

# ÅRSREDOVISNING

2018-01-01 - 2018-12-31

för

**Uppfinnaren 1 AB (publ)**  
**556998-2936**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens rapport över kassaflöden	7
Moderbolagets rapport över totalresultat	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	10
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Tilläggsupplysningar	12

**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 2018-01-01 - 2018-12-31. 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 marknadsån, 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 ingen anställd personal. Bolagets administration och förvaltning hanteras av personal anställd i Oscar Properties Förvaltning AB.

I november 2017 sålde förvaltningsfastigheten Uppfinnaren 1 vilket resulterat i den påfallande skillnaden i koncernens resultat- och balansräkning jämfört med föregående år.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedskrivning på reversfordran med 260 mkr har skett och beror på att tidpunkten avseende projektet fullgörande har flyttats framåt i tiden beroende på att processen för att erhålla erforderliga tillstånd är omfattande och osäkerhet kring fordrans värde ökat.

#### Flerårsöversikt

##### Koncernen

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	0	31 263 619	32 970 268	13 580 000
Rörelseresultat	-9 306 419	158 986 616	40 805 687	85 857 167
Resultat efter fin poster	-261 644 304	146 645 454	18 905 118	82 873 537
Eget kapital	257 970 392	540 754 381	222 505 839	223 584 297
Balansomslutning	319 635 559	629 721 164	768 354 353	746 380 881

##### Moderbolag

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	0	0	0	0
Rörelseresultat	-5 618 200	-4 620 490	-149 865	-216 048
Resultat efter fin poster	-3 422 162	154 885 451	862 048	7 542 680
Eget kapital	244 461 442	267 245 431	149 680 784	164 846 114
Balansomslutning	261 944 656	318 193 792	231 398 857	213 430 667

**Uppfinnaren 1 AB (publ)**

556998-2936

**Förväntningar avseende den framtida utvecklingen**

Koncernens fortsatta verksamhet är beroende av tillskott från ägarna och därmed att moderbolaget Oscar Properties Holding AB förlänger det obligationslån som förfaller i september 2019 eller att annan form av finansiering erhålles. Skulle inte medel erhållas i den omfattning som styrelsen förväntar sig kan detta innebära en betydande risk för bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.

**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 verksam 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 i moderbolaget**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	80 357 547
övrigt tillskjutet kapital	167 026 057
årets förlust	-3 422 162
	<u>243 961 442</u>

disponeras så att	
i ny räkning balanseras	<u>243 961 442</u>
	<u>243 961 442</u>

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag lämnats med 0 kr (19 820 806 kr).

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

Uppfinnaren 1 AB (publ)  
556998-2936

<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
Belopp i kronor (kr)			
Hysesintäkter	5	0	31 263 619
Övriga intäkter		0	277 144
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>0</b>	<b>31 540 763</b>
Fastighetskostnader	6	0	-14 868 366
Externa kostnader	7	-5 806 419	-5 900 076
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 806 419</b>	<b>-20 768 442</b>
Värdeförändring fastighet		-3 500 000	148 214 295
<b>Summa övriga rörelseposter</b>		<b>-3 500 000</b>	<b>148 214 295</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 306 419</b>	<b>158 986 616</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		-338 367	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-260 000 000	0
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	8 709 970	21 281 335
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-709 488	-33 622 497
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-252 337 885</b>	<b>-12 341 162</b>
Bokslutsdispositioner	10	-5 389 685	-21 614 738
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-267 033 989</b>	<b>125 030 716</b>
Skatt på årets resultat	11, 12	0	-65 081 579
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-267 033 989</b>	<b>59 949 137</b>
Övriga totalresultat, netto efter skatt		0	0
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>-267 033 989</b>	<b>59 949 137</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-267 033 989	-59 949 137
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-267 033 989	-59 949 137
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Uppfinnaren 1 AB (publ)  
556998-2936

<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Belopp i kronor (kr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	13	185 614 296	436 900 596
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>185 614 296</b>	<b>436 900 596</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		133 929 389	192 755 057
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>133 929 389</b>	<b>192 755 057</b>
<b>Kassa och bank</b>		91 874	65 511
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>134 021 263</b>	<b>192 820 568</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>319 635 559</b>	<b>629 721 164</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Övrigt tillskjutet kapital		381 512 563	397 262 563
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		-124 042 171	142 991 818
<b>Summa eget kapital</b>		<b>257 970 392</b>	<b>540 754 381</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	15	7 650 000	7 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 650 000</b>	<b>7 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		703	857 500
Skulder till koncernföretag		44 385 734	67 092 958
Övriga kortfristiga skulder		3 730	1 116 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	9 625 000	12 249 998
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>54 015 167</b>	<b>81 316 783</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>319 635 559</b>	<b>629 721 164</b>

Uppfinnaren 1 AB (publ)  
556998-2936

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kronor (kr)	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2017-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>138 963 158</b>	<b>83 042 681</b>	<b>222 505 839</b>
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	59 949 137	59 949 137
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>142 991 818</b>	<b>282 454 976</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott		275 799 405		275 799 405
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>		<b>275 799 405</b>		<b>275 799 405</b>
Ränta på egetkapitalinstrument <sup>1</sup>		-17 500 000		-17 500 000
<b>Utgående balans per 2017-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>397 262 563</b>	<b>142 991 818</b>	<b>540 754 381</b>
<b>Ingående balans per 2018-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>397 262 563</b>	<b>142 991 818</b>	<b>540 754 381</b>
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	-267 033 989	-267 033 989
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-124 042 171</b>	<b>273 720 392</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott		3 500 000		3 500 000
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>		<b>3 500 000</b>		<b>3 500 000</b>
Ränta på egetkapitalinstrument		-19 250 000		-19 250 000
<b>Utgående balans per 2018-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>381 512 563</b>	<b>-124 042 171</b>	<b>257 970 392</b>

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

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

#### Övrigt tillskjutet kapital

Utgörs av kapital tillskjutet av aktieägarna utöver aktiekapitalet och ett obligationslån om 175 mkr som emitterades i samband med förvärvet av fastigheten Uppfinnaren 1. Obligationslånet bedöms vara egetkapitalinstrument då emissionsvillkoren inte har en tvingande återbetalningsskyldighet för emittenten då hela emissionslikviden kan kvittas till eget kapital genom en kvittningsemission. Ett krav i genomförandet av kvittningsemissionen är att bolaget lämnar ett tillskott om 25 mkr och samtidigt avhänder sig det bestämmande inflytandet över emittenten. Ränta på obligationslånet redovisas som utdelning.

#### Upparbetat resultat inklusive årets resultat

Består av ackumulerade vinster och förluster som genererats i koncernen.

Uppfinnaren 1 AB (publ)  
556998-2936

<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
Belopp i kronor (kr)			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-9 306 419	158 986 616
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
* värdeförändring fastighet		3 500 000	-148 214 295
Erlagd ränta		0	-12 802 620
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-5 806 419</b>	<b>-2 030 299</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		58 821 938	-161 421 882
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-856 797	0
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-32 792 145	-69 390 211
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>19 366 577</b>	<b>-232 842 392</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-125 187 500
Försäljning av dotterföretag		-853 389	361 743 809
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-1 498 801
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-853 389</b>	<b>235 057 508</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning <sup>1</sup>		-18 486 825	-17 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-18 486 825</b>	<b>-17 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>26 363</b>	<b>-15 284 884</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>65 511</b>	<b>15 350 395</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>91 874</b>	<b>65 511</b>

<sup>1</sup> Obligationslånet är klassificerat som eget kapital. Räntan har redovisats som utdelning direkt mot eget kapital.

Uppfinnaren 1 AB (publ)  
556998-2936

<b>MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>		<b>Not</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
Belopp i kronor (kr)				
Externa kostnader	7	-5 618 200	-4 620 490	
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 618 200</b>	<b>-4 620 490</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 618 200</b>	<b>-4 620 490</b>	
Resultat från andelar i koncernföretag		-338 367	138 564 645	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 538 527	20 944 685	
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 122	-3 389	
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>2 196 038</b>	<b>159 505 941</b>	
Lämnade koncernbidrag	10	0	-19 820 806	
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 422 162</b>	<b>135 064 645</b>	
Skatt på årets resultat	11, 12	0	0	
<b>ÅRETS RESULTAT<sup>1</sup></b>		<b>-3 422 162</b>	<b>135 064 645</b>	

<sup>1</sup> Överensstämmer med årets totalresultat



Uppfinnaren 1 AB (publ)  
556998-2936

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Belopp i kronor (kr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	14	200 000	200 000
Andra långfristiga fordringar	13	127 726 027	125 187 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 926 027</b>	<b>125 387 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>127 926 027</b>	<b>125 387 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		133 929 389	192 755 057
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>133 929 389</b>	<b>192 755 057</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>89 240</b>	<b>51 235</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>134 018 629</b>	<b>192 806 292</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>261 944 656</b>	<b>318 193 792</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		500 000	500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
Övrigt tillskjutet kapital		167 026 057	167 026 057
Balanserat resultat		80 357 547	-35 345 271
Årets resultat		-3 422 162	135 064 645
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>243 961 442</b>	<b>266 745 431</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>244 461 442</b>	<b>267 245 431</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	15	7 650 000	7 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 650 000</b>	<b>7 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		703	857 500
Skulder till koncernföretag		207 511	29 074 536
Upplupna räntekostnader	16	9 625 000	8 749 998
Övriga kortfristiga skulder		0	1 116 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	0	3 500 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 833 214</b>	<b>43 298 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>261 944 656</b>	<b>318 193 792</b>

Uppfinnaren 1 AB (publ)  
556998-2936

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kronor (kr)	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Upparbetat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2017-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>167 026 057</b>	<b>-17 845 273</b>	<b>149 680 784</b>
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	135 064 645	135 064 645
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>117 219 372</b>	<b>284 745 429</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	-	-	-
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ränta på egetkapitalinstrument <sup>1</sup>	-	-17 499 998	-	-17 499 998
<b>Utgående balans per 2017-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>149 526 059</b>	<b>117 219 372</b>	<b>267 245 431</b>
<b>Ingående balans per 2018-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>149 526 059</b>	<b>117 219 372</b>	<b>267 245 431</b>
<i>Totalresultat</i>				
Årets resultat	-	-	-3 422 162	-3 422 162
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>113 797 210</b>	<b>263 823 269</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Aktieägartillskott	-	-	-	-
<b>Summa Transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ränta på egetkapitalinstrument	-	-19 361 827	-	-19 361 827
<b>Utgående balans per 2018-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>130 164 232</b>	<b>113 797 210</b>	<b>244 461 442</b>

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

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

#### Övrigt tillskjutet kapital

Utgörs av kapital tillskjutet av aktieägarna utöver aktiekapitalet och ett obligationslån om 175 mkr som emitterades i samband med förvärvet av fastigheten Uppfinnaren 1. Obligationslånet bedöms vara egetkapitalinstrument då emissionsvillkoren inte har en tvingande återbetalningsskyldighet för emittenten då hela emissionslikviden kan kvittas till eget kapital genom en kvittningsemission. Ett krav i genomförandet av kvittningsemissionen är att bolaget lämnar ett tillskott om 25 mkr och samtidigt avhänder sig det bestämmande inflytandet över emittenten. Ränta på obligationslånet redovisas som utdelning.

#### Upparbetat resultat inklusive årets resultat

Består av ackumulerade vinster och förluster som genererats i koncernen.

Uppfinnaren 1 AB (publ)  
556998-2936

<b>MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
Belopp i kronor (kr)			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-5 618 200	-4 620 490
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-5 618 200</b>	<b>-4 620 490</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		58 825 668	-89 867 738
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-856 797	0
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-32 972 452	-58 495 677
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>19 378 219</b>	<b>-152 983 905</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av dotterföretag		-853 389	170 376 415
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-853 389</b>	<b>170 376 415</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnad utdelning <sup>1</sup>		-18 486 825	-17 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-18 486 825</b>	<b>-17 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>38 005</b>	<b>-107 490</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>51 235</b>	<b>158 725</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>89 240</b>	<b>51 235</b>

<sup>1</sup> 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. Huvudkontoret är beläget på Linnégatan 2 i Stockholm.

