodran	2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark		26 296 287
Underskottsavdrag	10 815 356	
Delsumma	10 815 356	26 296 287
Kvittning	-10 815 356	-10 815 356
	0	15 480 931

Moderbolaget	2021-12-31 Uppskjuten skattefodran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	2 652 437	0
	2 652 437	0

Moderbolaget	2020-12-31 Uppskjuten skattefodran	2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	2 280 330	0
	2 280 330	0

Not 14 Långfristiga skulder

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	550 000 000	530 000 000
	550 000 000	530 000 000

Not 15 Upplupna kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Förskottsbetalda hyresintäkter	14 522 469	16 075 741
Övriga upplupna kostnader	940 271	1 011 075
	15 462 740	17 086 816
Moderbolag		
Övriga upplupna kostnader	747 631	446 175
	747 631	446 175

ÖVRIGA NOTER

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	550 000 000	530 000 000
Summa ställda säkerheter	550 000 000	530 000 000
Moderbolag		
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterbolag	234 733 778	234 733 778
Summa ställda säkerheter	234 733 778	234 733 778
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande dotterbolag	550 000 000	530 000 000
Summa eventualförpliktelser	550 000 000	530 000 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Bolaget har med avstämningsdag 2022-01-11 delat ut 9 400 000 kronor.

Not 18 Definitioner av nyckeltal

Rörelsemarginal i procent	Rörelseresultatet i procent av nettoomsättningen
Soliditet	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Långsiktigt substansvärde per aktie	Eget Kapital justerat för fastighetens marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen fördelat på totalt antal aktier.

Stockholm

Pontus Kågerman

Magnus Ryd

Christian Krüeger

Johan Ericsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Mazars AB

David Johansson
Auktoriserad Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557465623425

Dokument

291_ÅR 2021 Solnaberg Property AB
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2022-03-23 10:55:10 CET (+0100) av Stina Wilson (SW)
Färdigställt 2022-04-05 10:45:38 CEST (+0200)

Initierare

Stina Wilson (SW)
stina@wilfast.se

Signerande parter

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Krister Pontus Kågerman"
Signerade 2022-03-23 11:25:13 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredrik Magnus Ryd"
Signerade 2022-03-23 12:10:24 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTIAN KRÜEGER"
Signerade 2022-03-23 12:18:27 CET (+0100)

Johan Ericsson (JE)
johan.ericsson@castar.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Ericsson"
Signerade 2022-03-23 11:15:29 CET (+0100)

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

Verifikat

Transaktion 09222115557465623425

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Lennart Johansson"
Signerade 2022-04-05 10:45:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

mazars

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 2021.

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 2021 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

PRAXITY™
Empowering Business Globally

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 2021 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 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 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. 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 5 april 2022

Mazars Set Revisionsbyrå

David Johansson
Auktoriserad revisor

PRAXITY™
Empowering Business Globally