

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

Halvårsrapport 2023-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2023

- Hyresintäkterna inklusive tillägg uppgick till 37 651 569 kr (32 094 494)
- Driftöverskottet uppgick till 28 878 904 kr (21 865 317)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 14 849 833 kr (16 707 929)
- Periodens resultat uppgick till -1 586 224 kr (- 111 021)
- Resultat per aktie uppgick till -0,42 kr (- 0,03)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 190,3 (197,1)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Fastigheten är idag långsiktigt uthyrd till 98% och de enda vakanserna som kvarstår är källaryta. Inga oförutsedda händelser har uppstått i fastigheten under denna period.

Driftöverskottet har förbättrats med 7 013 587 kronor jämfört med samma period förra året, vilket beror dels på indexuppräknningar, dels på de hyresavtal som tecknades 2022 och som nu reflekteras i intäkterna.

Att förvaltningsresultatet är lägre än samma period 2022 året beror på ökade finansieringskostnader. Räntekostnaderna för perioden uppgick till 11 716 tkr, jämfört med 2 957 tkr samma period 2022, och räntekostnaderna väntas öka något ytterligare under andra halvåret 2023 då koncernens skuld om 550 mkr har en rörlig ränta.

Under perioden har en planprocess inletts för att utöka tillåten användning i delar av fastigheten till att, utöver kontor, även omfatta vårdverksamhet. Detta för att uppnå en ökad flexibilitet och för att tillgodose behovet av en bredare tillåten användning för Urogyn ABs räkning.

På årsstämman den 16 maj 2023 fastställdes utdelningen till 5,00 kr per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar (1,25 kr per utdelningstillfälle); 23-07-12, 23-10-11, 24-01-10 och 24-04-10.

Finansiell översikt/nyckeltal

	2023-06-30 Jan - Juni 2023	2022-06-30 Jan - Juni 2022	2022-12-31 Jan - Dec 2022
Avkastning på eget kapital	-0,90%	-0,05%	-1,07%
Balansomslutning, kr	751 646 313	812 005 685	794 451 499
Soliditet	20,7%	21,9%	22,2%
Fastighetens marknadsvärde, kr	1 290 000 000	1 300 000 000	1 290 000 000
Belåningsgrad	43%	42%	43%
Eget kapital per aktie, kr	41,4	47,3	46,8
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	190,3	197,1	191,4
Antal utestående aktier	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 strategisk läge vid korsningen av två stora trafikleder, E18 och Norrtäljevägen, samt med utmärkt tillgång till T-bana och bussförbindelser. Fastigheten består i huvudsak av kontorslokaler där If Skadeförsäkring är den största hyresgästen. Inom fastigheten finns även lager, garage och parkeringar som innefattar totalt cirka 460 parkeringsplatser.

Fastigheten är ytmässigt uthyrd till 98 % enligt hyresavtal med en löptid fram till 2032. Vakanta ytor avser några mindre lokaler i källarplan. If Skadeförsäkring representerar 83% av hyresintäkterna (per 30 juni 2023) och övriga större hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik i Sverige AB, Urogyn AB och LM Layer & Mesh AB.

If Sakförsäkring ingår i den finska försäkringskoncernen Sampo plc. Sampos aktie är marknadsnoterad på NASDAQ OMX Helsinki. Ytterligare information om If koncernen återfinns på www.if.se

Efter gjorda uthyrningar uppgår den årliga hyresintäkten exkl hyresrabatt, och exklusive tillägg, till ca 71,6 mkr i dagens hyresvärde. Samtliga större hyresavtal är indexerade med 100% KPI.

De renoveringar som gjorts de senaste åren innebär att fastigheten har uppgraderats till moderna kontorslokaler. 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

Koncernen utvecklas som beräknat och verksamhetens karaktär gör att både intäkter och kostnader går att beräkna på förhand, med relativt stor precision.

Det ekonomiska utfallet under det första halvåret 2023 har påverkats negativt av ökade finansieringskostnader vilket beror på att koncernens skulder har rörlig ränta.

På årsstämman den 16 maj 2023 fastställdes utdelningen till 5,00 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).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Koncernens checkkredit om 10 miljoner kronor minskades till 8 miljoner kronor per den 1 juli 2023.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställning vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående halvårsskifte.

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens hyresintäkter inklusive hyresrabatter och hyrestillägg, uppgick till 37 651 569 kr (32 409 610) för perioden. Hyresrabatter enligt gällande hyresavtal utgår med 1 340 tkr under 2023, 827 tkr 2024 och 347 tkr 2025.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -8 772 665 kr (-10 229 177).