Bolaget har ett obligationslån som sedan den 28 augusti 2015 är noterat på Nasdaq First North Bond Market ("First North") med kortnamnet UPPF 01. Obligationslånet 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.

Styrelsen har den 30/4 2019 godkänt årsredovisningen 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 fastställts 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.

#### Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget, de företag och verksamheter i vilka moderbolaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterbolagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är dagen när moderbolagets får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50% av rösterna. Dotterföretag exkluderas från koncernredovisningen när det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent, om inte annat anges.

#### Nya standarder och tolkningar

##### *IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder*

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 och tillämpas från 2018. Övergången till IFRS 15 har inte fått någon väsentlig påverkan för intäktsredovisningen.

##### *IFRS 9 Finansiella instrument*

IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas från 1 januari 2018. Den nya standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ersätter *IAS 39 Finansiella Instrument: Redovisning och värdering*. Koncernen har i enlighet med IFRS 9, valt att inte tillämpa standarden retroaktivt och har således inte räknat om jämförelsetalen i 2018 års finansiella rapporter. Övergången till IFRS 9 har inte fått någon väsentlig påverkan på redovisade fordringar och skulder eller redovisat resultat och ställning

#### **Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft**

##### *IFRS 16 Leasing*

Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar och kräver att leasetaagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen. Undantagna är avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser mindre belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden skall tillämpas från och med räkenskapsåret 2019. Koncernens bedömning är att en tillämpning av IFRS 16 inte kommer att ha någon överkan på redovisningen då leasingkostnaderna för koncernen är obefintliga.

**Uppfinnaren 1 AB (publ)**  
556998-2936

## Resultaträkning

### 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.

#### *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.

### Ersättning till anställda/pensioner

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

### 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.

### Koncernbidrag

Koncernen redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

### Skatter inklusive uppskjuten skatt

Bolagets skattemässiga resultat är negativt och därmed finns ingen skattekostnad för 2018. 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.

## Balansräkning

### IFRS 9 Finansiella Instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

### Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden (hold to collect) och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som enbart består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Om affärsmodellens mål istället uppnås genom att både inkassera avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar (hold to collect and sell), och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som enbart består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Alla övriga affärsmodeller (other) där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernen tillämpar affärsmodellen hold to collect för samtliga finansiella tillgångar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för värdeminskning. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är en villkorad köpeskilling på vilken IFRS 3 appliceras, innehav för handel eller om de initialt identifieras som skulder till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

**Uppfinnaren 1 AB (publ)**  
556998-2936

**Finansiella instrumentens verkliga värde**

Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris. Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller såsom diskontering av framtida kassaflöden och användning av information hämtad från aktuella marknadstransaktioner. För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges.

**Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden**

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är det upplupna anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

**Kvittning av finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

**Nedskrivningar**

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar värderar koncernen förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Koncernen redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället antingen bedömt enskilt eller kollektivt med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter inklusive framåtblickande sådana.

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivet och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter avseende nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar finns förenklningar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid (den förenklade modellen).

Likvida medel omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Även övriga fordringar, fordringar på koncernföretag och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen.

Koncernens kundfordringar och avtalstillgångar omfattas av den förenklade modellen för nedskrivningar. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

**Aktieägartillskott**

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.

**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.

**Leverantörsskulder**

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

**Uppfinnaren 1 AB (publ)**  
556998-2936

### 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 hänför sig. I koncernen förekommer upplåning som på grund av villkoren redovisas som eget kapital, se ovan under rubriken "Klassificering av egetkapitalinstrument".

### 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.

### 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.

Styrelsen 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.

Styrelsen har vidare gjort bedömningen att det finns ett nedskrivningsbehov av koncernens finansiella anläggningstillgångar till ett värde av 260 miljoner kr då tidplanen för projektet flyttas fram i tiden.

Koncernens fortsatta verksamhet är beroende av tillskott från ägarna och därmed förlängning av det obligationslån moderbolaget Oscar Properties Holding AB innehar som förfaller i september 2019, alternativt att annan form av finansiering erhålles. Skulle inte medel erhållas i den omfattning som styrelsen förväntar sig kan detta innebära att förutsättningarna för fortsatt drift inte finns.

### Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Not 5 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

Koncernen	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>		
Kontor	0	31 263 619
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>31 263 619</b>
	2018-01-01	2017-07-01
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2018-12-31	2017-12-31
Stockholm	0	31 263 619
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>31 263 619</b>

**Uppfinnaren 1 AB (publ)**  
556998-2936

**Not 6 Fastighetskostnader**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Driftskostnader	0	-14 868 366
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-14 868 366</b>

**Not 7 Externa kostnader**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsadministration	0	-1 349 586
Central administration	-5 806 419	-2 060 590
Övriga externa kostnader	0	-2 489 900
<b>Summa</b>	<b>-5 806 419</b>	<b>-5 900 076</b>

**Moderbolaget**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Central administration	-5 618 200	-1 120 490
Övriga externa kostnader	0	-3 500 000
<b>Summa</b>	<b>-5 618 200</b>	<b>-4 620 490</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter, övriga	8 709 970	21 281 335
<b>Summa</b>	<b>8 709 970</b>	<b>21 281 335</b>

**Moderbolaget**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	0	20 944 685
Ränteintäkter, övriga	2 538 527	0
<b>Summa</b>	<b>2 538 527</b>	<b>20 944 685</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-709 488	-20 819 877
Räntekostnader, övriga	0	-12 802 620
<b>Summa</b>	<b>-709 488</b>	<b>-33 622 497</b>

**Moderbolaget**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-4 122	0
Räntekostnader, övriga	0	-3 389
<b>Summa</b>	<b>-4 122</b>	<b>-3 389</b>



Uppfinnaren 1 AB (publ)  
556998-2936

#### Not 10 Bokslutsdispositioner

Koncernen	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Lämnade koncernbidrag	-5 389 685	-21 614 738
<b>Summa</b>	<b>-5 389 685</b>	<b>-21 614 738</b>
Moderbolaget	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	-19 820 806
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-19 820 806</b>

#### Not 11 Skatt på årets resultat

Koncernen	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatt	0	0
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	0	-65 081 579
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-65 081 579</b>
Moderbolaget	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 12 Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	2018-01-01		2017-01-01	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-267 033 989		125 030 716
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	58 747 478	22,0%	-27 506 758
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-21,4%	-57 274 441	0,0%	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	29,4%	-36 804 821
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	0
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-0,5%	-1 408 932	0,6%	-770 000
Skatteeffekt av ändrad skattesats	0,0%	-64 105	0,0%	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>52,1%</b>	<b>-65 081 579</b>
Moderbolaget	2018-01-01		2017-01-01	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-3 422 162		135 064 645
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	752 876	22,0%	-29 714 222
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2,2%	-74 441	0,0%	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	-22,6%	30 484 222
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-41,2%	-1 408 932	0,6%	-770 000
Skatteeffekt av ändrad skattesats	21,3%	730 497	0,0%	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>

Uppfinnaren 1 AB (publ)  
556998-2936

### Not 13 Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde vid årets början	436 900 596	0
Tillkommande poster	8 713 700	436 900 596
Nedskrivning	-260 000 000	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>185 614 296</b>	<b>436 900 596</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Redovisat värde vid årets början	125 187 500	0
Tillkommande poster	2 538 527	125 187 500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>127 726 027</b>	<b>125 187 500</b>

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

### Not 14 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	24 210 000	7 510 000
Förvärv Skurusundsbyggen Holding AB	0	200 000
Ovillkorade aktieägartillskott	0	16 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 210 000</b>	<b>24 210 000</b>
Ingående nedskrivningar	-24 010 000	0
Försäljning Fastighets AB Uppfinnaren	0	-24 010 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-24 010 000</b>	<b>-24 010 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

### Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget				Eget kapital	Årets Resultat
Namn	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde		
Skurusundsbyggen Holding AB	500	100,0%	200 000	13 708 950	-260 000 000
			<b>200 000</b>	<b>13 708 950</b>	<b>-260 000 000</b>

\* Avser både kapital- och ägarandel.

