



KARLBERGSVÄGEN 77 FASTIGHETS AB

Delårsrapport januari-mars 2017

KARLBERGSVÄGEN

NO. 77-79



Tidig illustration över Karlbergsvägen 77-79

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Emission av preferensaktier
- Notering av preferensaktier på Nasdaq First North
- Fastigheten Kadetten 29 tillträdde och överläts till bostadsrättsförening
- Samråd genomfört av Stadsbyggnadskontoret

NYCKELTAL

Tkr

Jan-mars
2017

Summa intäkter	938
Resultat efter finansiella poster	-16 051
Soliditet, %	44,45

VD har ordet



Det känns fantastiskt roligt att vi under årets första kvartal på riktigt kommit igång med arbetet att förverkliga projektet Karlbergsvägen 77. Vi har tagit viktiga steg i finansieringen, styrning och utvecklingen av projektet vilket gör att vi nu är väl rustade för det fortsatta arbetet. Fastigheten tillträdades den 15 februari och i slutet av mars såldes Fastigheten vidare till bostadsrättsföreningen som kommer att förvalta den efter att projektet avslutats, allt i enlighet med plan och rådande praxis för bostadsutvecklingsprojekt. Vi har nu också styrelse och ledning på plats för att på ett professionellt och effektivt sätt kunna driva arbetet framåt, där en viktig del är finansiell rapportering och relevant informationsgivning till våra ägare.

Vi är också väldigt nöjda med hur projektet har utvecklats under kvartalet. Särskilt glada är vi över den lyckade emissionen av preferensaktier som avslutades under mars där vi kunde välkomna fler än 130 nya preferensaktieägare och genomföra noteringen av preferensaktierna på Nasdaq First North den 4 april. Med tidigare lånefinansiering från Swedbank och med emissionen av preferensaktier genomförd är finansieringen av projektet därmed säkrad.

Detaljplanarbetet är i full gång och samrådet som hölls i april förlöpte som vi hade väntat oss med hantering av centrala frågor för projektet. Nästa steg är att resultatet från samrådet går ut på granskning och detaljplanen förväntas sedan antas i oktober. Som i de flesta fastighetsutvecklingsprojekt finns alltid en risk för att överklagande sker vilket vi i så fall är beredda att hantera genom den alternativa tidsplan som tidigare beskrivits.

Med detta sagt blickar vi nu framåt för en ytterligare aktiv period i projektet där vi bland annat kommer inleda en dialog med de olika konsulter vi har för avsikt att anlita för projekteringen och upphandlingen av den kommande byggnationen. För den viktiga konceptutvecklingen är vi stolta att vi har kunnat värva den prisbelönta inredningsarkitekten Lotta Agaton som vi är övertygade om kommer att sätta en spännande prägel på gestaltningen i de båda fastigheterna. Vi kommer nu även att driva arbetet med utformningen av lägenhetsindelning tillsammans med det valda mäklarföretaget. Vi i ledningsgruppen och styrelsen är glada över en framgångsrik inledning på 2017 och ser fram emot fortsatt dedikerat arbete med projektet under året.

Jens Rastad, VD

OM KARLBERGSVÄGEN 77 FASTIGHETS AB

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) ("**Bolaget**") grundades 2016 i syfte att genomföra ett bostadsutvecklingsprojekt av fastigheten Kadetten 29 ("**Fastigheten**") i stadsdelen Vasastan i centrala Stockholm ("**Karlbergsvägen 77**"). Avsikten är att uppföra två nya byggnader med bostadsrätter inom premiumsegmentet efter att en ny detaljplan vunnit laga kraft. Karlbergsvägen 77 är ett samarbete mellan Fridhem och Patriam, båda erfarna aktörer inom finansiering och utveckling av bostadsprojekt i Stockholmsregionen.

Under inledningen av 2017 togs kapital för att finansiera projektet in genom en emission av preferensaktier till externa investerare. Preferensaktien noterades på Nasdaq First North den 4 april 2017 för att underlätta handel i aktien och stärka bolagets ställning bland kunder, leverantörer och samarbetspartners.

När projektet Karlbergsvägen 77 har avslutats, vilket beräknas ske under det fjärde kvartalet 2019, kommer överskottet av projektet att delas ut till preferens- och stamaktieägarna och aktien avnoteras.



