

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

Halvårsrapport 2018-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 29 749 022 kr (27 506 432)
- Driftsöverskottet uppgick till 24 427 339 kr (22 225 224)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19 884 920 kr (17 946 980)
- Periodens resultat uppgick till 2 449 240 kr (2 301 575)
- Resultat per aktie uppgick till 0,65 kr (0,61)

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

På stämman den 9 maj fastställdes utdelningen till 8 kr per aktie fördelat på fyra tillfällen, 2 kr (180716), 2 kr (181015), 2 kr (190114) och 2 kr (190415).

Bolaget har utökat sina lån med ca 14 Mkr till totalt 514 Mkr på oförändrade villkor. Utökning av krediten beror i huvudsak på hyresgästanpassningar till lf.

Bolaget har nått en förlikning med säljaren vilket innebar att den tidigare fordran på 11,5 Mkr nu blivit reglerad med 5,7 Mkr. Skillnaden har bokförts som en justering på aktielikviden avseende dotterbolaget. I och med denna förlikning har alla fordringar på säljaren upphört.

Finansiell översikt/nyckeltal

	Jan-Juni 2018	Jan-Juni 2017	2017-12-31 Jan-Dec 2017
Avkastning på eget kapital	0,77%	0,66%	1,73%
Balansomslutning, kr	881 332 072	896 201 255	876 711 819
Soliditet	34,6%	36,7%	37,9%
Fastighetens marknadsvärde, kr	952 000 000	920 000 000	952 000 000
Belåningsgrad	54%	55%	53%
Eget kapital per aktie, kr	81,0	87,5	88,4
Antal utestående aktier	3 760 000	3 760 000	3 760 000

VERKSAMHETEN

Solnaberg Property AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Bladet 3 i Solna. Moderbolagbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolaget. Bolaget förvärvade under sep 2016, fastigheten genom att förvärva 100% av aktierna i det fastighetsägande bolaget CMNRE Bladet 3 PropCo AB namnändrat till Solnaberg Bladet 3 PropCo AB.

Fastigheten är belägen i Bergshamra i östra Solna, ca 5 kilometer norr om centrala Stockholm, och har en total uthyrningsbar area om ca 31 325 kvadratmeter. Fastigheten har ett strategisk läge vid korsningen av två stora trafikleder E18 och Norrtäljevägen samt utmärkt tillgång till T-bana och buss. Fastigheten består i huvudsak av kontorslokaler som utnyttjas av If Skadeförsäkrings huvudkontor. Inom fastigheten finns även lager, garage och parkeringar som innefattar totalt cirka 460 parkeringsplatser. Fastigheten är uthyrd till 98%, där If representerar 83% av intäkterna. Övriga hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik, Urogyn AB och ICA.

Den årliga hyresintäkten, inklusive tillägg, uppgår till ca 60 mkr. If (tidigare Skandia) har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1986 och nuvarande hyresavtal löper till den 31 december 2026. Fastigheten renoverades för drygt 100 Mkr mellan åren 2011-2014, och under åren 2016-2018 så gjordes in- och utvändiga ombyggnadsarbeten för ca 60 Mkr.

HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Bolaget har utökat sina lån med 14 Mkr till totalt 514 Mkr på oförändrade lånevillkor. Utökning av krediten beror i huvudsak på hyresgästanpassningar till If.

Bolaget har nått en förlikning med säljaren vilket innebär att den tidigare fordran på 11,5 Mkr nu har blivit reglerad med 5,7 Mkr. Skillnaden har bokförts som en justering på aktielikviden avseende dotterbolaget. I och med denna förlikning har alla fordringar på säljaren upphört.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Med avstämningsdag den 16 juli 2018 delade bolaget ut 2 kr per aktie.

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 uppgick till 29 749 022 kr (27 506 432) under första halvåret, vilket är helt i linje med förväntningarna. Ökningen beror i huvudsak på indexökning och nyuthyrning.

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 19 884 920 kr (17 946 980).

Periodens resultat uppgick till 2 449 240 kr (2 301 575) för första halvåret.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 20 113 237 kr (18 183 763) för halvåret.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 2 107 995 kr (-24 948 542) för halvåret.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till - 1 100 000 kr (0) för halvåret.

Periodens kassaflöde uppgick till 20 856 875 kr (-6 702 376) för halvåret.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 304 639 345 kr (328 832 063).

Soliditeten uppgick till 34,6% (36,7).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 513 940 000 kr per den 30 juni 2018. Lånen har en ursprunglig kapitalbindning om 5 år.

Av skulderna är 375 000 000 kr räntesäkrade.

Per 30 juni uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 1,42%.

Värdet på räntesäkringarna uppgick till - DKK 90 084 per 2018-06-30.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni uppgick till 37 693 771 kr (31 220 486).

Aktien

Per den 30 juni 2018 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	340 000	9,0
Danica Pension	273 106	7,3
EOJ 1933 AB	262 500	7,0
Nordnet Pensionsförsäkring AB	207 532	5,5
LMK Stiftelsen	200 000	5,3
Ryds Glas Sverige AB	150 000	4,0
Catella Bank S.A. Lux	99 151	2,6
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0
UBS Switzerland AG	62 500	1,7
Bengt Johansson	60 000	1,6
Summa 10 största aktieägarna	1 729 789	46,0
Övriga aktieägare	2 030 211	54,0
Totalt	3 760 000	100,0

Solnaberg Property AB:s aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med FNCA Sweden AB som Certified Adviser.

UTDELNING

Bolaget kommunicerade inför listningen på Nasdaq Stockholm First North målet om att till aktieägarna dela ut motsvarande 8,0% avkastning, beräknat på av aktieägarna tillskjutet eget kapital om 376 Mkr.

På ordinarie stämman den 9 maj fastställdes utdelningen till totalt 8 kronor per aktie fördelat på fyra utdelningstillfällen med följande avstämningsdagar, 2 kr/aktie (180716), 2 kr/aktie (181015), 2kr/aktie (190114) och 2 kr/aktie(190415).

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Koncernen hade inga anställda under året. Både vd och ansvarig förvaltare har avtal med bolaget på konsultbasis. VD är Torbjörn Wiberg och förvaltare är Wilfast Förvaltning AB. Wilfast sköter även den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för halvåret var 400 000 kr (400 000).

Periodens resultat uppgick till 251 854 kr (458 912).

Kassa och likvida medel uppgick till 2 558 321 kr (12 690 354) vid periodens slut.

Antal anställda vid periodens slut uppgick till 0 personer (0).

Soliditeten uppgick till 90,8% (89,7).

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

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	29 749 022	27 506 432	56 340 341
Övriga rörelsintäkter	691 078	1 592 140	3 783 218
Fastighetskostnader	-6 012 761	-6 873 348	-11 345 191
Driftsöverskott	24 427 339	22 225 224	48 778 368
Administrationskostnader	-895 813	-1 030 230	-2 214 276
Övriga rörelsekostnader	-280 375	0	-590 812
Finansiella kostnader	-3 366 231	-3 248 014	-6 553 133
Förvaltningsresultat	19 884 920	17 946 980	39 420 147
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-16 679 431	-14 929 458	-31 931 995
Resultat före skatt	3 205 489	3 017 522	7 488 152
Skatt på periodens resultat	-756 249	-715 947	-1 748 535
Periodens resultat	2 449 240	2 301 575	5 739 617

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	680 449 117	681 220 879	678 246 272
Byggnadsinventarier	151 324 680	160 375 706	155 576 864
Pågående nyanläggning	0	17 390 652	10 943 439
Summa anläggningstillgångar	831 773 797	858 987 237	844 766 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	0	900 000
Aktuell skattefordran	2 131 985	298 425	78 308
Övriga fordringar	7 463 023	0	11 599 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 269 496	5 695 107	2 530 760
	11 864 504	5 993 532	15 108 348
Kassa och bank			
Kassa och bank	37 693 771	31 220 486	16 836 896
	37 693 771	31 220 486	16 836 896
Summa omsättningstillgångar	49 558 275	37 214 018	31 945 244
SUMMA TILLGÅNGAR	881 332 072	896 201 255	876 711 819
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (3 760 000 aktier)	3 760 000	3 760 000	3 760 000
Övrigt tillskjutet kapital	365 953 200	365 953 200	365 953 200
Annat eget kapital	-67 523 095	-43 182 712	-43 182 712
Periodens resultat	2 449 240	2 301 575	5 739 617
Summa eget kapital	304 639 345	328 832 063	332 270 105
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11 011 757	8 612 420	10 027 192
Summa avsättningar	11 011 757	8 612 420	10 027 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	514 508 185	501 586 365	501 077 275
Summa långfristiga skulder	514 508 185	501 586 365	501 077 275
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1 261 157	6 145 483	4 041 777
Övriga skulder	2 378 550	76 009	99 630
Skuld aktieägare	30 080 000	37 600 000	15 040 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 453 078	13 348 915	14 155 840
Summa kortfristiga skulder	51 172 785	57 170 407	33 337 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	881 332 072	896 201 255	876 711 819

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Summa ingående eget kapital	332 270 105	364 130 488	364 130 488
Utdelning till aktieägare	-30 080 000	-37 600 000	-37 600 000
Periodens resultat	2 449 240	2 301 575	5 739 617
Summa eget kapital	304 639 345	328 832 063	332 270 105

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	24 427 339	22 225 224	48 778 368
Administrationskostnader	-895 813	-1 030 230	-2 214 276
Övriga rörelsekostnader	-280 375	0	-590 812
Finansiella kostnader	-3 137 914	-3 011 231	-6 093 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	20 113 237	18 183 763	39 879 613
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-3 059 894	8 641 367	-4 593 999
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	2 795 537	-8 578 964	-10 281 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 848 880	18 246 166	25 004 400
Investeringsverksamheten			
Justering av förvärv dotterbolag	0	0	13 217 070
Förändring materiella anläggningstillgångar	2 107 995	-24 948 542	-36 767 436
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 107 995	-24 948 542	-23 550 366
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-15 040 000	0	-22 540 000
Upptagna lån	13 940 000	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	0	-22 540 000
Periodens kassaflöde	20 856 875	-6 702 376	-21 085 966
Likvida medel vid periodens början	16 836 896	37 922 862	37 922 862
Likvida medel vid periodens slut	37 693 771	31 220 486	16 836 896
Förändring i likvida medel	20 856 875	-6 702 376	-21 085 966

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	400 000	400 000	800 000
Summa intäkter	400 000	400 000	800 000
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-1 010 086	-936 144	-1 965 718
Summa kostnader	-1 010 086	-936 144	-1 965 718
Rörelseresultat	-610 086	-536 144	-1 165 718
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	934 376	1 125 144	2 164 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 400	-650	-2 050
Summa resultat från finansiella poster	932 976	1 124 494	2 162 264
Resultat före skatt	322 890	588 350	996 546
Skatt på periodens resultat	-71 036	-129 438	-219 240
Periodens resultat	251 854	458 912	777 306

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	234 733 778	235 149 671	228 932 601
Fordringar hos koncernföretag	81 904 359	117 681 303	101 132 054
Uppskjuten skattefordran	1 829 304	1 990 142	1 900 340
Summa anläggningstillgångar	318 467 441	354 821 116	331 964 995
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	53 890	0	58
Övriga fordringar	7 570 853	89 704	11 583 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 663 749	1 691 173	2 672 047
	11 288 492	1 780 877	14 256 040
Kassa och bank			
Kassa och bank	2 558 321	12 690 354	800 218
	2 558 321	12 690 354	800 218
Summa omsättningstillgångar	13 846 813	14 471 231	15 056 258
SUMMA TILLGÅNGAR	332 314 254	369 292 347	347 021 253
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (3 760 000 aktier)	3 760 000	3 760 000	3 760 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	297 818 239	327 120 933	327 120 933
Periodens resultat	251 854	458 912	777 306
Summa fritt eget kapital	298 070 093	327 579 845	327 898 239
Summa eget kapital	301 830 093	331 339 845	331 658 239
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	272 471	245 922	105 435
Skuld aktieägare	30 080 000	37 600 000	15 040 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 690	106 580	217 579
Summa kortfristiga skulder	30 484 161	37 952 502	15 363 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	332 314 254	369 292 347	347 021 253

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-610 086	-536 144	-1 165 718
Erhållen ränta	0	1 125 144	2 164 314
Finansiella kostnader	-1 400	-650	-2 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-611 486	588 350	996 546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-1 899 253	5 614 965	-6 860 198
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	81 147	-257 863	-287 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 429 592	5 945 452	-6 151 003
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Justering av förvärv av finansiella anl.tillgångar	0	0	6 217 070
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	19 227 695	-13 000 000	3 549 249
Kassaflöde från investeringsverksamheten	19 227 695	-13 000 000	9 766 319
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-15 040 000	0	-22 560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 040 000	0	-22 560 000
Periodens kassaflöde	1 758 103	-7 054 548	-18 944 684
Likvida medel vid periodens början	800 218	19 744 902	19 744 902
Likvida medel vid periodens slut	2 558 321	12 690 354	800 218
Förändring i likvida medel	1 758 103	-7 054 548	-18 944 684

REVISION

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2018: 11 mars 2019

Årsstämma 2019: 8 maj 2019

Halvårsrapport 2019: 21 augusti 2019

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Torbjörn Wiberg, VD

Telefon: +46 70-689 20 16, e-mail:wibergadvice@gmail.com

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 22 augusti 2018

Solnaberg Property AB (publ)

Pontus Kågerman
Ordförande

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Magnus Ryd
Styrelseledamot

Torbjörn Wiberg
Vd