

Solnaberg Property AB (publ), org.nr 559042-2464

Bokslutskommuniké 2023

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2023

- Hyresintäkterna inkl tillägg uppgick till 75 557 750 kr (64 277 785)
- Driftsöverskottet uppgick till 59 531 163 kr (45 252 044)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 30 596 559 kr (31 191 939)
- Periodens resultat uppgick till -6 027 234 kr (-1 987 977)
- Resultat per aktie uppgick till -1,60 kr (-0,53)
- Marknadsvärdet på fastigheten uppgick till 1 260 Mkr till (1 290)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 186,2 kr (191,4)
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning med 6 kr per aktie

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JULI- 31 DECEMBER 2023

- Hyresintäkterna inkl tillägg uppgick till 37 906 181 kr (32 183 291)
- Driftsöverskottet uppgick till 30 652 259 kr (23 386 727)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 15 746 726 kr (14 484 010)
- Periodens resultat uppgick till -4 441 010 kr (-1 876 956)
- Resultat per aktie uppgick till -1,18 kr (-0,50)

Finansiell översikt/nyckeltal

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter inkl. tillägg, tkr	75 558	64 278	64 200	62 771	61 130	59 147
Driftsöverskott, tkr	59 531	45 252	51 895	49 588	47 486	49 635
Överskottsgrad, %	78,8	70,4	80,8	79,0	77,7	83,9
Förvaltningsresultat inkl. tillägg, tkr	30 597	31 192	42 049	40 345	36 540	40 850
Kassaflöde från löpande verksamheten, tkr	31 038	31 633	42 348	41 346	36 993	41 307
Fastighetens marknadsvärde, tkr	1 260 000	1 290 000	1 300 000	1 200 000	1 180 000	990 000
Belåningsgrad, %	44	43	42	44	45	52
Substansvärde per aktie, kr	186,2	191,4	205,3	179,0	178,0	131,6
Antal utestående aktier	3 760 000	3 760 000	3 760 000	3 760 000	3 760 000	3 760 000

VERKSAMHETEN

Solnaberg Property AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som genom dotterbolaget Solnaberg Bladet 3 PropCo AB äger och hyr ut fastigheten Bladet 3 i Solna. Moderbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolaget.

Fastigheten är belägen i Bergshamra i östra Solna, ca 5 kilometer norr om centrala Stockholm, och har en total uthyrningsbar area om ca 31 300 kvadratmeter. Fastigheten har ett strategiskt läge vid korsningen av två stora trafikleder, E18 och Norrtäljevägen, samt med utmärkt tillgång till T-bana och bussförbindelser. Fastigheten består i huvudsak av moderna kontorslokaler där If Skadeförsäkring är den största hyresgästen. Inom fastigheten finns även vårdlokaler, lager, garage och parkeringar som innefattar totalt 419 parkeringsplatser.

Fastigheten är ytmässigt uthyrd till 98 % enligt hyresavtal med en löptid fram till 2032. Kontrakt med kortare löptid avser parkeringsytor och dylikt. Vakanta ytor avser några mindre lokaler i källarplan. If Skadeförsäkring representerar 78% av hyresintäkterna (per 31 december 2023). Övriga större hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik i Sverige AB, Urogyn AB och LM Layer & Mesh AB. Totalt uppgick hyresintäkterna 2023 till 75,6 mkr, vilka är fullt ut länkade till KPI.

If Sakförsäkring ingår i den finska försäkringskoncernen Sampo abp. Samos aktie är marknadsnoterad på NASDAQ OMX Helsinki och Stockholm. Ytterligare information om If koncernen finns på www.if.se

De investeringar som gjorts i fastigheten de senaste åren innebär att den har uppgraderats till moderna kontors- och vårdlokaler.

Fastigheten är miljöcertifierad av Sweden Green Building Council som miljöbyggnad 3.0 Silver.

RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Wilfast Förvaltning AB sköter den ekonomiska och administrativa förvaltningen. Bolaget har en anställd VD, Anna Reuterskiöld.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Hyresintäkterna 2023 har ökat med 19,2% jämfört med 2022 och uppgick till totalt 75,6 mkr. Ökningen beror dels på indexering, dels på att tidigare tecknade hyresavtal fullt ut aviserats under hela 2023. Fastighetskostnaderna har minskat med 18% jämför med 2022 och uppgick 2023 till totalt 16,3 mkr. Minskningen beror på lägre kostnader för underhåll och el. Totalt uppgick driftsöverskottet 2023 till 59,5 mkr, en ökning med 14,3 mkr sedan 2022.

