

ÅRSREDOVISNING

2017-01-01 - 2017-12-31

för

Uppfinnaren 1 AB (publ)

556998-2936

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöde	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	12
Moderbolagets rapport över kassaflöden	13
Tilläggsupplysningar	14

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

ÅRSREDOVISNING FÖR UPPFINNAREN 1 AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Uppfinnaren 1 AB (publ) avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31. Uppfinnaren 1 AB (publ) benämns även bolaget eller moderbolaget. Uppfinnaren 1 AB (publ) inklusive sitt helägda dotterbolag Skurusundsbyggn Holding AB, org nr 556968-9135, benämns som koncernen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Uppfinnaren 1 AB (publ) är ett publikt aktiebolag som bildades i syfte att direkt och indirekt bedriva förvaltning av fastigheter och värdepapper och med möjlighet att ta upp extern lånefinansiering, inklusive marknads lån, samt bedriva koncernintern utlånings- och finansieringsverksamhet samt därtill förenlig verksamhet.

Uppfinnaren 1 AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Oscar Properties Holding AB (publ), org nr 556870-4521, som har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har inte någon anställd personal. Bolagets administration och förvaltning har skötts av personal anställd i Oscar Properties Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I november såldes fastigheten Uppfinnaren 1 till Fastpartner. Fastigheten såldes för ett underliggande värde om 934 mkr. Försäljningen resulterade i en vinst om ca 146 mkr för 2017.

I samband med försäljningen av Uppfinnaren 1 förvärvades Skurusundsbyggn Holding AB från Oscar Properties Holding AB i form av en närståendetransaktion. Som närstående till Uppfinnaren 1 betraktas främst bolag inom Uppfinnaren 1 AB-koncernen. Uppfinnaren 1s närståendeförhållande till sitt dotterbolag redovisas i not 19 *Andelar i koncernföretag* samt *Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag*. Aktierna förvärvades för 200 KSEK och i bolaget låg fordringar på Brf Skurusundet för försäljning av fastigheter i Skurusundet. Bolaget har en fordran om ca 300 mkr avseende den förväntade projektvinsten i Oscar Properties projekt Skurusundet.

Flerårsöversikt

Moderbolag

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	0	0	0
Rörelseresultat	4 620 490	149 865	216 048
Resultat efter fin poster	135 064 645	862 048	7 542 680
Eget kapital	267 245 431	149 680 784	164 846 114
Balansomslutning	318 193 792	231 398 857	213 430 667

Koncernen

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	31 263 619	32 970 268	13 580 000
Rörelseresultat	158 986 616	40 805 687	85 857 167
Resultat efter fin poster	125 030 716	18 905 118	82 873 537
Eget kapital	540 754 381	222 505 839	223 584 297
Balansomslutning	629 721 164	768 354 353	746 380 881

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets och koncernens verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår. Den framtida utvecklingen i bolaget och koncernen påverkas delvis av politiska beslut avseende bostadsmarknaden och rådande ränteläge.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets och koncernens verksamhet är exponerat för risker och möjligheter och ett riskhanteringsarbete bedrivs som syftar till att undvika oväntade ekonomiska eller andra förluster för bolaget och koncernens och dess kunder och intressenter. De största riskelementen är intäkts- och tillgångsrisker.

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation och räntenivåer. Bolaget är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar Stockholmsområdet då bolaget endast är verksamt där. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets och koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad förlust	-35 345 271
Övrigt tillskjutet kapital	167 026 057
årets vinst	<u>135 064 645</u>
	<u>266 745 431</u>

disponeras så att

i ny räkning balanseras	<u>266 745 431</u>
	<u>266 745 431</u>

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag lämnats med 19 820 806 kr (0 kr) till Oscar Properties Bygg AB, org nr 556824-7984.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet till 1 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tilläggsupplysningar.

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
	Not	2017-01-01 2017-12-31	2015-07-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5,6	31 263 619	32 970 268
Övriga intäkter		277 144	262 076
		31 540 763	33 232 344
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	7	-14 868 366	-7 866 359
Externa kostnader	8	-5 900 076	-1 560 298
		-20 768 442	-9 426 657
Övriga rörelseposter			
Värdeförändring fastighet		148 214 295	17 000 000
		148 214 295	17 000 000
Rörelseresultat		158 986 616	40 805 687
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	21 281 335	220
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-33 622 497	-7 199 030
		-12 341 162	-7 198 810
Resultat efter finansiella poster		146 645 454	33 606 877
Bokslutsdispositioner	11	-21 614 738	-14 701 759
Resultat före skatt		125 030 716	18 905 118
Skatt på årets resultat	12, 13	-65 081 579	-3 956 199
ÅRETS RESULTAT		59 949 137	14 948 919
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
	Not	2017-01-01 2017-12-31	2015-07-01 2016-12-31
Årets resultat		59 949 137	14 948 919
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		59 949 137	14 948 919

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	0	751 934 959
Summa materiella anläggningstillgångar		0	751 934 959
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	15	436 900 596	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		436 900 596	0
Summa anläggningstillgångar		436 900 596	751 934 959
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	0	813 313
Fordringar hos koncernföretag		192 755 057	0
Övriga fordringar		0	310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	255 376
Summa kortfristiga fordringar		192 755 057	1 068 999
Kassa och bank		65 511	15 350 395
Summa omsättningstillgångar		192 820 568	16 419 394
SUMMA TILLGÅNGAR		629 721 164	768 354 353

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING		Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital (5 000 aktier)			500 000	500 000
Övrigt tillskjutet kapital			397 262 563	138 963 158
Upparbetat resultat inklusive årets resultat			142 991 818	83 042 681
Summa eget kapital			540 754 381	222 505 839
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	19		0	455 000 000
Uppskjutna skatteskulder	20,21		0	20 539 068
Övriga långfristiga skulder	19,22		7 650 000	0
Summa långfristiga skulder			7 650 000	475 539 068
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder			857 500	477 605
Skulder till koncernföretag			67 092 958	45 346 740
Övriga kortfristiga skulder			1 116 327	12 304 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23		12 249 998	12 180 374
Summa kortfristiga skulder			81 316 783	70 309 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			629 721 164	768 354 353

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Upparbetat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	500 000	156 803 435	66 280 862	223 584 297
Erhållet aktieägartillskott			1 812 900	1 812 900
Ränta på egetkapitalinstrument		-17 840 277		-17 840 277
Årets resultat			14 948 919	14 948 919
Utgående eget kapital 2016-12-31	500 000	138 963 158	83 042 681	222 505 839
Ingående eget kapital 2017-01-01	500 000	138 963 158	83 042 681	222 505 839
Erhållet aktieägartillskott		275 799 405		275 799 405
Ränta på egetkapitalinstrument		-17 500 000		-17 500 000
Årets resultat			59 949 137	59 949 137
Utgående eget kapital 2017-12-31	500 000	397 262 563	142 991 818	540 754 381

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 5 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser emission av det obligationslån som emitterades i samband med att koncernen förvärvade fastigheten Uppfinnaren 1. Obligationslånet klassificeras som eget kapital då det enligt emissionsvillkoren inte föreligger någon tvingande återbetalningsskyldighet för emittenten då möjligheten finnas att konvertera hela emissionslikviden till eget kapital genom en kvittningsemission. Ränta på obligationslånet redovisas som utdelning.

Upparbetat resultat inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i koncernen med tillägg för tillskott från aktieägare.

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 0 kr (0).

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		158 986 616	40 805 687
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
* värdeförändring fastighet		-148 214 295	-17 000 000
Erlagd ränta		-12 802 620	-7 199 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 030 299	16 606 657
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-161 421 882	1 043 447
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-69 390 211	3 928 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-232 842 392	21 578 596
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-125 187 500	-8 245 708
Försäljning av dotterföretag		361 743 809	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 498 801	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		235 057 508	-8 245 708
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning		-17 500 000	-17 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 500 000	-17 500 000
Årets kassaflöde		-15 284 884	-4 167 112
Likvida medel vid årets början		15 350 395	19 517 507
Likvida medel vid årets slut	26	65 511	15 350 395

1) Obligationslånet är klassificerat som eget kapital. Räntan har redovisats som utdelning direkt mot eget kapital.

	Icke-kassaflödespåverkande förändringar			
	2016-12-31	Kassaflöden	Försäljning av dotterbolag	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut	455 000 000	0	-455 000 000	0

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING		Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens kostnader				
Externa kostnader	8		-4 620 490	-149 865
			-4 620 490	-149 865
Rörelseresultat				
			-4 620 490	-149 865
Resultat från andelar i koncernföretag			138 564 645	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9		20 944 685	20 646 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	10		-3 389	0
Resultat efter finansiella poster				
			154 885 451	20 496 939
Bokslutsdispositioner	11		-19 820 806	-19 634 892
Resultat före skatt				
			135 064 645	862 047
Skatt på årets resultat	12, 13		0	0
ÅRETS RESULTAT			135 064 645	862 047
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT				
	Not		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årets resultat			135 064 645	862 047
Övrigt totalresultat			0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT			135 064 645	862 047

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	200 000	7 510 000
Fordringar hos koncernföretag	17	0	223 730 132
Andra långfristiga fordringar		125 187 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		125 387 500	231 240 132
Summa anläggningstillgångar		125 387 500	231 240 132
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		192 755 057	0
Summa kortfristiga fordringar		192 755 057	0
Kassa och bank		51 235	158 725
Summa omsättningstillgångar		192 806 292	158 725
SUMMA TILLGÅNGAR		318 193 792	231 398 857

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (5 000 aktier)		500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-35 345 271	-18 707 320
Övrigt tillskjutet kapital		167 026 057	167 026 057
Årets resultat		135 064 645	862 047
Summa fritt eget kapital		266 745 431	149 180 784
Summa eget kapital		267 245 431	149 680 784
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	22	7 650 000	0
Summa långfristiga skulder		7 650 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		857 500	0
Skulder till koncernföretag		29 074 536	29 794 892
Skulder till moderföretag		0	43 173 181
Upplupna räntekostnader		8 749 998	8 750 000
Övriga kortfristiga skulder		1 116 327	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3 500 000	0
Summa kortfristiga skulder		43 298 361	81 718 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		318 193 792	231 398 857

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	500 000	165 213 157	-867 042	164 846 115
Erhållet aktieägartillskott		1 812 900		1 812 900
Utdelning			-17 840 278	-17 840 278
Årets resultat			862 047	862 047
Utgående eget kapital 2016-12-31	500 000	167 026 057	-17 845 273	149 680 784
Ingående eget kapital 2017-01-01	500 000	167 026 057	-17 845 273	149 680 784
Utdelning			-17 499 998	-17 499 998
Årets resultat			135 064 645	135 064 645
Utgående eget kapital 2017-12-31	500 000	167 026 057	99 719 374	267 245 431

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 5 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser emission av det obligationslån som emitterades i samband med att dotterbolaget Fastighets AB Uppfinnaren förvärvade fastigheten Uppfinnaren 1. Obligationslånet klassificeras som eget kapital då det enligt emissionsvillkoren inte föreligger någon tvingande återbetalningsskyldighet för bolaget då möjligheten finnas att konvertera hela emissionslikviden till eget kapital genom en kvittningsemission.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster, tillskott från aktieägare samt ränta på det obligationslån som emitterades i samband med att dotterbolaget Fastighets AB Uppfinnaren förvärvade fastigheten Uppfinnaren 1. Räntan på obligationslånet redovisas som utdelning.

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 0 kr (0).

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 620 490	-149 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 620 490	-149 865
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-89 867 738	0
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-58 495 677	8 811 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-152 983 905	8 661 385
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterföretag		170 376 415	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		170 376 415	0
Finansieringsverksamheten			
Ränta på obligationslån ¹		-17 500 000	-17 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 500 000	-17 500 000
Årets kassaflöde		-107 490	-8 838 615
Likvida medel vid årets början		158 725	8 997 340
Likvida medel vid årets slut	26	51 235	158 725

1) Obligationslånet är klassificerat som eget kapital. Räntan har redovisats som utdelning direkt mot eget kapital.

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Allmän information

Uppfinnaren 1 AB (publ), org nr 556998-2936, med säte i Stockholm är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Bolaget ägs av Oscar Properties Holding AB, org nr 556870-4521, med säte i Stockholm, Sverige.

Bolaget har ett obligationslån som sedan den 28 augusti 2015 är noterat på Nasdaq First North Bond Market ("First North") med kortnamnet UPPF 01. Obligationsslånet emitterades i samband med att dotterbolaget Fastighets AB Uppfinnaren förvärvade fastigheten Uppfinnaren 1 och uppgår till 175mkr. Ränta på obligationen räknas på årsbasis om 360 dagar, 12 månader om 30 dagar i vardera och betalas halvårsvis. I enlighet med IFRS standard ska räntan på obligationen hanteras som utdelning mot eget kapital.

Huvudkontoret är beläget på Linnégatan 2 i Stockholm.

Styrelsen har den 30 april 2018 godkänt denna årsredovising för offentliggörande.

Not 2 Redovisningsprinciper och grund för rapporternas upprättande

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för Uppfinnaren 1 AB (publ) har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställdes av EU. Vidare har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen tillämpats. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Rapporteringsvaluta

Koncernens funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget och koncernen. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK.

Uppskattningar och bedömningar

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer.

Klassificering av egetkapitalinstrument

I samband med emittering av nya finansiella instrument görs en bedömning av instrumentets klassificering som egetkapitalinstrument eller skuld baserat på emissionsvillkoren. Obligationsslånet om 175 mkr som emitterades i samband med förvärvet av fastigheten Uppfinnaren 1 bedöms vara egetkapitalinstrument då emissionsvillkoren inte har en tvingande återbetalningsskyldighet för emittenten då hela emissionslikviden kan kvittas till eget kapital genom en kvittningsemission. Ränta hänförlig till obligationsslånet redovisas som utdelning direkt mot eget kapital.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller koncernen på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, fordringar hos koncernföretag, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, övriga finansiella tillgångar och övriga kortfristiga fordringar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel. En finansiell tillgång eller en finansiell skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Koncernen har inga finansiella instrument inom denna kategori.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Lånefordringar och kundfordringar redovisas som kundfordringar, fordringar hos koncernföretag, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, övriga finansiella anläggningstillgångar samt övriga kortfristiga fordringar respektive andra långfristiga fordringar i balansräkningen. Även likvida medel ingår i denna kategori. En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen.

Övriga finansiella skulder

Koncernens upplåning (omfattar posterna skulder från kreditinstitut och övriga långfristiga skulder i balansräkningen) och leverantörsskulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde baserat på en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under kalkylperioden. Förändringar redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller infördandet av en ny identifierad komponent. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Kundfordringar

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning görs när det finns objektiva bevis för att bolaget inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Förfluster hänförliga till osäkra fordringar redovisas i försäljningskostnader i resultaträkningen.

Kassa och bank

I Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland övriga kortfristiga skulder.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. I koncernen förekommer upplåning som på gund av villkoren redovisas som eget kapital, se ovan under rubriken "Klassificering av egetkapitalinstrument".

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

Skatter

Årets skattekostnad utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Avsättningar görs, när så bedöms lämpligt, för belopp som troligen ska betalas till Skatteverket.

Uppskjuten skatt redovisas för alla temporära skillnader mellan tillgångar och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av de skattesatser skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de uppkomna underskotten kan utnyttjas. Värderingen av uppskjutna skattefordringar bedöms på respektive balansdag och de justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräckligt med beskattningsbar vinst kommer att genereras så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter.

Hyresintäkter

Koncernens hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas i resultaträkningen i enlighet med villkoren i gällande hyresavtal, i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner har övergått till köparen från säljaren, vilket normalt sammanfaller med frånträdesdagen.

Ränteintäkter

Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

Personal

Under året har koncernen ej haft någon anställd personal och ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernen redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Förändringar i redovisningsprinciper

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2017 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Nedan följer en preliminär bedömning av den påverkan som införandet av dessa standarder och uttalanden kan få på koncernens finansiella rapporter:

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 är den första utgivna standarden i det större projektet att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden innehåller nya krav för klassificering och värdering av finansiella instrument för bortbokning, nedskrivning och generella regler för säkringsredovisning. Standarden skall tillämpas från och med räkenskapsåret 2018. Koncernens bedömning är att en tillämpning av IFRS 9 kommer att ha begränsad påverkan på redovisningen. Historiskt har koncernen haft väldigt låga förluster på fordringar. Säkringsredovisning förekommer inte inom koncernen.

IFRS 16 Leasing

Standarden kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar och kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen. Undantagna är avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser mindre belopp.

IFRS 15 Revenue from contracts with customers

Standarden reglerar hur intäkter från kontrakt och försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar redovisas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. Standarden skall tillämpas från 2018. Koncernens bedömning är att en tillämpning av IFRS 15 kommer att ha begränsad påverkan på redovisningen. Kraven på upplysningar kommer dock att öka.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Uppfinnaren 1 AB (publ) tillämpar i sin redovisning RFR 2 Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Innebörden är att samma redovisningsprinciper ska tillämpas i moderbolaget som i koncernen, så långt detta är möjligt inom ramen för sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger de undantag och tillägg som ska tillämpas i moderbolagets redovisning. Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas och att avsättningar redovisas under en egen rubrik i balansräkningen.

Aktier i koncernföretag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella förvärvsrelaterade kostnader. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernbolag.

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras är värdering av förvaltningsfastigheter.

Koncernen har gjort bedömningen att det finansiella instrumentet, som emitterades i samband med förvärvet av fastigheten Uppfinnaren 1, skall redovisas som eget kapital då det enligt emissionsvillkoren inte föreligger någon tvingande återbetalningsskyldighet för bolaget då möjlighet finns att konvertera hela emissionslikviden till eget kapital genom en kvittningsemission. Ränteutbetalningar hänförliga till obligationen redovisas som utdelning direkt mot eget kapital.

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 5 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

Koncernen

	2017-01-01	2016-07-01
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>		
Kontor	31 263 619	32 970 268
Summa	31 263 619	32 970 268
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
	2016-01-01	2015-07-01
	2016-12-31	2015-12-31
Stockholm	31 263 619	32 970 268
Summa	31 263 619	32 970 268

Not 6 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	0	34 089 820
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	0	97 714 909
Summa	0	131 804 729

Not 7 Fastighetskostnader

Koncernen

	2017-01-01	2016-07-01
	2017-12-31	2016-12-31
Driftskostnader	-14 868 366	-4 456 359
Fastighetsskatt	0	-3 410 000
Summa	-14 868 366	-7 866 359

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

Not 8 Externa kostnader

Koncernen

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsadministration	-1 349 586	-423 529
Central administration	-2 060 590	-1 024 405
Övriga externa kostnader	-2 489 900	-112 365
Summa	-5 900 076	-1 560 298

Moderbolaget

	2017-01-01	2016-07-01
	2017-12-31	2016-12-31
Central administration	-1 120 490	-149 865
Övriga externa kostnader	-3 500 000	0
Summa	-4 620 490	-149 865

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter, övriga	21 281 335	220
Summa	21 281 335	220

Moderbolaget

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	20 944 685	20 646 805
Summa	20 944 685	20 646 805

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-20 819 877	0
Räntekostnader, övriga	-12 802 620	-7 199 030
Summa	-33 622 497	-7 199 030

Moderbolaget

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader, övriga	-3 389	0
Summa	-3 389	0

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

Not 11 Bokslutsdispositioner

Koncernen

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Lämnade koncernbidrag	-21 614 738	-14 701 759
Summa	-21 614 738	-14 701 759

Moderbolaget

	2017-01-01	2016-07-01
	2017-12-31	2016-12-31
Lämnade koncernbidrag	-19 820 806	-19 634 892
Summa	-19 820 806	-19 634 892

Not 12 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skatt	0	0
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-65 081 579	-3 956 199
Summa	-65 081 579	-3 956 199

Moderbolaget

	2017-01-01	2016-07-01
	2017-12-31	2016-12-31
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Summa	0	0

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

Koncernen

		2017-01-01		2016-01-01
		2017-12-31		2016-12-31
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		125 030 716		18 905 118
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-27 506 758	22,0%	-4 159 126
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0	0,0%	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	29,4%	-36 804 821	0,0%	0
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	0	-1,1%	201 734
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	1 192
Effekt av ej aktiverade underskottsavdrag	0,6%	-770 000	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	52,1%	-65 081 579	20,9%	-3 956 199

Moderbolaget

		2017-01-01		2016-07-01
		2017-12-31		2016-12-31
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		135 064 645		862 048
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-29 714 222	22,0%	-189 651
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0	0,0%	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-22,6%	30 484 222	0,0%	0
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	0	-22,0%	189 651
Effekt av ej aktiverade underskottsavdrag	0,6%	-770 000	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	0,0%	0	0,0%	0

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Verkligt värde vid årets början	751 934 959	726 564 048
Investeringar i befintliga fastigheter	33 850 746	8 370 911
Avyttringar och utrangeringar	-934 000 000	0
Orealiserad värdeförändring	0	17 000 000
Realiserade värdeförändringar	148 214 295	0
Utgående redovisat värde	0	751 934 959

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

Not 15 Andra långfristiga fordringar

<i>Koncernen</i>	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	0
Tillkommande poster	436 900 596	0
Utgående redovisat värde	436 900 596	0

<i>Moderbolaget</i>	2017-12-31	2016-12-31
Tillkommande poster	125 187 500	0
Utgående redovisat värde	125 187 500	0

De långfristiga fordringarna avser fordran på Brf Skurusundsbyggen avseende Oscar Properties kommande projekt Skurusundet.

Not 16 Kundfordringar

<i>Koncernen</i>	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar brutto	0	813 313
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	0	813 313

Åldersfördelade kundfordringar

Ej förfallna kundfordringar	0	813 313
Summa ej nedskrivna kundfordringar	0	813 313
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	0	0
Summa kundfordringar	0	813 313

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde vid årets början	223 730 132	203 083 327
Tillkommande poster		20 646 805
Avgående poster	-223 730 132	0
Utgående redovisat värde	0	223 730 132

Not 18 Andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 510 000	1 350 000
Förvärv Skurusundsbyggen Holding AB	200 000	0
Ovillkorade aktieägartillskott	16 500 000	6 160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 210 000	7 510 000
Ingående nedskrivningar	0	0
Försäljning Fastighets AB Uppfinnaren	-24 010 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 010 000	0
Utgående redovisat värde	200 000	7 510 000

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>					
Namn	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde	Eget kapital	Årets Resultat
Skurusundsbyggen Holding AB	500	100,0%	200 000	273 708 950	273 513 944
			200 000	273 708 950	273 513 944

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Skurusundsbyggen Holding AB	556968-9135	Stockholm

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

Not 19 Långfristiga skulder

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	7 650 000	455 000 000
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Summa	7 650 000	455 000 000

Den övriga skulden som tillkommit under räkenskapsåret avser en hyresgaranti. Skulden utgör hälften av beloppet gällande en kompensation för hyresrabatt om 15 300 000 kr som ställts till hyresgäst under år 2020. Då fastigheten Uppfinnaren 1 avyttrats kvarstår skuld.

Not 20 Uppskjutna skattefordringar

Koncernen

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2017-12-31			
Fastigheter	0	0	0
Netto uppskjuten skattefordran	0	0	0

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2016-12-31			
Fastigheter	0	20 539 068	20 539 068
Netto uppskjuten skatteskuld	0	20 539 068	20 539 068

Not 21 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen

	Belopp vid årets ingång	Resultatfört som del av fastighetsförsäljning	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-20 539 068	20 539 068	0
	-20 539 068	20 539 068	0

Not 22 Övriga långfristiga skulder

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Tillkomna poster - hyresrabatt	7 650 000	0
Summa	7 650 000	0

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Tillkomna poster - hyresrabatt	7 650 000	0
Summa	7 650 000	0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	0	8 770 374
Fastighetsskatt	0	3 410 000
Upplupen ränta obligation	8 749 998	0
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	3 500 000	0
Summa	12 249 998	12 180 374

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	3 500 000	0
Summa	3 500 000	0

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

Ställda säkerheter

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	0	455 000 000
Summa	0	455 000 000

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
	Inga	Inga

Eventualförpliktelser

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
	Inga	Inga

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	100 000 000	100 000 000
Summa	100 000 000	100 000 000

Not 25 Finansiella instrument

Moderbolaget

	Värdering	2017-12-31	2016-12-31
Finansiella tillgångar			
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	Upplupet anskaffningsvärde	0	223 730 132
Andra långfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	125 187 500	0
Kassa och bank	Upplupet anskaffningsvärde	51 235	158 725
Summa finansiella tillgångar		125 238 735	223 888 857
Procent av balansomslutningen		39,4%	96,8%

Finansiella skulder

	Värdering	2017-12-31	2016-12-31
Övriga långfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	7 650 000	0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	Upplupet anskaffningsvärde	29 074 536	29 794 892
Kortfristiga skulder till moderföretag	Upplupet anskaffningsvärde	0	43 173 181
Upplupna räntekostnader	Upplupet anskaffningsvärde	8 749 998	8 750 000
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	857 500	0
Övriga kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	1 116 327	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Upplupet anskaffningsvärde	3 500 000	0
Summa finansiella skulder		50 948 361	81 718 073
Procent av balansomslutningen		16,0%	35,3%

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

Koncernen

	Värdering	2017-12-31	2016-12-31
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	0	813 313
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Upplupet anskaffningsvärde	192 755 057	0
Övriga kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	0	310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Upplupet anskaffningsvärde	0	255 376
Kassa och bank	Upplupet anskaffningsvärde	65 511	15 350 395
Summa finansiella tillgångar		192 820 568	16 419 394
Procent av balansslutningen		30,6%	2,1%

	Värdering	2017-12-31	2016-12-31
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Upplupet anskaffningsvärde	0	455 000 000
Kortfristiga skulder till koncernföretag	Upplupet anskaffningsvärde	67 092 958	50 279 873
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	857 500	477 605
Övriga kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	1 116 327	12 304 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Upplupet anskaffningsvärde	12 249 998	12 180 374
Summa finansiella skulder		81 316 783	530 242 580
Procent av balansslutningen		12,9%	69,0%

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

Löptidsanalys

<i>Moderbolaget</i>	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Övriga långfrist skulder			7 650 000		
Upplupna räntekostnader	8 749 998				
Övriga kortfristiga skulder	1 116 327				
Uppl kostn och förutbet intäkter	3 500 000				
Leverantörsskulder	857 500				
Summa	14 223 825	0	7 650 000	0	0

<i>Koncernen</i>	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Leverantörsskulder	857 500				
Uppl kost och förutbet intäkter	8 749 998				
Övriga kortfristiga skulder	1 116 327				
Summa	10 723 825	0	0	0	0

Verkligt värde för finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; kundfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder bedöms verkliga värdet överensstämma med redovisade värdet p.g.a. dess kortfristighet.

Skulder till kreditinstitut löper i huvudsak med kort räntebindningstid och villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats nämnvärt sedan upptagandet av skulderna varför bedömningen är att verkligt värde avviker marginellt från redovisat värde.

För de övriga räntebärande långfristiga respektive kortfristiga skulder bedöms det verkliga värdet inte avvika materiellt från redovisat värde då ledtiden mellan lånens upptagande och balansdagen är kort.

Finansiella risker och riskhantering

Företaget är genom sin verksamhet direkt eller indirekt exponerat för olika slag av finansiella risker som kan påverka bolagets finansiella ställning. Nedan specificeras bolagets största finansiella risker:

Finansieringsrisk

Företagets verksamhet finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för bolaget. Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning. Om koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kredit- och motpartsrisk

Koncernen är exponerad mot risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelser. Koncernens kredit- och motpartsrisk ligger i att hyresgästerna eventuellt inte skulle kunna fullgöra sina betalningar enligt gällande hyreskontrakt. I samband med kontraktens tecknande värderas denna risk. Vidare är koncernen exponerat mot kreditrisker i förhållande till de banker i vilka koncernen placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Banker väljs med omsorg. Företrädesvis väljs stora och välrenommerade bolag och banker.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att koncernen inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. För att eliminera likviditetsrisken görs en regelbunden likviditetsplanering. Därutöver sker ett aktivt arbete för att säkerställa tillgång till kreditlinor.

Ränterisk

Koncernen är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens räntekostnader. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernen resultat. Koncernens hantering av ränterisk sker enligt gällande policy och riktlinjer. En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle medföra en förändring av årets resultat med 4,6 mkr per procentenhet givet den räntebärande skulden på balansdagen.

Uppfinnaren 1 AB (publ)
556998-2936

Not 26 Likvida medel

Moderbolaget

	2017-12-31	2016-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	51 235	158 725
Summa	51 235	158 725

Koncernen

	2017-12-31	2016-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	65 511	15 350 395
Summa	65 511	15 350 395

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS INTYGANDE

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den

Lars Neret
Ordförande

Louise Grandinson

Navid Rostam Khesal
Verkställande Direktör

Koncernens resultaträkning och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

FINANSIELL KALENDER 2018

Halvårsrapport januari - juni	30 augusti 2018
Halvårsrapport juli - december	28 februari 2019

UPPFINNAREN 1 AB (PUBL)

Linnégatan 2,
Box 5123
102 43 Stockholm
Tel: +46 (8) 510 607 70
Org.nr. 556998-2936

www.uppfinnaren1ab.se