Projektets utveckling

Projektets utveckling

Bolaget grundades i syfte att genomföra ett utvecklingsprojekt av fastigheten Kadetten 29 i stadsdelen Vasastan i centrala Stockholm. Avsikten är att uppföra två nya byggnader med bostadsrätter inom premiumsegmentet efter att en ny detaljplan vunnit laga kraft. Den nuvarande byggnaden Kadetten 29 som inrymmer kommersiella lokaler kommer att rivas och ersättas av två nya byggnader i åtta våningsplan med totalt cirka 90 lägenheter och en sammanlagd bruttoarea ovan mark (ljus BTA) om cirka 9 000 kvm samt ett cirka 4 600 kvm stort garage. När bindande förhandsavtal avseende minst 75 procent av det totala antalet bostadsrätter har tecknats kommer byggnation av fastigheterna att påbörjas. Projektet beräknas kunna avslutas under fjärde kvartalet 2019 och överskottet kommer då att delas ut till preferens- och stamaktieägarna. Samtliga preferensaktier kommer då att lösas in och bolaget avnoteras från Nasdaq First North.

Tillträde av Fastigheten

Under första kvartalet 2017 togs flera steg i utvecklingen av projektet och detaljplanarbetet fortskred enligt plan. Under kvartalet formades även en ledningsgrupp och styrelsen stärktes genom inval av Mats Alarik. Fastigheten tillträdde den 15 februari och i mars överläts den till bostadsrättsföreningen som kommer att äga fastigheterna efter projektets slut, i enlighet med praxis vid bostadsrättsutveckling. Fastigheten Kadetten 29 förvärvades till en total köpeskilling om 465,0 miljoner kronor och Bolaget hade kostnader om cirka 14 miljoner kronor i samband med förvärvet.

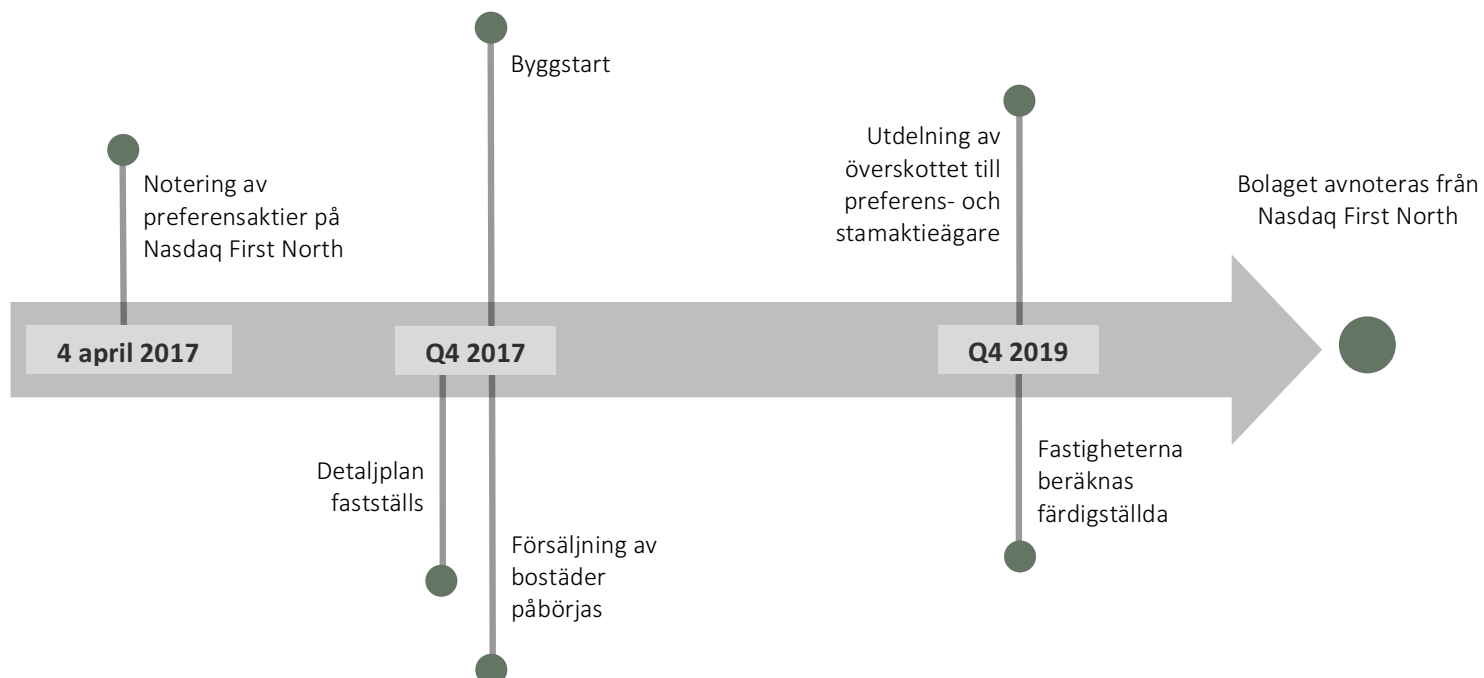
Samråd och vidare projektering

Under kvartalet hölls planenligt ett samråd med Stockholm Stad och involverade parter som berörde förväntade frågor om exempelvis buller, solstudier, dagvattenhantering och brandrisk. Efter granskning av samrådsredogörelsen beräknas detaljplanen antas i oktober och vinner därefter laga kraft såvida den inte överklagas.

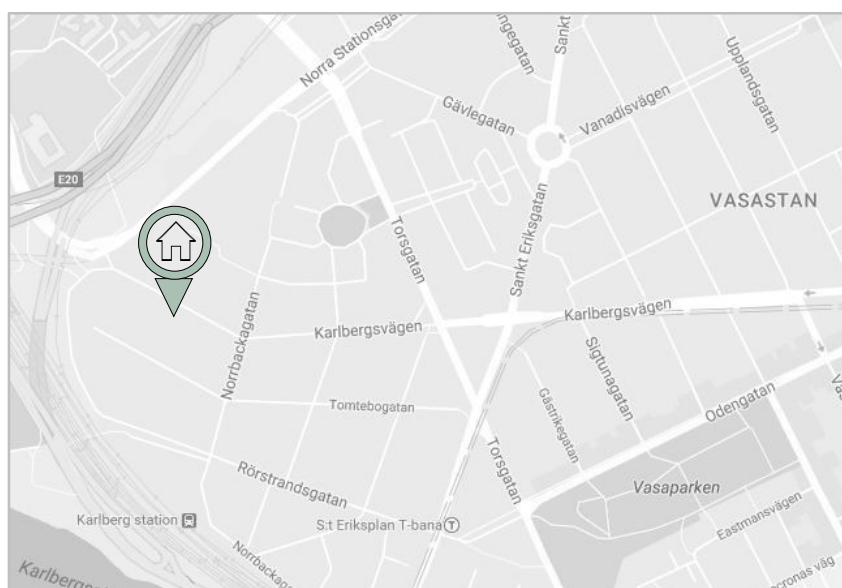
Projekteringsarbetet fortskrider enligt plan. Bolaget har påbörjat arbetet med de konsulter som kommer att vara involverade i projektet. Framtagande av sälj- och marknadsplan har gjorts, vilken innehåller detaljer om exempelvis tider och marknadsaktiviteter. Vidare har arkitekter, inredningsarkitekt och mäklarföretag kontrakterats för projektet.

Under tiden som projektet utvecklas erhåller Bolaget hyresintäkter från den befintliga Fastigheten där samtliga hyresgäster är avtalade under korttidskontrakt utan besittningsskydd.

FÖRVÄNTAD TIDSPLAN FÖR PROJEKTET



PROJEKT KARLBERGSVÄGEN 77 I KORTHET



Fastighetens namn	Kadetten 29
Adress	Karlbergsvägen 77-79
Nuvarande byggnad	Kommersiella lokaler
Föreslaget antal nya byggnader	2
Föreslaget antal våningar	8
Föreslaget antal lägenheter	80-100
Föreslaget antal parkeringsplatser:	100-150

Finansiell utveckling

Projektets förutsättningar

Bolagets verksamhet utgörs av utveckling av fastigheten Kadetten 29 och försäljning av de nyproducerade bostäder och eventuella lokaler som väntas kunna uppföras på Fastigheten. Detta medför att Bolaget förväntas generera försäljningsintäkter först när försäljningen av sådana nyproducerade bostäder och lokaler har genomförts.

Rörelsens intäkter och kostnader

Koncernens intäkter uppgick under kvartalet till 938 tusen kronor. Intäkterna härrör från hyresintäkter från nuvarande hyresgäster i Fastigheten. Koncernens kostnader uppgick under kvartalet till 17,0 miljoner kronor och utgörs främst av kostnader relaterade till emission av preferensaktier.

Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansnetto uppgick till -1,5 miljoner kronor.

Resultat

Koncernens resultat uppgick under kvartalet till -16,1 miljoner kronor.



Tidig illustration över Karlbergsvägen 77-79 med grannfastigheter

Finansiell ställning

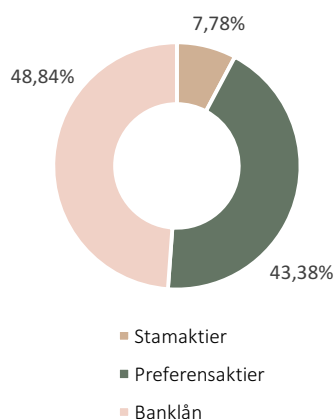
Räntebärande skulder

Koncernen hade per den 31 mars 2017 räntebärande skulder till kreditinstitut om 232,0 miljoner kronor vilka är säkerställda mot pant i Fastigheten. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,90 procent per den 31 mars 2017.

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 mars 2017 till 207,5 miljoner kronor och soliditeten till 44,45 procent.

Finansiering av projektet



Aktien och ägarna

Bolagets huvudägare är Karlbergsvägen 77 Holding AB med en ägarandel om 85,40 procent av kapitalet och 98,30 procent av det totala antalet röster. Karlbergsvägen 77 Holding AB ägs i sin tur till 75 procent av Fridhem och dess huvudägare och till 25 procent av Patriam. Preferensaktieägarna innehar en sammanlagd ägarandel om 14,60 procent, motsvarande 1,70 procent av det totala antalet röster.

Emission av preferensaktier

Under inledningen av 2017 togs kapital in genom en emission av preferensaktier till externa investerare för att finansiera projektet Karlbergsvägen 77. Preferensaktien noterades på Nasdaq First North. Syftet med noteringen var att underlätta handel i preferensaktien och stärka bolagets ställning bland kunder, leverantörer och samarbetspartners.

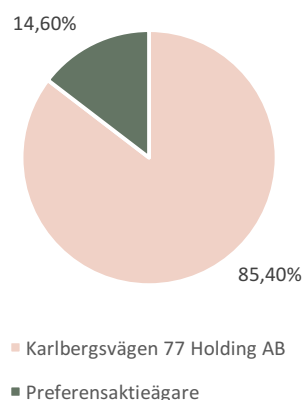
När Karlbergsvägen 77 har avslutats, vilket beräknas ske under det fjärde kvartalet 2019, kommer överskottet av projektet att delas ut till preferens- och stamaktieägarna. I samband med detta avses samtliga preferensaktier att lösas in och bolaget följaktligen avnoteras från Nasdaq First North.

Om detaljplanen inte godkänns under det fjärde kvartalet 2017 bedöms projektet avslutas omkring det andra halvåret 2020 istället för andra halvåret 2019. En sådan försening av projektet kommer medföra att utdelning till preferensaktieägarna, samt inlösen och avnotering av preferensaktierna, kommer att försenas i motsvarande mån.

Aktiekapital

Antalet aktier i Bolaget uppgår till totalt 15 230 000 aktier, varav 2 230 000 preferensaktier, 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B.

Ägande



Risker

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för Bolagets utveckling, resultat och finansiella ställning samt projektets genomförande. I Bolagets arbetsprocess analyseras samtliga väsentliga projektbeslut med avseende på identifierade risker och riskhantering samt möjligheter, och riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Bolaget. Mer information om Bolagets risker återfinns i dokumentet Bolagsbeskrivning från den 31 mars 2017 som finns tillgänglig på Bolagets webbplats, www.karlbergsvagen77fastighetsab.se.

Övrigt

Redovisningsprinciper

Denna rapport har upprättats i enlighet med bokföringsnämndens allmänna rekommendationer (BFNAR 2012:1).

Certified adviser

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) har Erik Penser Bank som Certified Adviser.

Revision

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 24 maj 2017

Styrelsen

Finansiell kalender

Delårsrapport april-juni 2017	29 augusti, 2017
Delårsrapport juli-september 2017	29 november, 2017
Delårsrapport oktober-december 2017	22 februari, 2018

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Karlbergsvägen 77 fastighets AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 maj 2017, kl. 03:30.

För ytterligare information, vänligen kontakta

Jens Rastad, VD
e-post: jens@fridhemab.se
mobil: 070-725 83 59

Koncernens resultaträkning

Tkr	Jan-mar 2017
INTÄKTER	
Hysesintäkter	903
Summa hysesintäkter	903
Övriga intäkter	35
Summa övriga intäkter	35
SUMMA INTÄKTER	938
KOSTNADER	
Fastighetskostnader	
Driftskostnader	-390
Underhåll	-60
Fastighetsskatt	-223
Summa fastighetskostnader	-672
Förvaltningskostnader	
Transaktionskostnader	-12 829
Övriga externa tjänster	-1 006
Administration	-268
Summa förvaltningskostnader	-14 104
Avskrivningar	
Avskrivningar enligt plan	-760
Summa avskrivningar	-760
Finansiella intäkter och kostnader	
Finansiella kostnader	-856
Kreditavgifter	-598
Finansnetto	-1 454
SUMMA KOSTNADER	-16 989
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	-16 051
Vinst per stamaktie av serie A	-
Vinst per stamaktie av serie B	-
Vinst per preferensaktie	-

Not 1: Delårsrapporten inkluderar hysesintäkter och fastighetskostnader endast hänförliga till perioden efter 15 februari då Fastigheten tillträdde och koncernförhållande uppstod.

Not 2: Transaktionskostnader avser kostnader för emission av preferensaktier.

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	Jan-mar 2017
Periodens resultat	-16 051
Övrigt totalresultat för perioden netto efter skatt	-
Summa totalresultat för perioden	-16 051

Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	31 mars 2017
TILLGÅNGAR	
Byggnader och mark	464 756
Summa materiella anläggningstillgångar	464 756
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	464 756
Kortfristiga fordringar	129
Bank	1 956
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 085
SUMMA TILLGÅNGAR	466 841
EGET KAPITAL	
Aktiekapital	-586
Övrigt tillskjutet kapital	-222 914
Årets resultat	16 051
SUMMA EGET KAPITAL	-207 449
SKULDER	
Långfristiga skulder	-232 000
Kortfristiga skulder	
Leverantörsskulder	-1 326
Skatter	1 703
Övriga kortfristiga skulder	-9 950
Summa kortfristiga skulder	-9 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-17 769
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-17 769
SUMMA SKULDER	-259 342
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	-466 841

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	
Eget kapital vid periodens ingång	500
Nyemission, aktievärde	86
Övrigt tillskjutet kapital	222 914
Periodens resultat	-16 051
Eget kapital vid periodens utgång	207 449

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	Jan-mar 2017
Löpande verksamheten	
Resultat	-16 051
Justering för avskrivningar	244
Förändring av rörelsekapital	27 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 456
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-465 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-465 000
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	232 000
Nyemission	223 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	455 000
Periodens kassaflöde	1 456
Likvida medel vid periodens början	500
Likvida medel vid periodens slut	1 956

Definitioner

Bolaget

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ).

Fastigheten

Kadetten 29.

Karlbergsvägen 77

Bostadsutvecklingsprojekt av Fastigheten.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Balansomslutning

Summan av alla tillgångar alternativt summan av alla skulder och eget kapital.

Vinst per preferensaktie

Vinsten i förhållande till genomsnittligt antal preferensaktier, baserat på den rätt till Utdelning som preferensaktier har rätt till.

Vinst per stamaktie av serie A

Vinsten i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier av serie A, baserat på den rätt till Utdelning som stamaktier av serie A har rätt till.

Vinst per stamaktie av serie B

Vinsten i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier av serie B, baserat på den rätt till Utdelning som stamaktier av serie B har rätt till.

Utdelning

Om Bolaget skulle besluta om utdelning, vilket kan beslutas om efter det att Bolagets och/eller dess dotterbolags fastighetsutvecklingsprojekt avseende fastigheten Kadetten 29 i Stockholm har avslutats, har Preferensaktier företräde framför stamaktier av serie A och stamaktier av serie B till dels det kapital som ägare av Preferensaktier investerat i Bolaget (dvs. ett belopp om 100 kronor per Preferensaktie), dels till en årlig ränta om 7% på det investerade beloppet. Därefter har stamaktier av serie B rätt till en årlig ränta om 7% på det belopp som ägare av stamaktier av serie B investerat i Bolaget. Sådan årlig ränta som Preferensaktierna och stamaktier av serie B berättigar till ackumuleras ej. Därefter ska eventuella överskott från projektet Karlbergsvägen 77 delas lika mellan Preferensaktierna och stamaktierna. Preferensaktierna kommer således ha rätt till hälften (50%) av sådant överskott, vilket kommer att fördelas mellan ägare av Preferensaktier pro rata i förhållande till deras aktieäggande.

Avskrivning

Kostnad för värdeminskning av anläggningstillgångar.

Ljus BTA

Bruttoarea ovan mark.