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat efter återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 14 849 833 kr (16 707 929). Periodens resultat uppgick till - 1 586 224 kr (- 111 021).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 15 070 449 kr (16 930 171) för perioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till - 18 800 000 kr (-18 800 000) för perioden.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 155 619 154 kr (177 882 334).

Soliditeten uppgick till 20,7% (21,9).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 550 000 000 kr per den 30 juni 2023.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni 2023 uppgick till 9 545 333 kr (53 150 195). Disponibel checkräkningskredit uppgick till 10 Mkr per 2023-06-30 varav 785 057 kr var utnyttjat.

Aktien

Per den 30 juni 2023 uppgick antalet aktier till 3 760 000. Bolagets största ägare framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster i%
Familjen Kamprads Stiftelse	385 000	10,2
LMK	358 954	9,5
EOJ 1933 AB	240 000	6,4
Futur Pension	226 809	6,0
Ryds Glas Sverige AB	168 000	4,5
SIX SIS AG	101 231	2,7
Roskutan AB	100 000	2,7
Bengt Johansson	99 064	2,6
Avanza Pension	93 663	2,5
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0
Summa 10 största aktieägarna	1 847 721	49,1
Övriga aktieägare	1 912 279	50,9
Totalt	3 760 000	100,0

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

UTDELNING

På ordinarie stämma den 16 maj 2023 fastställdes utdelningen till 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 perioden var 301 923 kr (264 912).

Periodens resultat uppgick till - 1 064 491 kr (39 176 379)

Kassa och likvida medel uppgick till 330 390 kr (13 007 375) vid periodens slut.

Antal anställda vid periodens slut uppgick till 1 person (1). Soliditeten uppgick till 87,9% (86,1).

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 är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns 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>	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter inkl tillägg	37 651 569	32 094 494	64 277 785
Övriga rörelsintäkter	0	0	910 000
Fastighetskostnader	-8 772 665	-10 229 177	-19 935 741
Driftsöverskott	28 878 904	21 865 317	45 252 044
Administrationskostnader	-1 275 230	-1 344 846	-2 505 467
Personalkostnader	-620 605	-413 286	-1 074 545
Övriga rörelsekostnader	0	0	-200 375
Finansiella kostnader	-12 133 236	-3 399 256	-10 279 718
Förvaltningsresultat	14 849 833	16 707 929	31 191 939
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-16 812 561	-16 812 561	-33 625 124
Resultat före skatt	-1 962 728	-104 632	-2 433 185
Skatt på periodens resultat	376 504	-6 389	445 208
Periodens resultat	-1 586 224	-111 021	-1 987 977

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	652 589 765	662 611 100	658 497 021
Byggnadsinventarier	54 046 310	75 946 922	64 951 616
Pågående nyanläggning	40 661 141	15 674 206	40 270 533
Summa anläggningstillgångar	747 297 216	754 232 228	763 719 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran	2 216 240	2 548 504	3 990 405
Övriga fordringar	225 773	239 156	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 576 694	1 835 602	1 492 009
	4 018 707	4 623 262	5 482 414
Kassa och bank			
Kassa och bank	330 390	53 150 195	25 249 915
	330 390	53 150 195	25 249 915
Summa omsättningstillgångar	4 349 097	57 773 457	30 732 329
SUMMA TILLGÅNGAR	751 646 313	812 005 685	794 451 499
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 760 000	3 760 000	3 760 000
Övrigt tillskjutet kapital	365 953 200	365 953 200	365 953 200
Annat eget kapital	-212 507 822	-191 719 845	-191 719 845
Periodens resultat	-1 586 224	-111 021	-1 987 977
Summa eget kapital	155 619 154	177 882 334	176 005 378
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17 164 239	17 552 735	17 320 127
Summa avsättningar	17 164 239	17 552 735	17 320 127
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	550 000 000	550 000 000	550 000 000
Summa långfristiga skulder	550 000 000	550 000 000	550 000 000
Kortfristiga skulder			
Utnyttjad checkräkningskredit (limit 10 Mkr)	785 057	0	0
Leverantörsskulder	1 749 623	10 625 429	14 097 822
Skatteskulder	0	0	185 032
Övriga skulder	71 134	47 906	10 277
Skuld aktieägare	18 800 000	37 600 000	18 800 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 457 106	18 297 281	18 032 863
Summa kortfristiga skulder	28 862 920	66 570 616	51 125 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	751 646 313	812 005 685	794 451 499

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Summa ingående eget kapital	176 005 378	215 593 355	215 593 355
Utdelning till aktieägare	-18 800 000	-37 600 000	-37 600 000
Periodens resultat	-1 586 224	-111 021	-1 987 977
Summa eget kapital	155 619 154	177 882 334	176 005 378

