



KARLBERGSVÄGEN 77 FASTIGHETS AB

Årsredovisning 2017

KARLBERGSVÄGEN

NO. 77-79



Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) org nr 559084-4352

Tidig illustration över Karlbergsvägen 77-79

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-11-09 – 2017-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning i sammandrag	6
Koncernens balansräkning i sammandrag	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	12
Revisionsberättelse	20

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-11-09 – 2017-12-31.

Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att direkt eller indirekt bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga, utveckla, förvalta och överlåta fast och lös egendom samt att idka därmed förenlig verksamhet. Bolaget ska dessutom samordna de verksamheter som bedrivs av bolagets dotterbolag.

Verksamhet

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 genomfördes en emission av preferensaktier till externa investerare för att delfinansiera projektet. 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.



Aktien och ägarna

Bolagets huvudägare är Karlbergsvägen 77 Holding AB med en ägarandel om 85,36 procent av kapitalet och 98,31 procent av det totala antalet röster. Karlbergsvägen 77 Holding AB ägs i sin tur till 75,00 procent av Fridhem och dess huvudägare och till 25,00 procent av Patriam. Preferensaktieägarna innehar en sammanlagd ägarandel om 14,64 procent, motsvarande 1,69 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 december 2017 till 79,50 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 kan utdelning beslutas om efter det att Bolagets och/eller dess dotterbolags fastighetsutvecklingsprojekt avseende fastigheten Kadetten 29 i Stockholm har avslutats. I sådana fall 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 7,00 procent på det investerade beloppet. Därefter har stamaktier av serie B rätt till en årlig ränta om 7,00 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 (50,00 procent) av sådant överskott, vilket kommer att fördelas mellan ägare av Preferensaktier pro rata i förhållande till deras aktieäggande. 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.

Aktieägare per 2017-12-31

Pers/orgnr	Namn	VP	Innehav per VP	Innehav %	Röster %
556573-5668	Avanza Bank AB	AK PR	424 068	2,78%	0,32%
516406-0138	Carnegie Investment Bank AB	AK PR	155 985	1,02%	0,12%
516406-0161	DNB Bank ASA, Filial Sverige	AK PR	220 000	1,44%	0,17%
556031-2570	Erik Penser Bank AB	AK PR	2000	0,01%	0,00%
556031-2570	Erik Penser Bank AB	AK PR	3556	0,02%	0,00%
556544-8015	Humle Kapitalförvaltning AB	AK PR	34 510	0,23%	0,03%
559079-0043	Karlbergsvägen 77 Holding AB	AK A	9 750 000	85,36%	98,31%
		AK B	3 250 000		
516406-0120	Nordea Bank AB (publ)	AK PR	166 256	1,09%	0,13%
516406-0021	Nordnet Bank AB	AK PR	54 465	0,36%	0,04%
556206-8956	Pareto Securities AB	AK PR	55 000	0,36%	0,04%
502032-9081	SEB	AK PR	911 660	5,99%	0,69%
502007-7862	Svenska Handelsbanken AB (publ)	AK PR	122 500	0,80%	0,09%
502017-7753	Swedbank AB	AK PR	80 000	0,53%	0,06%

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det är bolagets första räkenskapsår. Under räkenskapsåret har bolaget förvärvat Silvercup 14 AB (org.nr 559082-4537) med säte i Stockholm, Silvercup 16 AB (org.nr 559082-4453) med säte i Stockholm och Silvercup 17 AB (org.nr 559083-9840) med säte i Stockholm.

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 köpeskilling om 465,0 miljoner kronor och bolaget hade kostnader om cirka 14,0 miljoner kronor i samband med förvärvet och finansieringen av detsamma.

Under året togs flera steg i utvecklingen av projektet och detaljplanarbetet fortskred enligt plan. Under första kvartalet formades en ledningsgrupp och styrelsen stärktes genom inval av Mats Alarik. I april hölls planenligt ett samråd med Stockholm Stad och involverade parter som berörde förväntade frågor om exempelvis buller, solstudier, dagvattenhantering och brandrisk.

Projekteringsarbetet för projektet fortskred enligt plan och en sälj- och marknadsplan innehållande detaljer om exempelvis tider och marknadsaktiviteter togs fram. Under det andra kvartalet initierades även en marknadsföringskampanj i syfte att öka kännedomen om projektet och undersöka marketens intresse för bostadsrätterna. Utfallet bedömdes vara mycket positivt, där ett attraktivt antal personer anmält sitt intresse. Vidare kontrakterades arkitekt, inredningsarkitekt samt övriga konsulter för projektets räkning.

Under det tredje kvartalet fortsatte marknadsföringsarbetet och förberedelser inför säljstarten.

Under det fjärde kvartalet beslutades att säljstarten av projektet påbörjas först när en ny detaljplan vunnit laga kraft och grundas i möjligheten att kunna erbjuda slutkunderna en definitiv inflyttningsperiod. Den 23 november antog Byggnadsnämnden projektets detaljplan. Vidare meddelades den 22 och 28 december att Bolaget säkerställt likviditets- och rörelsekapitalbehovet för 2018 via en utökad fastighetskredit om 5,0 miljoner kronor samt aktieägarlån om 9,5 miljoner kronor från huvudägarna Patriam och Fridhem, med ett ytterligare åtagande om att tillskjuta 6,0 miljoner kronor senast den 30 juni 2018.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Framtida utveckling

Bolaget avvaktar för närvarande utgången i detaljplaneärendet och utvärderar alternativa kommersiella användningsområden för bolagets fastighet än bostadsutveckling.

Väsentliga 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.

Ekonomisk utveckling i sammandrag

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

Moderbolaget		2016/17
Nettoomsättning	tkr	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3 240
Balansomslutning	tkr	217 522
Soliditet	%	95,36

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Koncernen		2016/17
Nettoomsättning	tkr	3 311
Resultat efter finansiella poster	tkr	-12 935
Balansomslutning	tkr	490 316
Soliditet	%	40,33

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Koncernstruktur

Bolaget äger 100,00 procent av aktierna i Silvercup 14 AB (org.nr 559082-4537) med säte i Stockholm. Dotterbolaget äger i sin tur 98,00 procent av medlemsandelarna i Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 77 i Stockholm (769633-2639) med säte i Stockholm. Bolaget äger även 100,00 procent av aktierna i Silvercup 16 AB (org.nr 559082-4453) med säte i Stockholm. Dotterbolaget äger i sin tur 1,00 procent av medlemsandelarna i Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 77 i Stockholm (769633-2639) med säte i Stockholm. Bolaget äger även 100,00 procent av aktierna i Silvercup 17 AB (org.nr 559083-9840) med säte i Stockholm. Dotterbolaget äger i sin tur 1,00 procent av medlemsandelarna i Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 77 i Stockholm (769633-2639) med säte i Stockholm. Bostadsrättsföreningen Karlbergsvägen 77 i Stockholm (769633-2639) med säte i Stockholm äger i sin del 100,00 procent av aktierna i Karlbergsvägen 77 Projekt AB (org.nr 556975-8245).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	210 085 164
Årets resultat	-3 240 222
	206 844 942
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att I ny räkning överförs	206 844 942
	206 844 942

Koncernens resultaträkning i sammandrag

	Not	2017-12-31
INTÄKTER		
Nettoomsättning	3	3 311 223
Övriga rörelseintäkter		97 095
Summa hyresintäkter		3 408 318
SUMMA INTÄKTER		
		3 408 318
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		-3 607 190
Övriga externa kostnader	4	-5 360 517
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-739 321
Summa rörelsens kostnader		-9 707 028
Rörelseresultat		
		-6 298 710
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-6 636 739
Resultat efter finansiella poster		-12 935 449
Årets resultat		-12 935 449

Koncernens balansräkning i sammandrag

	Not	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar		
Projektfastigheter		481 692 910
Kortfristiga fordringar		2 021 373
Kassa och Bank		6 602 286
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		490 316 569
SUMMA TILLGÅNGAR		490 316 569
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	6	585 769
Övrigt tillskjutet kapital		210 085 164
Årets resultat		-12 935 450
SUMMA EGET KAPITAL		197 735 483
Långfristiga skulder	7, 8	
Skulder till kreditinstitut		237 000 000
Skulder till koncernbolag		45 910 000
Summa långfristiga skulder		282 910 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		712 827
Aktuella skatteskulder		3 560 000
Skulder till koncernföretag	8, 9	3 500 000
Övriga kortfristiga skulder		174 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 723 377
Summa kortfristiga skulder		9 671 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		490 316 569

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Periodens resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-01-01	500 000	-	-	500 000
Nyemission	85 769	210 085 164		210 170 933
Periodens resultat	-	-	-12 935 450	-12 935 450
Eget kapital vid periodens utgång	585 769	210 085 164	-12 935 450	197 735 483

Koncernens rapport över kassaflöden

2016-11-09 -2017-12-31

Löpande verksamheten	
Rörelseresultat före finansiella poster	-6 298 710
Justering för avskrivningar	739 321
Erlagd ränta	-6 636 739
Betald inkomstskatt	3 560 000
	-8 636 128
Ökning minskning kundfordringar	-1 909 800
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	2 499 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 046 416
Investeringsverksamheten	
Investering i projektfastighet	-482 432 231
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-482 432 231
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	286 410 000
Nyemission	210 170 933
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	496 580 933
Årets kassaflöde	6 102 286
Likvida medel vid periodens början	500 000
Likvida medel vid periodens slut	6 602 286