Solnabergs finansiella kostnader har, på grund av stigande räntor, ökat kraftigt under 2023 och uppgick totalt till 25,0 mkr, vilket är en ökning med 15,0 mkr jämfört med 2022. Tack vare det förbättrade driftnettot har förvaltningsresultatet bara minskat marginellt och uppgick 2023 till 30,6 mkr.

Per den 31 december 2023 har fastigheten marknadsvärderats till 1 260 mkr (1 290 mkr). Fastighetens bedömda marknadsvärde har påverkats negativt av ett höjt direktavkastningskrav och positivt av ökade hyresintäkter.

På årsstämman den 16 maj 2023 fastställdes utdelningen till 5,0 kr per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar, 1,25 kr (23-07-12), 1,25 kr (23-10-11), 1,25 kr (24-01-10) och 1,25 kr (24-04-10).

Trots stigande marknadsräntor har Solnaberg kunnat bibehålla ett stabilt förvaltningsresultat. Mot bakgrund av detta, och mot bakgrund av att kostnader och intäkter är förutsägbara framgent föreslår styrelsen att utdelningen ökar från 5 till 6 kronor per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställning

vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående motsvarande periods utgång.

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens hyresintäkter inkl tillägg uppgick till 75 557 750 kr (64 277 785) under året.

Under andra halvåret uppgick hyresintäkterna inkl tillägg till 37 906 181 kr (32 183 291).

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -16 342 782 kr (-19 935 741).

Under andra halvåret uppgick fastighetskostnaderna till -7 570 117 kr (-9 706 564).

Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 30 596 559 kr (31 191 939). Under andra halvåret uppgick förvaltningsresultatet till 15 746 726 kr

(14 484 010). Periodens resultat uppgick till -6 027 234 kr (- 1 987 977) för helåret samt för andra halvåret till -4 441 010 kr (-1 876 956).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 31 037 790 kr (31 633 170) för helåret.

För andra halvåret uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, till 15 967 341 kr (14 702 999).

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 721 897 kr (-36 338 464) för helåret. För andra halvåret uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till - 1 331 290 (- 26 299 505)

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -28 200 000 kr (-37 600 000) för helåret. För andra halvåret uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till - 9 400 000 kr (-18 800 000)

Periodens kassaflöde uppgick till - 6 334 509 kr (- 31 794 415) för helåret. För andra halvåret uppgick periodens kassaflöde till 18 585 016 kr (-27 900 280).

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 151 178 145 kr (176 005 378).

Soliditeten uppgick till 20,1% (22,2). Belåningsgraden vid perioden slut var 44%.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 550 000 000 kr per den 31 december 2023.

Lånen har en återstående löptid om 1,97 år. Lånet har en lånekostnad om 0,95% marginal på Stibor 90 dgr.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 31 december 2023 uppgick till 18 915 406 kr (25 249 915).

Aktien

Per den 31 december 2023 uppgick antalet aktier till 3 760 000. Bolagets största ägare framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster i%
Futur Pension	408 438	10,9
Familjen Kamprads Stiftelse	385 000	10,2
LMK	358 954	9,5
EOJ 1933 AB	240 000	6,4
SIX SIS AG	101 231	2,7
Bengt Johansson	99 064	2,6
Avanza Pension	94 967	2,5
Roskutan AB	100 000	2,7
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0
Nordnet Pensionsförsäkring AB	57 147	1,5
Summa 10 största aktieägarna	1 919 801	51,1
Övriga aktieägare	1 840 199	48,9
Totalt	3 760 000	100,0

Solnaberg Property AB:s aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North Growth Market med info@fnca.se.

UTDELNING

På årsstämma den 16 maj 2023 fastställdes utdelningen till totalt 5 kronor per aktie fördelat på fyra utdelningstillfällen.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Anställd VD är Anna Reuterskiöld. RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Wilfast Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för helåret var 603 843 kr (544 715), för andra halvåret uppgick intäkterna 301 920 kr (272 357). Periodens resultat uppgick till - 1 947 800 kr (38 116 209) för helåret.

Andra halvårets resultat uppgick till -883 309 kr (- 1 060 170).

Kassa och likvida medel uppgick till 1 141 422 kr (2 474 755) vid periodens slut.

Antal anställda vid periodens slut uppgick till 1 person (1). Soliditeten uppgick till 87,3% (92,2).