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	28 878 904	21 865 317	45 252 044
Administrationskostnader	-1 275 230	-1 344 846	-2 505 467
Personalkostnader	-620 605	-413 286	-1 074 545
Övriga rörelsekostnader	0	0	-200 375
Finansiella intäkter			15 772
Finansiella kostnader	-11 912 620	-3 177 014	-9 854 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	15 070 449	16 930 171	31 633 170
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	1 463 707	-2 741 105	-3 600 257
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-22 263 074	10 755 758	14 111 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 728 918	24 944 824	42 144 049
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	-390 607	-10 038 959	-36 338 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-390 607	-10 038 959	-36 338 464
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-18 800 000	-18 800 000	-37 600 000
Upptagna lån	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 800 000	-18 800 000	-37 600 000
Periodens kassaflöde	-24 919 525	-3 894 135	-31 794 415
Likvida medel vid periodens början	25 249 915	57 044 330	57 044 330
Likvida medel vid periodens slut	330 390	53 150 195	25 249 915
Förändring i likvida medel	-24 919 525	-3 894 135	-31 794 415

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	301 923	272 358	544 715
Summa intäkter	301 923	272 358	544 715
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-1 025 273	-905 310	-1 853 228
Personalkostnader	-620 605	-413 286	-1 074 545
Summa kostnader	-1 645 878	-1 318 596	-2 927 773
Rörelseresultat	-1 343 955	-1 046 238	-2 383 058
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 551	40 008 932	40 010 496
Summa resultat från finansiella poster	3 551	40 008 932	40 010 496
Resultat före skatt	-1 340 404	38 962 694	37 627 438
Skatt på periodens resultat	275 913	213 685	488 771
Periodens resultat	-1 064 491	39 176 379	38 116 209

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	234 733 778	234 733 778	234 733 778
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	3 417 121	2 866 122	3 141 208
Summa anläggningstillgångar	238 150 899	237 599 900	237 874 986
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	110 237	109 107	109 218
Övriga fordringar	57 819	32 734	12 472
Fordringar koncernföretag	0	17 404 360	8 404 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 225 980	6 216 460	6 091 821
	6 394 036	23 762 661	14 617 870
Kassa och bank			
Kassa och bank	330 390	13 007 375	2 474 755
	330 390	13 007 375	2 474 755
Summa omsättningstillgångar	6 724 426	36 770 036	17 092 625
SUMMA TILLGÅNGAR	244 875 325	274 369 936	254 967 611
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	3 760 000	3 760 000	3 760 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	212 648 543	193 332 334	193 332 334
Periodens resultat	-1 064 491	39 176 379	38 116 209
Summa fritt eget kapital	211 584 052	232 508 713	231 448 543
Summa eget kapital	215 344 052	236 268 713	235 208 543
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	197 870	60 473	3 005
Skuld aktieägare	18 800 000	37 600 000	18 800 000
Skulder till koncernföretag	9 995 641	0	0
Övriga skulder	60 857	37 630	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	476 905	403 120	956 063
Summa kortfristiga skulder	29 531 273	38 101 223	19 759 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	244 875 325	274 369 936	254 967 611

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 343 955	-1 046 239	-2 383 058
Erhållen ränta	3 551	0	10 496
Erhållen utdelning	0	0	40 000 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-1 340 404	-1 046 239	37 627 438
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	8 223 834	30 831 485	-32 657
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	9 772 205	-290 331	167 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 655 635	29 494 915	37 762 295
Investeringsverksamheten			
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-18 800 000	-18 800 000	-37 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 800 000	-18 800 000	-37 600 000
Periodens kassaflöde	-2 144 365	10 694 915	162 295
Likvida medel vid periodens början	2 474 755	2 312 460	1 071 258
Likvida medel vid periodens slut	330 390	13 007 375	2 312 460
Förändring i likvida medel	-2 144 365	10 694 915	1 241 202

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Nettoresultat i procent av justerat eget kapital.

Eget kapital per aktie

Eget kapital fördelat på total antal aktier.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Långsiktigt substansvärde per aktie

Eget Kapital justerat för fastighetens marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen fördelat på totalt antal aktier.

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

Bokslutskommuniké 2023: 7 mars 2024

Årsstämma: 16 maj 2024

Halvårsrapport 2024: 23 augusti 2024

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Anna Reuterskiöld, VD

anna.reuterskiold@atell.se, 073-1542231

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 24 augusti 2023

Solnaberg Property AB (publ)

Pontus Kågerman
Ordförande

Anna Reuterskiöld
VD

Magnus Ryd
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot