



# KARLBERGSVÄGEN 77 FASTIGHETS AB

## Delårsrapport januari-mars 2018

KARLBERGSVÄGEN

NO. 77-79



Tidig illustration över Karlbergsvägen 77-79

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Den tidigare antagna detaljplanen för projektet har överklagats. Överklagandet avser främst förändringar i sol- och dagsljusförhållanden för grannfastigheten
- Beslut om att utvärdera alternativa kommersiella användningsområden för Bolagets Fastighet vid sidan av bostadsutveckling
- Uthyrning till hyresgäster på korttidskontrakt utan besittningsskydd till attraktiva hyresnivåer

| NYCKELTAL<br>Tkr                   | Jan-mar<br>2018 | Jan-mar<br>2017 | Jan-dec<br>2017 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Summa intäkter                     | 643             | 938             | 3 408           |
| Resultat efter finansiella poster  | -4 095          | -16 051         | -12 935         |
| Soliditet, %                       | 39,75           | 44,45           | 40,33           |
| Resultat per stamaktie Serie A, kr | -0,42           | -1,65           | -1,33           |
| Resultat per stamaktie Serie B, kr | -1,26           | -4,94           | -3,98           |
| Resultat per preferensaktie, kr    | -1,84           | -7,20           | -5,80           |

## VD har ordet

Under årets första kvartal har vi fortsatt sett en generellt avvaktande bostadsmarknad. Försäljningen av lägenheter i successionsmarknaden har delvis förbättrats men från våra kollegor i branschen kan utläsas att försäljningen av nyproduktion fortfarande har sina utmaningar.

Som tidigare kommunicerats fokuserar vi nu delvis på utvärderingar av olika kommersiella användningsområden för fastigheten. Långsiktig uthyrning till skola eller kontor ter sig nu mest attraktivt, vid sidan av vårt primära bostadsutvecklingsspår.

Under kvartalet har vi intensifierat arbetet med att utvärdera de olika alternativa användningsområden vi nu ser framför oss för fastigheten, på kort såväl som på lång sikt. I det korta perspektivet tar vi nu in hyresgäster på korta hyreskontrakt på attraktiva hyresnivåer.

*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**"). Karlbergsvägen 77 är ett samarbete mellan Fridhem och Patriam, båda erfarna aktörer inom finansiering och utveckling av bostadsprojekt i Stockholmsregionen.

Under inledningen av 2017 för att delfinansiera projektet genomfördes 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 kommer överskottet av projektet att delas ut till preferens- och stamaktieägarna och aktien avnoteras.



## Projektets utveckling

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) grundades i syfte att genomföra ett utvecklingsprojekt av fastigheten Kadetten 29 i stadsdelen Vasastan i centrala Stockholm. Avsikten är primärt att utveckla bostäder på Fastigheten. Som ett led i marknadsutvecklingen, och som tidigare kommunicerats, utvärderar Bolaget numer också alternativa användningsområden vid sidan av bostäder.

### Tillträde till Fastigheten

Fastigheten tillträdde den 15 februari 2017 och överläts senare till den bostadsrättsförening som kommer att äga fastigheten efter projektets slut, allt i enlighet med praxis vid bostadsrättsutveckling. Fastigheten Kadetten 29 förvärvades för en total köpeskillning om 465,0 miljoner kronor och bolaget hade kostnader om cirka 14,0 miljoner kronor i samband med förvärvet och finansieringen av detsamma.

### Perioden januari-mars 2018

Under inledningen av kvartalet meddelades att den tidigare antagna detaljplanen för projektet överklagats. Under överklagandeperioden inkom det två ärenden vilka främst avser förändringar i sol- och dagsljusförhållanden för grannfastigheten. Om inte överklagandena dras tillbaka kan detaljplanen vinna laga kraft först efter att ärendet behandlats i mark- och miljödomstolen och, i det fall prövningstillstånd ges, i mark- och miljööverdomstolen. Enligt Stadsbyggnadskontoret uppgår en överklagandeperiod hos mark- och miljödomstolen till mellan sex och arton månader.

Under kvartalet beslutades också att utvärdera alternativa kommersiella användningsområden för Bolagets Fastighet vid sidan av bostadsutveckling. Detta inkluderar bland annat långsiktig uthyrning till skola eller kontor och även en eventuell försäljning av Fastigheten.

### Händelser efter periodens utgång

Efter kvartalets utgång har hyresgäster på korta hyreskontrakt utan besittningsskydd på attraktiva hyresnivåer tagits in.

## Finansiell utveckling

### Projektets förutsättningar

Bolagets verksamhet utgörs av utveckling av fastigheten Kadetten 29.

### Rörelsens intäkter och kostnader

Koncernens intäkter uppgick under perioden januari-december 2017 till 3,4 miljoner kronor. Intäkterna härrör från hyresintäkter från nuvarande hyresgäster i Fastigheten. Koncernens kostnader uppgick under samma period 2017 till -16,4 miljoner kronor. Under första kvartalet 2018 uppgick intäkterna till 0,6 miljoner kronor och kostnaderna uppgick till -4,7 miljoner kronor.

### Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansnetto uppgick under perioden januari-december 2017 till -6,6 miljoner kronor och under första kvartalet 2018 till -2,1 miljoner kronor.

### Resultat

Koncernens resultat uppgick under januari-december 2017 till -12,9 miljoner kronor och per den 31 mars 2018 till -4,1 miljoner kronor.

## Finansiell ställning

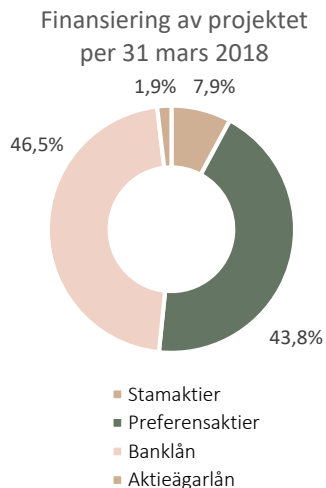
### Räntebärande skulder

Koncernen hade per den 31 mars 2018 räntebärande skulder till kreditinstitut om 237 miljoner kronor vilka är säkerställda mot pant i Fastigheten. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,9 procent per den 31 mars 2018.

Koncernens aktieägarlån från huvudägarna Fridhem och Patriam uppgår per den 31 mars till 9,5 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 3,0 procent per den 31 mars 2018. Vidare är beslutat att tillskjuta ytterligare 6,0 miljoner kronor senast den 30 juni 2018 och därmed säkerställa likviditets- och rörelsekapitalbehov under 2018.

### Eget kapital och skulder

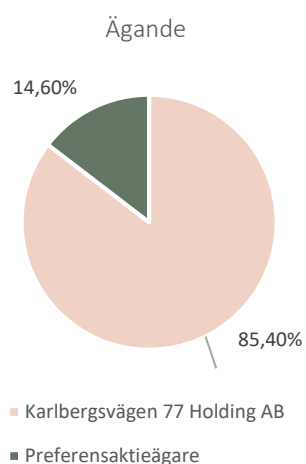
Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2017 till 197,7 miljoner kronor och soliditeten till 40,3 procent. Per den 31 mars 2018 uppgick koncernens egna kapital till 193,6 miljoner kronor och soliditeten till 39,8 procent.





## 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. Preferensaktierna är noterade på Nasdaq First North Stockholm sedan den 4 april 2017. Sista betalkurs för preferensaktien uppgick den 31 mars 2018 till 73,50 kronor.



### Emission av preferensaktier

Under inledningen av 2017 genomfördes en emission av preferensaktier till externa investerare för att delfinansiera 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 och 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 procent på det investerade beloppet. Därefter har stamaktier av serie B rätt till en årlig ränta om 7 procent 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 procent) av sådant överskott, vilket kommer att fördelas mellan ägare av Preferensaktier pro rata i förhållande till deras aktieägarandel. I samband med detta avses samtliga preferensaktier att lösas in och bolaget följaktligen avnoteras från Nasdaq First North.

### 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.

## 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](http://www.karlbergsvagen77fastighetsab.se).

## Närståendetransaktioner

Som ersättning för de tjänster som utförs för Bolaget erhåller Fridhem och Patriam ersättning i enlighet med ett managementavtal som ingåtts mellan Bolaget och Huvudägaren. Ersättningen utgår från och med den 1 april 2017 och uppgår till totalt 200 000 kronor per månad (varav 150 000 kronor är hänförligt till personal och tjänster som tillhandahålls av Patriam och 50 000 kronor till personal och tjänster som tillhandahålls av Fridhem). Från och med den 1 februari 2018 uppgår ersättningen till totalt 100 000 kronor per månad (varav 50 000 kronor är hänförligt till personal och tjänster som tillhandahålls av Patriam och 50 000 kronor till personal och tjänster som tillhandahålls av Fridhem). Av den ersättning som utbetalas och som är hänförlig till Fridhem kommer justering att ske för den lön som utbetalas till Bolagets VD, Jens Rastad (vilken uppgår till 25 000 kronor i månaden). Bolaget bedömer att managementavtalet innehåller marknadsmässiga villkor och att den ersättning som kommer att utbetalas under managementavtalet är marknadsmässig.

Fridhem och Patriam har tidigare lämnat aktieägarlån om totalt 9,5 miljoner kronor till Bolaget för att säkerställa likviditets- och rörelsekapitalbehov. Lånen löper med en årlig ränta om 3,0 procent återbetalas senast vid projektets avslutande. Fridhem och Patriam har också åtagit sig att tillskjuta ytterligare 6,0 miljoner kronor senast den 30 juni 2018.

## Övrigt

### Redovisningsprinciper

Denna rapport har uppdaterats i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

### Certified adviser

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

**Denna rapport är inte granskad av bolagets revisor.**

Stockholm den 23 maj 2018

### Styrelsen

Kaarel Lehiste, ordförande

Jens Rastad, ordinarie ledamot

Mats Alarik, ordinarie ledamot

Andreas Holmberg, ordinarie ledamot

## Finansiell kalender

|  |                   |
|--|-------------------|
| Årsstämma 2018                         | 23 maj, 2018      |
| Delårsrapport januari – juni 2018      | 28 augusti, 2018  |
| Delårsrapport januari – september 2018 | 13 november, 2018 |
| Bokslutskommuniké 2018                 | 19 februari, 2019 |

### För ytterligare information, vänligen kontakta

Jens Rastad, VD  
e-post: [jens@fridhemab.se](mailto:jens@fridhemab.se)  
mobil: 070-725 83 59

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Karlbergsvägen 77 fastighets AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 maj 2018 kl. 08.00.

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

| Tkr                                       | Jan-mar 2018  | Jan-mar 2017   | Jan-dec 2017   |
|---|---------------|----------------|----------------|
| <b>INTÄKTER</b>                           |               |                |                |
| Hysesintäkter <sup>1</sup>                | 643           | 903            | 3 311          |
| <b>Summa hyresintäkter</b>                | <b>643</b>    | <b>903</b>     | <b>3 311</b>   |
| Övriga intäkter                           | -             | 35             | 97             |
| <b>Summa övriga intäkter</b>              | <b>0</b>      | <b>35</b>      | <b>97</b>      |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>                     | <b>643</b>    | <b>938</b>     | <b>3 408</b>   |
| <b>KOSTNADER</b>                          |               |                |                |
| <b>Fastighetskostnader</b>                |               |                |                |
| Driftskostnader                           | -1 107        | -390           | -1 734         |
| Underhåll                                 | -             | -60            | -315           |
| Fastighetsskatt                           | -445          | -223           | -1 558         |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>          | <b>-1 552</b> | <b>-672</b>    | <b>-3 607</b>  |
| <b>Förvaltningskostnader</b>              |               |                |                |
| Övriga externa kostnader                  | -1 041        | -14 104        | -5 361         |
| <b>Summa förvaltningskostnader</b>        | <b>-1 041</b> | <b>-14 104</b> | <b>-5 361</b>  |
| <b>Avskrivningar</b>                      |               |                |                |
| Avskrivningar enligt plan                 | -             | -760           | -789           |
| Nedskrivningar andelar                    | -             | -              | 50             |
| <b>Summa avskrivningar</b>                | <b>0</b>      | <b>-760</b>    | <b>-739</b>    |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b> |               |                |                |
| Finansiella kostnader                     | -2 144        | -1 454         | -6 637         |
| <b>Finansnetto</b>                        | <b>-2 144</b> | <b>-1 454</b>  | <b>-6 637</b>  |
| <b>SUMMA KOSTNADER</b>                    | <b>-4 737</b> | <b>-16 989</b> | <b>-16 344</b> |
| <b>PERIODENS NETTORESULTAT</b>            | <b>-4 095</b> | <b>-16 051</b> | <b>-12 935</b> |
| Resultat per stamaktie av serie A (kr)    | -0,42         | -1,65          | -1,33          |
| Resultat per stamaktie av serie B (kr)    | -1,26         | -4,94          | -3,98          |
| Resultat per preferensaktie serie B (kr)  | -1,84         | -7,20          | -5,80          |

<sup>1</sup> Delårsrapporten inkluderar hyresintäkter och fastighetskostnader endast hänförliga till perioden efter 15 februari 2017 då Fastigheten tillträdde och koncernförhållande uppstod.



## Koncernens balansräkning i sammandrag

| Tkr  | 31 mars 2018   | 31 Mars 2017   | 31 december<br>2017 |
|--|----------------|----------------|---------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                |                |                     |
| Projektfastigheter                           | 482 436        | 464 756        | 481 693             |
| Kortfristiga fordringar                      | 776            | 129            | 2 021               |
| Kassa och Bank                               | 3 867          | 1 956          | 6602                |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           | <b>487 079</b> | <b>466 841</b> | <b>490 316</b>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>487 079</b> | <b>466 841</b> | <b>490 316</b>      |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                |                |                     |
| Aktiekapital                                 | 586            | 586            | 586                 |
| Övrigt tillskjutet kapital                   | 210 085        | 222 914        | 210 085             |
| Balanserat resultat                          | -12 935        | -              | -                   |
| Årets resultat                               | -4 095         | -16 051        | -12 935             |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    | <b>193 641</b> | <b>207 449</b> | <b>197 735</b>      |
| <b>SKULDER</b>                               |                |                |                     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                |                |                     |
| Skulder till kreditinstitut                  | 237 000        | 232 000        | 237 000             |
| Skulder till koncernbolag                    | 45 910         | -              | 45 910              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>282 910</b> | <b>232 000</b> | <b>282 910</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                |                |                     |
| Leverantörsskulder                           | 920            | 1 326          | 713                 |
| Skatter                                      | 2 225          | -1 703         | 3 560               |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 1 215          | 10 000         | 175                 |
| Skulder till koncernföretag                  | 3 500          | -              | 3 500               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 668          | 17 769         | 1 723               |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>10 528</b>  | <b>27 392</b>  | <b>9 671</b>        |
| <b>SUMMA SKULDER</b>                         | <b>293 439</b> | <b>259 392</b> | <b>292 581</b>      |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>487 079</b> | <b>466 841</b> | <b>490 316</b>      |

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

### 2017-01-01 till 2017-12-31

| Tkr                                      | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Periodens resultat | Summa eget kapital |
|--|--------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital 2017-01-01                  | 500          | -                          | -                  | 500                |
| Nyemission                               | 86           | 210 085                    | -                  | 210 170            |
| Periodens resultat                       | -            | -                          | -12 935            | -12 935            |
| <b>Eget kapital vid periodens utgång</b> | <b>586</b>   | <b>210 085</b>             | <b>-12 935</b>     | <b>197 735</b>     |

### 2018-01-01 till 2018-03-31

| Tkr                                      | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Periodens resultat | Summa eget kapital |
|--|--------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Belopp vid periodens ingång              | 586          | 210 085                    | -12 935            | 197 735            |
| Nyemission                               | -            | -                          | -                  | -                  |
| Periodens resultat                       | -            | -                          | -4 095             | -4 095             |
| <b>Eget kapital vid periodens utgång</b> | <b>586</b>   | <b>210 085</b>             | <b>-17 030</b>     | <b>193 641</b>     |

## Koncernens rapport över kassaflöden

| Tkr   | Jan-mar 2018  | Jan-mar 2017    | Jan-dec 2017    |
|---|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Löpande verksamheten</b>                         |               |                 |                 |
| Resultat före finansiella poster                    | -1 950        | -14 597         | -6 299          |
| Justering för avskrivningar                         | -             | -               | 739             |
| Erlagd ränta  | -1 788        | -1 454          | -6 637          |
| Betald fastighetsskatt                              | -1 780        | -1703           | 3 560           |
| Ökning/minskning fordringar                         | 1 245         | -129            | -1 910          |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | 2 281         | 29 095          | 2 500           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>     | <b>-1 992</b> | <b>11 212</b>   | <b>-8 046</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                     |               |                 |                 |
| Investering i projektfastighet                      | -743          | -464 756        | -482 432        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>     | <b>-743</b>   | <b>-464 756</b> | <b>-482 432</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                    |               |                 |                 |
| Upptagna lån  | -             | 232 000         | 286 410         |
| Nyemission  | -             | 223 000         | 210 171         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>    | <b>0</b>      | <b>455 000</b>  | <b>496 581</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                         | <b>-2 735</b> | <b>1 456</b>    | <b>6 102</b>    |
| Likvida medel vid periodens början                  | 6 602         | 500             | 500             |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>             | <b>3 867</b>  | <b>1 956</b>    | <b>6 602</b>    |

## Moderbolagets resultaträkning

| Tkr  | Jan-mar 2018 | Jan-mar 2017  | Jan-dec 2017  |
|--|--------------|---------------|---------------|
| <b>KOSTNADER</b>   |              |               |               |
| <b>Förvaltningskostnader</b>                             |              |               |               |
| Rörelsekostnader   | -110         | -899          | -334          |
| Övriga externa kostnader                                 | -605         | -108          | -2 906        |
| <b>Summa förvaltningskostnader</b>                       | <b>-715</b>  | <b>-1 007</b> | <b>-3 240</b> |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b>                |              |               |               |
| Ränteintäkter  | 315          | -             | -             |
| Räntekostnader   | -363         | -             | -             |
| <b>Finansnetto</b>                                       | <b>-48</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>SUMMA KOSTNADER</b>                                   | <b>-763</b>  | <b>-1 007</b> | <b>-3 240</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b> | <b>-763</b>  | <b>-1 007</b> | <b>-3 240</b> |
| Resultat per stamaktie av serie A (kr)                   | -0,08        | -0,10         | -0,33         |
| Resultat per stamaktie av serie B (kr)                   | -0,23        | -0,31         | -1,00         |
| Resultat per preferensaktie (kr)                         | -0,34        | -0,45         | -1,45         |