I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även moderbolaget i tillämpliga delar.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Solnaberg Property AB(publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer finns i årsredovisningen samt på sidorna 7-11 i bolagets bolagsbeskrivning, som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North ("Company Description"), som finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.solnabergproperty.se.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01 2023-12-31	2022-07-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter inkl tillägg	37 906 181	32 183 291	75 557 750	64 277 785
Övriga rörelsintäkter	316 195	910 000	316 195	910 000
Fastighetskostnader	-7 570 117	-9 706 564	-16 342 782	-19 935 741
Driftsöverskott	30 652 259	23 386 727	59 531 163	45 252 044
Administrationskostnader	-864 765	-1 160 621	-2 139 995	-2 505 467
Personalkostnader	-492 822	-661 259	-1 113 427	-1 074 545
Övriga rörelsekostnader	0	-200 375	0	-200 375
Finansiella intäkter	179 725	0	179 725	0
Finansiella intäkter och kostnader	-13 727 671	-6 880 462	-25 860 907	-10 279 718
Förvaltningsresultat	15 746 726	14 484 010	30 596 559	31 191 939
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-18 246 203	-16 812 563	-35 058 764	-33 625 124
Resultat före skatt	-2 499 477	-2 328 553	-4 462 205	-2 433 185
Skatt på periodens resultat	-1 941 533	451 597	-1 565 029	445 208
Periodens resultat	-4 441 010	-1 876 956	-6 027 234	-1 987 977

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	670 387 276	658 497 021
Byggnadsinventarier	58 648 740	64 951 616
Pågående nyanläggning	1 346 288	40 270 533
Summa anläggningstillgångar	730 382 304	763 719 170
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	143 500	0
Övriga fordringar	472 946	3 990 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 191 387	1 492 009
	1 807 833	5 482 414
Kassa och bank		
Kassa och bank	18 915 406	25 249 915
	18 915 406	25 249 915
Summa omsättningstillgångar	20 723 239	30 732 329
SUMMA TILLGÅNGAR	751 105 543	794 451 499
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	3 760 000	3 760 000
Övrigt tillskjutet kapital	365 953 200	365 953 200
Annat eget kapital	-212 507 821	-191 719 845
Periodens resultat	-6 027 234	-1 987 977
Summa eget kapital	151 178 145	176 005 378
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	19 326 387	17 320 127
Summa avsättningar	19 326 387	17 320 127
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	550 000 000	550 000 000
Summa långfristiga skulder	550 000 000	550 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 592 300	14 097 822
Skatteskulder	118 446	185 032
Övriga skulder	169 638	10 277
Skuld aktieägare	9 400 000	18 800 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 320 627	18 032 863
Summa kortfristiga skulder	30 601 011	51 125 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	751 105 543	794 451 499

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01	2022-07-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Summa ingående eget kapital	155 619 155	177 882 334	176 005 379	215 593 356
Utdelning till aktieägare	0	0	-18 800 000	-37 600 000
Periodens resultat	-4 441 010	-1 876 956	-6 027 234	-1 987 977
Summa eget kapital	151 178 145	176 005 378	151 178 145	176 005 379

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01	2022-07-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	30 652 259	23 386 727	59 531 163	45 252 044
Administrationskostnader	-864 765	-1 160 621	-2 139 995	-2 505 467
Personalkostnader	-492 822	-661 259	-1 113 427	-1 074 545
Övriga rörelsekostnader	0	-200 375	0	-200 375
Finansiella intäkter	179 725	15 772	179 725	15 772
Finansiella kostnader	-13 507 056	-6 677 245	-25 419 676	-9 854 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	15 967 341	14 702 999	31 037 790	31 633 170
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	2 210 874	-859 152	3 674 581	-3 600 257
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	11 138 091	3 355 378	-11 124 983	14 111 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 316 306	17 199 225	23 587 388	42 144 049
Investeringsverksamheten				
Förändring materiella anläggningstillgångar	-1 331 290	-26 299 505	-1 721 897	-36 338 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 331 290	-26 299 505	-1 721 897	-36 338 464
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-9 400 000	-18 800 000	-28 200 000	-37 600 000
Upptagna lån	0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 400 000	-18 800 000	-28 200 000	-37 600 000
Periodens kassaflöde	18 585 016	-27 900 280	-6 334 509	-31 794 415
Likvida medel vid periodens början	330 390	53 150 195	25 249 915	57 044 330
Likvida medel vid periodens slut	18 915 406	25 249 915	18 915 406	25 249 915
Förändring i likvida medel	18 585 016	-27 900 280	-6 334 509	-31 794 415