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2016-11-09 - 2017-12-31
RÖRELSENS KOSTNADER		
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	4	-2 904 921
Personalkostnader	11	-333 705
Summa förvaltningskostnader		-3 238 626
Rörelseresultat		-3 238 626
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 596
Summa resultat från finansiella poster		-1 596
Resultat efter finansiella poster		-3 240 222
Årets resultat		-3 240 222

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

	Not	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	12	211 399 497
Summa finansiella anläggningstillgångar		211 399 497
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
		211 399 497
Kortfristiga fordringar		0
Kassa och Bank		6 122 930
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 122 930
SUMMA TILLGÅNGAR		
		217 522 427
EGET KAPITAL		
Aktiekapital	6	585 769
Övrigt tillskjutet kapital		210 085 164
Årets resultat	13	-3 240 222
SUMMA EGET KAPITAL		207 430 711
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernbolag	7, 8	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		191 780
Skulder till koncernföretag	8	3 809 071
Övriga kortfristiga skulder		22 855
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	68 010
Summa kortfristiga skulder		4 091 716
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		
		217 522 427

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

Moderbolaget	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Periodens resultat	Summa eget kapital
Belopp vid periodens ingång	-	-	-	-
Insättning av aktiekapital	500 000	-	-	500 000
Nyemission	85 769	222 914 231		223 000 000
Kostnader hänförliga till emission		-12 829 067		-12 829 067
Periodens resultat		-	-3 240 222	-3 240 222
Eget kapital vid periodens utgång	585 769	210 085 164	-3 240 222	207 430 711

Moderbolagets rapport över kassaflöden

2016-11-09 -2017-12-31

Löpande verksamheten	
Rörelseresultat före finansiella poster	-3 238 626
Erlagd ränta	-1 596
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder	591 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 648 506
Investeringsverksamheten	
Investeringar i dotterbolag	-211 399 497
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-211 399 497
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	210 170 933
Upptagna lån	9 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	219 670 933
Årets kassaflöde	5 622 930
Likvida medel vid periodens början	500 000
Likvida medel vid periodens slut	6 122 930

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) årsredovisning och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) upprättar koncernredovisning. Företag där Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras uppgifter om koncernföretag finns i förvaltningsberättelsen. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäkter

Omsättningen avser hyresintäkter som intäktsförs i den period de avser. Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar. Se vidare under rubriken varulager.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Eventualförpliktelser

En möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Projektfastigheter

Fastigheter, obebbyggda eller bebyggda, avsedda för produktion av bostadsrätter, ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter redovisas som exploateringsfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Fastigheterna redovisas enligt längsta värdets princip. Om avvikelse konstateras mellan bokfört värde och bedömt verkligt värde görs erforderlig nedskrivning. Fastigheternas bokförda värde kan därmed högst uppgå till anskaffningsvärde.

Till grund för bedömningen av verkligt värde ligger interna värderingar och överenskommet fastighetsvärde som utförs efter vedertagna värderingsprinciper.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskattningar och bedömningar

I samband med upprättandet av den finansiella rapporten för Karlbergsvägen 77 Fastighets AB har styrelsen och ledningsgruppen gjort bedömningar och uppskattningar som påverkar de redovisade tillgångarna, intäkterna och kostnaderna samt övrig lämnad information. Dessa uppskattningar och bedömningar baseras på erfarenhet, antaganden och tillgänglig information som styrelsen och ledningsgruppen har. Faktiskt utfall kan därmed skilja sig från dessa uppskattningar och bedömningar som gjorts.

Värdering av projektfastighet

I samband med förvärvet av projektfastigheten gjordes olika bedömningar och antaganden rörande projektet. Förädlingsarbetet kring projektet har resulterat i en antagen (men överklagad) detaljplan som följer den tidiga projektplanen som utgjorde grund för kapitalresningen. Det innebär att volymerna som tagits fram samt garagets omfattning i detaljplanen motsvarar, i allt väsentligt, vad som låg till grund för projektplanen.

En projektfastighet redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på olika antaganden såsom försäljningspriser, produktionskostnader, hyresnivåer och avkastningskrav samt tidpunkt för försäljnings- och produktionsstart.

Karlbergsvägen 77 Fastighets ABs styrelse och ledningsgrupp följer löpande marknadsutvecklingen för såväl intäkter som kostnaderna i projektet.

Framtida utveckling

Bolaget avvaktar för närvarande utgången i detaljplaneärendet och utvärderar alternativa kommersiella användningsområden för bolagets fastighet än bostadsutveckling.