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Tkr   | 31 mars 2018   | 31 mars 2017   | 31 december 2017 |
|---|----------------|----------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                   |                |                |                  |
| Andelar i koncernföretag                            | 211 400        | 211 400        | 211 400          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>      | <b>211 400</b> | <b>211 400</b> | <b>211 400</b>   |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>211 400</b> | <b>211 400</b> | <b>211 400</b>   |
| Fordringar hos koncernföretag                       | 43 038         | -              | -                |
| Kortfristiga fordringar                             | 547            | -              | -                |
| Kassa och Bank                                      | 818            | 1 289          | 6 123            |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>44 403</b>  | <b>1 289</b>   | <b>6 123</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>255 803</b> | <b>212 689</b> | <b>217 523</b>   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                 |                |                |                  |
| Aktiekapital  | 586            | 586            | 586              |
| Övrigt tillskjutet kapital                          | 210 085        | 210 085        | 210 085          |
| Balanserat resultat                                 | -3 240         | -              | -                |
| Årets resultat                                      | -763           | -1 007         | -3 240           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                           | <b>206 667</b> | <b>209 665</b> | <b>207 431</b>   |
| <b>SKULDER</b>                                      |                |                |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                         |                |                |                  |
| Skulder till kreditinstitut                         | -              | -              | -                |
| Skulder till koncernföretag                         | 6 000          | -              | 6 000            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                   | <b>6 000</b>   | <b>-</b>       | <b>6 000</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                         |                |                |                  |
| Leverantörsskulder                                  | 223            | -              | 192              |
| Skulder till koncernbolag                           | 42 410         | 1 160          | 3 809            |
| Övriga kortfristiga skulder                         | 23             | -              | 23               |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 480            | 1 864          | 68               |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                   | <b>43 136</b>  | <b>3 024</b>   | <b>4 092</b>     |
| <b>SUMMA SKULDER</b>                                | <b>49 136</b>  | <b>3 024</b>   | <b>10 092</b>    |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>               | <b>255 803</b> | <b>212 689</b> | <b>217 523</b>   |

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

2017-01-01 till 2017-12-31

| Tkr                                      | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Periodens resultat | Summa eget kapital |
|--|--------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Belopp vid periodens ingång              | -            | -                          | -                  | -                  |
| Insättning av aktiekapital               | 500          | -                          | -                  | 500                |
| Nyemission                               | 86           | 222 914                    | -                  | 223 000            |
| Kostnader hänförliga till emission       | -            | -12 829                    | -                  | -12 829            |
| Periodens resultat                       | -            | -                          | -3 240             | -3 240             |
| <b>Eget kapital vid periodens utgång</b> | <b>586</b>   | <b>210 085</b>             | <b>-3 240</b>      | <b>207 431</b>     |

2018-01-01 till 2018-03-31

| Tkr                                      | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Periodens resultat | Summa eget kapital |
|--|--------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Belopp vid periodens ingång              | 586          | 210 085                    | -3 240             | 207 431            |
| Nyemission                               | -            | -                          | -                  | -                  |
| Periodens resultat                       | -            | -                          | -763               | -763               |
| <b>Eget kapital vid periodens utgång</b> | <b>586</b>   | <b>210 085</b>             | <b>-4 004</b>      | <b>206 667</b>     |



## Moderbolagets rapport över kassaflöden

| Tkr  | Jan-mar 2018  | Jan-mar 2017    | Jan-dec 2017   |
|--|---------------|-----------------|----------------|
| <b>Löpande verksamheten</b>                            |               |                 |                |
| Resultat   | -715          | -1 007          | -3 240         |
| Justering för avskrivningar                            | -             | -               | -              |
| Erhållen ränta   | -             | -               | -              |
| Erlagd ränta   | -             | -               | -2             |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar        | -4 667        | 3 024           | -38 861        |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelsefordringar | 80            |                 | 283            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>        | <b>-5 305</b> | <b>2 017</b>    | <b>-41 819</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                        |               |                 |                |
| Förvärv av dotterbolag                                 | -             | -211 400        | -211 400       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>        | <b>-</b>      | <b>-211 400</b> | <b>211 400</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                       |               |                 |                |
| Upptagna lån   | -             | -               | 48 670         |
| Nyemission   | -             | 210 171         | 210 171        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>       | <b>-</b>      | <b>210 171</b>  | <b>258 841</b> |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                            | <b>-5 305</b> | <b>789</b>      | <b>5 623</b>   |
| Likvida medel vid periodens början                     | 6 123         | 500             | 500            |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                | <b>818</b>    | <b>1 289</b>    | <b>6 123</b>   |

## 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.

### **Resultat per preferensaktie**

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

### **Resultat per stamaktie av serie A**

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

### **Resultat per stamaktie av serie B**

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

### **Avskrivning**

Kostnad för värdeminskning av anläggningstillgångar.

### **Ljus BTA**

Bruttoarea ovan mark.

