



KARLBERG SVÄGEN

NO. 77-79

KARLBERG SVÄGEN 77 FASTIGHETS AB

Bokslutskommuniké januari-december 2017



Tidig illustration över Karlbergsvägen 77-79

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- 12 oktober beslutas att säljstarten av projektet påbörjas först när en ny detaljplan vunnit laga kraft.
- 23 november antar Byggnadsnämnden projektets detaljplan.
- 22 och 28 december meddelas att bolaget säkerställt likviditets- och rörelsekapitalbehovet för 2018 via utökad fastighetskredit och aktieägarlån.
- 5 januari 2018 meddelades att den tidigare antagna detaljplanen för projektet har överklagats. Överklagandet avser främst förändringar i sol- och dagsljusförhållanden för grannfastigheten.

NYCKELTAL Tkr	Okt-dec 2017	Jan-dec 2017
Summa intäkter	792	3 408
Resultat efter finansiella poster	-3 141	-12 935
Soliditet, %	-	40,33
Resultat per stamaktie Serie A, kr	-0,32	-1,33
Resultat per stamaktie Serie B, kr	-0,97	-3,98
Resultat per preferensaktie, kr	-1,41	-5,80

VD har ordet

Vi ser tillbaka på ett händelserikt år och ett fjärde kvartal där Byggnadsnämnden i Stockholm Stad beslutade att anta en ny detaljplan för bolagets fastighet på Karlbergsvägen 77-79.

Detaljplanen har ännu inte vunnit laga kraft, då den överklagats till Mark-och miljödomstolen av två av fastighetens grannar. Grannarna anför i huvudsak att den nya detaljplanen skulle resultera i försämrade sol- och dagsljusförhållanden för grannfastigheten. Vi delar inte denna uppfattning utan bedömer att den planerade byggnaden är anpassad till såväl omgivningen som grannfastigheterna och inte väsentligt avviker ur ett storleksperspektiv. Vidare anser vi att byggnaden är utformad så att den överensstämmer med kringliggande bebyggelse.

I tillägg till att detaljplanen inte ännu har vunnit laga kraft har bostadsmarknaden i Stockholm radikalt förändrats. Den prisuppgång som pågått under ett antal år har avstannat. Antalet bostadsrättstransaktioner har sjunkit och det är i dagsläget svårt att säga vilka insatspriser som nu gäller. Parallellt med den negativa marknadsutvecklingen har Finansinspektionen infört amorteringskrav samtidigt som bankerna har blivit mer restriktiva i sin utlåning.

Vi har förberett oss för försäljningsstart av bostäderna i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Samtidigt övervakar vi kontinuerligt marknadsutvecklingen och, eftersom marknaden för bostadsrätter för närvarande har ett antal utmaningar, undersöker alternativa användningsområden för fastigheten.

Vi har inlett 2018 med fokus på projektets kostnader samt utvärderingar av olika alternativ och användningsområden för fastigheten i syfte att uppnå en acceptabel avkastning på projektet.

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 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, vilket bedöms ske drygt två år efter byggstart, 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 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 byggnationen att påbörjas.

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 köpeskilling 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-december 2017

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 marknadens intresse för bostadsrätterna. Utfallet bedömdes vara mycket positivt, där ett attraktivt antal personer anmält sitt intresse. Vidare kontrakterades arkitekt och inredningsarkitekt samt fastighetsmäklar företag för projektets räkning.

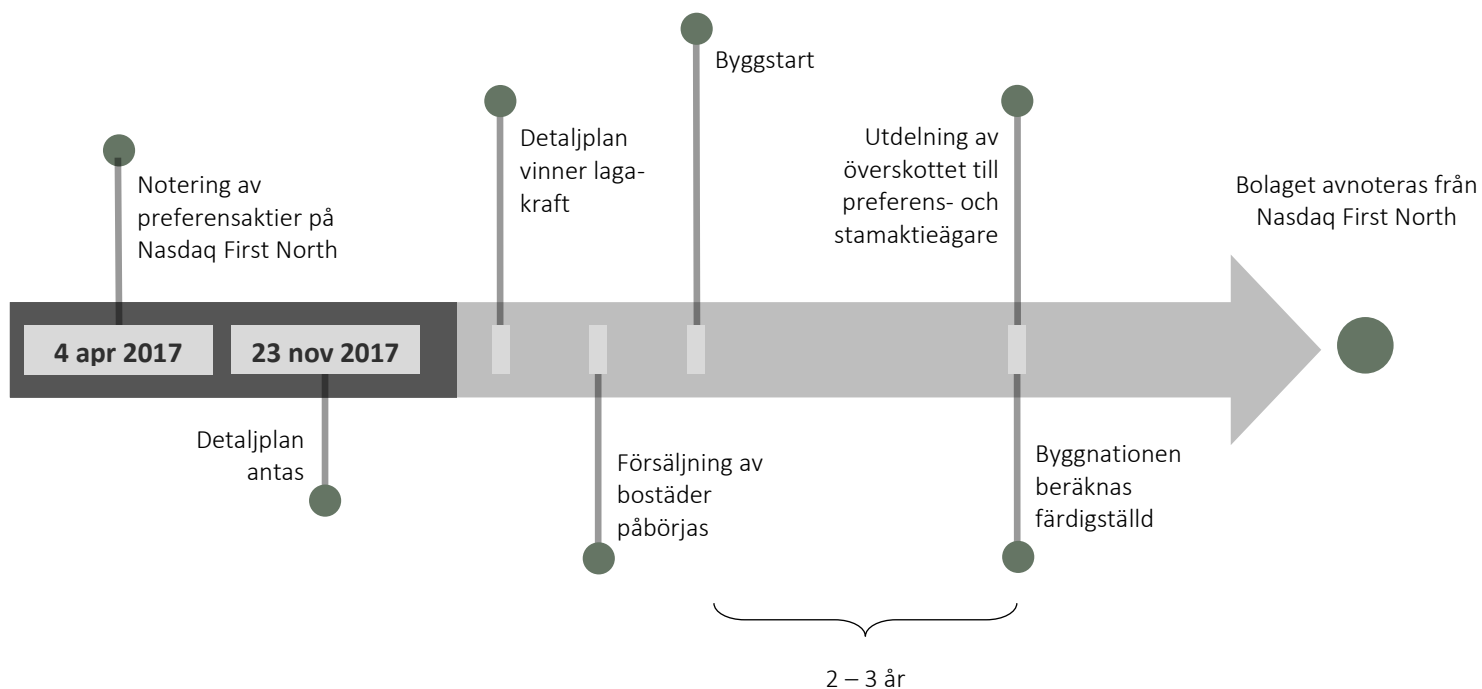
Under det tredje kvartalet fortsatte marknadsföringsarbetet och förberedelser inför säljstarten.

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.

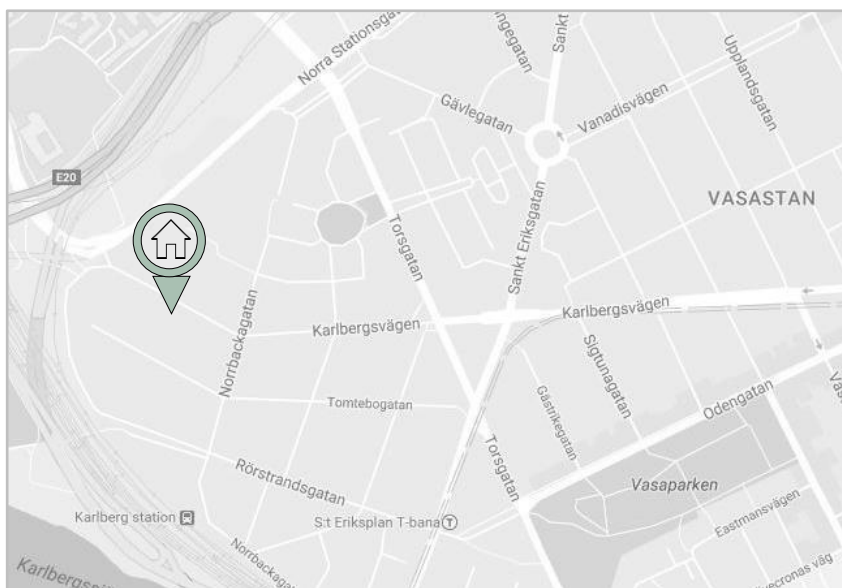
Händelser efter periodens utgång

Efter kvartalets 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.