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

### Not 15 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	7 650 000	7 650 000
<b>Summa</b>	<b>7 650 000</b>	<b>7 650 000</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	7 650 000	7 650 000
<b>Summa</b>	<b>7 650 000</b>	<b>7 650 000</b>

Skulden avser en hyresgaranti och 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 skulden.

Uppfinnaren 1 AB (publ)  
556998-2936

	2018-12-31	2018-12-31
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
<b>Koncernen</b>		
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupen ränta obligation	9 625 000	8 749 998
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	0	3 500 000
<b>Summa</b>	<b>9 625 000</b>	<b>12 249 998</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupen ränta obligation	9 625 000	8 749 998
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	0	3 500 000
<b>Summa</b>	<b>9 625 000</b>	<b>12 249 998</b>
<b>Not 17 Likvida medel</b>		
<b>Koncernen</b>		
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Kassa och bank	91 874	65 511
<b>Summa</b>	<b>91 874</b>	<b>65 511</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Kassa och bank	89 240	51 235
<b>Summa</b>	<b>89 240</b>	<b>51 235</b>
<b>Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0	100 000 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>100 000 000</b>

#### Not 19 Finansiella instrument

Uppfinnaren 1 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:

##### Finansieringsrisker

Koncernens verksamhet finansieras till stor del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en inte obetydlig kostnadspost för bolaget. Koncernens verksamhet är huvudsakligen att utveckla fastigheter. Projekten kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. 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. Tabellen nedan visar koncernens odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens finansiella skulder (inklusive ränta).

**Uppfinnaren 1 AB (publ)**  
556998-2936

**Löptidsanalys (belopp inklusive ränta)**

<b>Koncernen, 2018-12-31</b>	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Obligation	19 250 000	19 250 000	9 625 000	-	-
Räntebärande skulder till koncernföretag	723 680	738 155	738 812	1 507 178	783 735
Övriga långfristiga skulder	-	7 650 000	-	-	-
Leverantörsskulder	703	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>19 974 383</b>	<b>27 638 155</b>	<b>10 363 812</b>	<b>1 507 178</b>	<b>783 735</b>

<b>Koncernen, 2017-12-31</b>	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Obligation	19 250 000	19 250 000	19 250 000	9 625 000	-
Räntebärande skulder till koncernföretag	709 489	723 680	738 155	1 505 838	783 038
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	857 500	-	7 650 000	-	-
<b>Total</b>	<b>20 816 989</b>	<b>19 973 680</b>	<b>27 638 155</b>	<b>11 130 838</b>	<b>783 038</b>

<b>Moderbolaget, 2018-12-31</b>	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Obligation	19 250 000	19 250 000	9 625 000	-	-
Räntebärande skulder till koncernföretag	4 208	4 293	4 380	8 938	4 650
Övriga långfristiga skulder	-	7 650 000	-	-	-
Leverantörsskulder	703	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>19 254 911</b>	<b>26 904 293</b>	<b>9 629 380,00</b>	<b>8 938,00</b>	<b>4 650</b>

<b>Moderbolaget, 2017-12-31</b>	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	>5 år
Obligation	19 250 000	19 250 000	19 250 000	9 625 000	-
Räntebärande skulder till koncernföretag	4 124	4 208	4 293	8 761	4 558
Övriga långfristiga skulder	857 500	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-	7 650 000	-	-
<b>Total</b>	<b>20 111 624</b>	<b>19 254 208</b>	<b>26 904 293</b>	<b>9 633 761</b>	<b>4 558</b>

**Ränterisk**  
Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i koncernens resultat. Koncernen är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Koncernen har hanterat ränterisken genom bundna räntor. En ökning av räntenivån med en procentenhet skulle således medföra en förändring av årets resultat med 0 mkr (0) per procentenhet givet de räntebärande skulderna på balansdagen

**Likviditets och refinansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att betalningsförpliktelse inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet. I det fall kapital saknas, på kort eller lång sikt, avser Uppfinnaren 1 moderbolag att tillskjuta kapital. Med refinansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade och/eller kostnaden högre när lån skall omsättas eller nya ska tas upp.

**Kredit- och motpartsrisk**

Koncernen är exponerad mot risken att motparten inte kan fullgöra leveranser eller betalningsförpliktelse. 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 exponerad 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 värenummerade bolag och banker.

<b>Koncernen 2018-12-31</b>	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Övriga långfristiga fordringar	185 614 296				185 614 296	185 614 296
Fordringar koncernföretag	133 929 389				133 929 389	133 929 389
Likvida medel	91 874				91 874	91 874
<b>Summa tillgångar</b>	<b>319 635 559</b>				<b>319 635 559</b>	<b>319 635 559</b>
Övriga långfristiga skulder			7 650 000		7 650 000	7 650 000
Leverantörsskulder			703		703	703
Skulder koncernföretag			44 385 734		44 385 734	44 385 734
Övriga kortfristiga skulder			9 628 730		9 628 730	9 628 730
<b>Summa skulder</b>			<b>61 665 167</b>		<b>61 665 167</b>	<b>61 665 167</b>

<b>Koncernen 2017-12-31</b>	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Fordringar koncernföretag		192 755 057	192 755 057	192 755 057
Likvida medel		65 511	65 511	65 511
<b>Summa tillgångar</b>		<b>192 820 568</b>	<b>192 820 568</b>	<b>192 820 568</b>
Skulder koncernföretag		67 092 958		
Leverantörsskulder		857 500	857 500	857 500
Övriga kortfristiga skulder		13 366 325	13 366 325	13 366 325
<b>Summa skulder</b>		<b>81 316 783</b>	<b>14 223 825</b>	<b>14 223 825</b>

**Uppfinnaren 1 AB (publ)**  
556998-2936

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Moderbolaget 2018-12-31</b>						
Övriga långfristiga fordringar	127 726 027				127 726 027	127 726 027
Likvida medel	89 240				89 240	89 240
<b>Summa tillgångar</b>	<b>127 815 267</b>				<b>127 815 267</b>	<b>127 815 267</b>
Övriga långfristiga skulder			7 650 000		7 650 000	7 650 000
Leverantörsskulder			703		703	703
Skulder koncernföretag			207 511		207 511	207 511
Övriga kortfristiga skulder			9 625 000		9 625 000	9 625 000
<b>Summa skulder</b>			<b>17 483 214</b>		<b>17 483 214</b>	<b>17 483 214</b>

	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Moderbolaget 2017-12-31</b>				
Övriga långfristiga fordringar		125 187 500	125 187 500	125 187 500
Likvida medel		51 235	51 235	51 235
<b>Summa tillgångar</b>		<b>125 238 735</b>	<b>125 238 735</b>	<b>125 238 735</b>
Övriga långfristiga skulder		7 650 000	7 650 000	7 650 000
Leverantörsskulder		857 500	857 500	857 500
Skulder koncernföretag		29 074 536	29 074 536	29 074 536
Övriga kortfristiga skulder		13 366 325	13 366 325	13 366 325
<b>Summa skulder</b>		<b>50 948 361</b>	<b>50 948 361</b>	<b>50 948 361</b>

**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 \_\_ / \_\_ 2019

Oscar Engelbert  
Ordförande

Ola Nilsson  
Verkställande Direktör

Jarl Rudin

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB

Oskar Wall  
Auktoriserad revisor

**FINANSIELL KALENDER 2019**

Halvårsrapport januari - juni

22 augusti 2019

Halvårsrapport juli - december

20 februari 2020

**UPPFINNAREN 1 AB (PUBL)**

Linnégatan 2,  
Box 5123  
102 43 Stockholm  
Tel: +46 (8) 510 607 70  
Org.nr. 556998-2936  
www.uppfinnaren1ab.se