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01 2023-12-31	2022-07-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m				
Nettoomsättning	301 920	272 357	603 843	544 715
Summa intäkter	301 920	272 357	603 843	544 715
Rörelsens kostnader				
Administrationskostnader	-666 552	-947 918	-1 691 825	-1 853 228
Personalkostnader	-492 822	-661 259	-1 113 427	-1 074 545
Summa kostnader	-1 159 374	-1 609 177	-2 805 252	-2 927 773
Rörelseresultat	-857 454	-1 336 820	-2 201 409	-2 383 058
Resultat från finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 410	1 564	4 961	40 010 496
Räntekostnader koncernföretag	-212 258	0	-212 258	0
Summa resultat från finansiella poster	-210 848	1 564	-207 297	40 010 496
Resultat före skatt	-1 068 302	-1 335 256	-2 408 706	37 627 438
Skatt på periodens resultat	184 993	275 086	460 906	488 771
Periodens resultat	-883 309	-1 060 170	-1 947 800	38 116 209

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	234 733 778	234 733 778
Uppskjuten skattefordran	3 602 114	3 141 208
Summa anläggningstillgångar	238 335 892	237 874 986

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran	175 804	109 218
Övriga fordringar	18 049	12 472
Fordringar koncernföretag	0	8 404 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 881 953	6 091 821
	6 075 806	14 617 870

Kassa och bank

Kassa och bank	1 141 422	2 474 755
	1 141 422	2 474 755

Summa omsättningstillgångar

7 217 228 17 092 625

SUMMA TILLGÅNGAR

245 553 120 254 967 611

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	3 760 000	3 760 000
--------------	-----------	-----------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	212 648 543	193 332 334
Periodens resultat	-1 947 800	38 116 209

Summa fritt eget kapital 210 700 743 231 448 543

Summa eget kapital

214 460 743 235 208 543

Kortfristiga skulder

Skulder koncernföretag	20 995 640	0
Leverantörsskulder	44 840	3 005
Skuld aktieägare	9 400 000	18 800 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	651 897	956 063

Summa kortfristiga skulder 31 092 377 19 759 068

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

245 553 120 254 967 611

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2023-07-01 2023-12-31	2022-07-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-857 454	-1 336 819	-2 201 409	-2 383 058
Erhållen ränta	1 410	10 496	4 961	10 496
Erhållen utdelning	0	40 000 000	0	40 000 000
Finansiella kostnader	-212 258	0	-212 258	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-1 068 302	38 673 677	-2 408 706	37 627 438
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	105 972	-30 864 142	8 329 806	-32 657
Ökning (+), minskning (-) av skulder	11 173 362	457 845	20 945 567	167 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 211 032	8 267 380	26 866 667	37 762 295
Investeringsverksamheten				
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	0
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-9 400 000	-18 800 000	-28 200 000	-37 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 400 000	-18 800 000	-28 200 000	-37 600 000
Periodens kassaflöde	811 032	-10 532 620	-1 333 333	162 295
Likvida medel vid periodens början	330 390	13 007 375	2 474 755	2 312 460
Likvida medel vid periodens slut	1 141 422	2 474 755	1 141 422	2 474 755
Förändring i likvida medel	811 032	-10 532 620	-1 333 333	162 295

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Hyresintäkter inkl tillägg, tkr	Hyresintäkter minus hyresrabatter plus tillägg
Driftsöverskott, tkr	Intäkter minus fastighetskostnader
Överskottsgrad, %	Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter
Förvaltningsresultat inkl tillägg, tkr	Driftsöverskott minus administrationskostnader, personalkostnader och räntekostnader
Fastighetens marknadsvärde, tkr	Värde enligt värdering utförd av en oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och läge som är aktuellt
Resultat efter skatt per aktie, kr	Resultat efter skatt dividerat med antal aktier
Belåningsgrad	Fastighetens marknadsvärde dividerat med utestående lån till kreditinstitut
Substansvärde per aktie	Eget kapital justerat för fastighetens marknadsvärde och med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, dividerat med totalt antal utestående aktier.
Antal utestående aktier	Antal aktier per 2023-12-31

REVISION

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciperna gäller koncern och i tillämpliga delar även moderbolaget.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2024: 16 maj 2024

Halvårsrapport 2024: 23 augusti 2024

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Anna Reuterskiöld, VD

Anna.reuterskiold@atell.se, telefonnummer 073 154 22 31,

alternativt se bolagets hemsida, www.solnabergproperty.se.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande bild av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 7 mars 2024

Solnaberg Property AB (publ)

Pontus Kågerman
Ordförande

Anna Reuterskiöld
VD

Magnus Ryd
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot