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 perioden januari-december till 3,4 miljoner kronor. Intäkterna härrör från hyresintäkter från nuvarande hyresgäster i Fastigheten. Koncernens kostnader uppgick under samma period till -16,4 miljoner kronor. Under fjärde kvartalet uppgick intäkterna till 0,8 miljoner kronor och kostnaderna uppgick till -3,1 miljoner kronor.

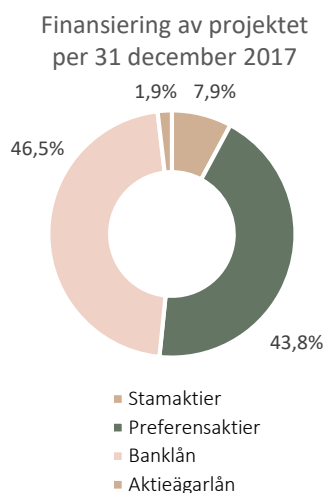
Finansiella intäkter och kostnader

Koncernens finansnetto uppgick under perioden januari-december till -6,6 miljoner kronor och under fjärde kvartalet till -2,0 miljoner kronor.

Resultat

Koncernens resultat uppgick under januari-december till -12,9 miljoner kronor och under fjärde kvartalet till -3,1 miljoner kronor.

Finansiell ställning



Räntebärande skulder

Koncernen hade per den 31 december 2017 räntebärande skulder till kreditinstitut om 237,0 miljoner kronor vilka är säkerställda mot pant i Fastigheten. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,9 procent per den 31 december 2017.

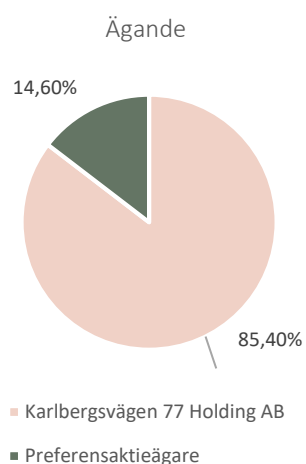
Koncernens aktieägarlån från huvudägarna Fridhem och Patriam uppgår per den 31 december till 9,5 miljoner kronor. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 3,0 procent per den 31 december 2017. Vidare är beslutat att tillskjuta ytterligare 6,0 miljoner kronor senast den 30 juni 2018 och därmed 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.

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 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 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 aktieäggande. I samband med detta avses samtliga preferensaktier att lösas in och bolaget följaktligen avnoteras från Nasdaq First North.

Som tidigare har kommunicerats har detaljplanen avseende Karlbergsvägen 77 överklagats. Styrelsen har därför fattat beslut om att avvakta med starten av försäljningen av de planerade bostäderna till dess att detaljplanen vunnit laga kraft och bostadsmarknaden har stabiliserats, vilket försenar avslutandet av projektet 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.

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.

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). 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 under kvartalet 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.

Stockholm den 22 februari 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 – mars 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
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 22 februari 2018 kl. 07.30.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Tkr	okt-dec 2017	Jan-dec 2017
INTÄKTER		
Hysesintäkter ¹	792	3 311
Summa hyresintäkter	792	3 311
Övriga intäkter	0	97
Summa övriga intäkter	0	97
SUMMA INTÄKTER	792	3 408
KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-176	-1 734
Underhåll	-87	-315
Fastighetsskatt	-445	-1 558
Summa fastighetskostnader	-708	-3 607
Förvaltningskostnader		
Rörelsekostnader	-883	-4 253
Övriga externa kostnader	-343	-1 108
Summa förvaltningskostnader	-1 226	-5 361
Avskrivningar		
Avskrivningar enligt plan	0	-789
Nedskrivningar andelar	0	50
Summa avskrivningar	0	-739
Finansiella intäkter och kostnader		
Finansiella kostnader	-1 999	-6 637
Finansnetto	-1 999	-6 637
SUMMA KOSTNADER	-3 933	-16 344
PERIODENS NETTORESULTAT	- 3 141	-12 935
Resultat per stamaktie av serie A (kr)	-0,32	-1,33
Resultat per stamaktie av serie B (kr)	-0,97	-3,98
Resultat per preferensaktie serie B (kr)	-1,41	-5,80

¹ Delårsrapporten inkluderar hyresintäkter och fastighetskostnader endast hänförliga till perioden efter 15 februari då Fastigheten tillträdde och koncernförhållande uppstod.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	31 december 2017
TILLGÅNGAR	
Projektfastigheter	481 693
Kortfristiga fordringar	2 021
Kassa och Bank	6 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	490 316
SUMMA TILLGÅNGAR	490 316
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Aktiekapital	586
Övrigt tillskjutet kapital	210 085
Årets resultat	-12 935
SUMMA EGET KAPITAL	197 735
SKULDER	
Långfristiga skulder	
Skulder till kreditinstitut	237 000
Skulder till koncernbolag	49 410
Summa långfristiga skulder	286 410
Kortfristiga skulder	
Leverantörsskulder	713
Skatter	3 560
Övriga kortfristiga skulder	1 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	682
Summa kortfristiga skulder	6 171
SUMMA SKULDER	292 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	490 316

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Periodens resultat	Summa eget kapital
Belopp vid periodens ingång	500			500
Nyemission	86	210 085		210 171
Periodens resultat			-12 935	-12 935
Eget kapital vid periodens utgång	586	210 085	-12 935	197 735

Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	Okt-dec 2017	Jan-dec 2017
Löpande verksamheten		
Resultat	-3 141	-12 935
Justering för avskrivningar	-0	739
Förändring av rörelsekapital	-3 616	4 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 758	-8 046
Investeringsverksamheten		
Investering i projektfastighet	-1 718	-482 432
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 718	-482 432
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	14 500	286 410
Nyemission	-50	210 171
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 450	496 581
Periodens kassaflöde	5 974	6 102
Likvida medel vid periodens början	628	500
Likvida medel vid periodens slut	6 602	6 602

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Okt-dec 2017	Jan-dec 2017
KOSTNADER		
Förvaltningskostnader		
Rörelsekostnader	-137	-334
Övriga externa kostnader	-364	-2 906
Summa förvaltningskostnader	-501	-3 240
Finansiella intäkter och kostnader		
Finansnetto	0	0
SUMMA KOSTNADER	-501	-3 240
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	-501	-3 240
Resultat per stamaktie av serie A (kr)	-0,05	-0,33
Resultat per stamaktie av serie B (kr)	-0,15	-1,00
Resultat per preferensaktie (kr)	-0,22	-1,45

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Tkr	31 december 2017
TILLGÅNGAR	
Andelar i koncernföretag	211 400
Summa finansiella anläggningstillgångar	211 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	211 400
Kortfristiga fordringar	0
Kassa och Bank	6 123
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 123
SUMMA TILLGÅNGAR	217 523
EGET KAPITAL	
Aktiekapital	586
Övrigt tillskjutet kapital	210 085
Årets resultat	-3 240
SUMMA EGET KAPITAL	207 431
SKULDER	
Långfristiga skulder	
Skulder till koncernbolag	6 000
Summa långfristiga skulder	6 000
Kortfristiga skulder	
Skulder till koncernföretag	3 809
Aktuella skatteskulder	0
Övriga kortfristiga skulder	215
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68
Summa kortfristiga skulder	4 092
SUMMA SKULDER	10 092
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	217 523

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Periodens resultat	Summa eget kapital
Belopp vid periodens ingång	500			500
Nyemission	86	210 085		210 171
Periodens resultat			-3 240	-3 240
Eget kapital vid periodens utgång	586	210 085	-3 240	207 431

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Tkr	Okt-dec 2017	Jan-dec 2017
Löpande verksamheten		
Resultat	-501	-3 240
Förändring av rörelsekapital	520	4 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19	851
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	0	-211 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-211 400
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000	6 000
Nyemission	0	210 171
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 000	216 171
Periodens kassaflöde	6 019	5 623
Likvida medel vid periodens början	104	500
Likvida medel vid periodens slut	6 123	6 123

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.