Väsentliga 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.

NOT 3 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen 2016-11-09 -2017-12-31	Moderbolaget 2016-11-09 -2017-12-31
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	3 311 223	-
Summa	3 311 223	0
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Övriga intäkter	97 095	-
Summa	97 095	0

NOT 4 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen 2016-11-09 -2017-12-31	Moderbolaget 2016-11-09 -2017-12-31
PwC		
Revisionsuppdraget	238 411	15 000
Summa	238 411	15 000

NOT 5 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen 2016-11-09 -2017-12-31	Moderbolaget 2016-11-09 -2017-12-31
Räntekostnader kreditinstitut	5 387 634	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	1 249 105	1 596
Summa	6 636 739	1 596

NOT 6 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet består av totalt 15 230 000 aktier med ett kvotvärde på 0,038 kr/st.

Aktierna är indelade i följande aktieslag:

Stam A-aktier	9 750 000 st
Stam B-aktier	3 250 000 st
Preferensaktie	2 230 000 st

NOT 7 UPPLÅNING

	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning från ett år till fem år efter balansdagen		
Förfallotider		
Skulder till kreditinstitut	237 000 000	-
Skulder till koncernföretag	45 910 000	6 000 000
Summa	282 910 000	6 000 000

NOT 8 SKULDER SOM REDOVISAS I FLERA POSTER

	Koncernen 2016-11-09- 2017-12-31	Moderbolaget 2016-11-09- 2017-12-31
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	237 000 000	-
Skulder till koncernföretag	45 910 000	6 000 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	3 500 000	3 809 071
Summa	286 410 000	9 809 071

NOT 9 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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). 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.

Lån från närstående

Lån från Karlbergsvägen Holding AB:

Ingående balans		-
Erhållna lån	49 410 000	
Amortering		-
Utgående balans	49 410 000	

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Förutbetalda intäkter	472 614	-
Upplupna räntekostnader	1 152 750	-
Upplupna semesterlöner	28 923	28 923
Upplupna sociala avgifter	9 087	9 087
Övriga poster	60 000	30 000
Summa	1 723 377	68 010

NOT 11 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen 2016-11-09 -2017-12-31	Moderbolaget 2016-11-09 -2017-12-31
Medelantalet anställda		
Män	-	1
Totalt	0	1
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till övriga anställda	225 000	225 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	70 695	70 695
Summa	295 695	295 695

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Män	4	3
Totalt	4	3

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	-	1
Totalt	0	1

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel (%)
Silvercup 14 AB	559082-4537	Stockholm	100,00
Silvercup 16 AB	559082-4453	Stockholm	100,00
Silvercup 17 AB	559083-9840	Stockholm	100,00

Moderbolaget	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Antal aktier	Bokfört värde 2017-12-31
Silvercup 14 AB	100	100	50 000	211 299 497
Silvercup 16 AB	100	100	50 000	50 000
Silvercup 17 AB	100	100	50 000	50 000
Summa				211 399 497

2016-11-09

-2017-12-31

Inköp av andelar	211 399 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 399 497

Årets förändringar

-Omräkningsdifferenser

Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar 0

Utgående redovisat värde 211 399 497

NOT 13 FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

2016-11-09

-2017-12-31

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	210 085 164
Årets vinst	-3 240 222
Summa	206 844 942

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	206 844 942
	206 844 942

NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	241 600 000	-
Aktier i dotterföretag	-	211 299 497
Summa avseende egna skulder och avsättningar	241 600 000	211 299 497
För egna ansvarsförbindelser		
Summa ställda säkerheter	241 600 000	211 299 497

NOT 15 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Borgensåtaganden	-	237 000 000
Summa	0	237 000 000

NOT 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Efter periodens utgång, den 5 januari 2018, meddelades att den tidigare antagna detaljplanen för projektet har överklagats. Under överklagandeperioden har de inkommit två ärenden vilka främst avser förändringar i sol- och dagsljusförhållanden för grannfastigheten.

Styrelsen för Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) beslutade den 13 mars att utvärdera alternativa kommersiella användningsområden för bolagets fastighet än bostadsutveckling. Detta inkluderar bland annat långsiktig uthyrning till skola eller kontor och även en eventuell försäljning av fastigheten.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ), org.nr 559084-4352

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) för räkenskapsår 9 november 2016 till 31 december 2017.

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 2017 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 fel.

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 på fel, 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 fel 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) för räkenskapsår 9 november 2016 till 31 december 2017 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 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
- 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. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 25 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

STOCKHOLM 2018-04-25

Jens Rastad
Verkställande direktör

Kaarel Lehiste
Styrelseordförande

Alf Mats Alarik

Andreas Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor



